

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département du Val d'Oise
Arrondissement de Sarcelles
Canton de Deuil-La Barre



**CONSEIL MUNICIPAL DU 05 JUILLET 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Étaient présents :

Patrick FLOQUET, Maire,

François ROSE, Karine FARGES, Jean-Pierre YETNA, Marie-Noëlle FLOTTERER, Jean-Luc LEROY, Elvire TENO, Jacqueline RAGOT, Mireille BENATTAR, Hervé MARTIN, Albert BLONDEL, Abdelaziz LALMI, Patricia EGASSE, Bernard NARBONI, Francine KANCEL, L'Houssain EL MAZOUZI, Selva ANNAMALE, Alain BOCCARA, Thierry MANSION, Laurent POULOT, Franck CAPMARTY, Barbara EZELIS.

Étaient absents et avaient donné pouvoir :

Mourad AZZI à Patrick FLOQUET ;
Bakhta MAÏCHE à Elvire TENO ;
Mustapha BAMBA à L'Houssain EL MAZOUZI ;
Bernard LABORDE à Albert BLONDEL ;
Maha GULFRAZ à François ROSE ;
Loganayagi VASANTE à Selva ANNAMALE ;
Soria MAÏCHE à Jean-Luc LEROY ;
Pascale ANDRIANASOLO à Thierry MANSION ;
Jennifer BONINO à Laurent POULOT ;

Étaient absents :

Colette LAMBERT, Raouf BAKHA.

Patrick FLOQUET, Maire, ouvre la séance à 17 heures.

Patrick FLOQUET procède à l'appel nominal et constate que le quorum est atteint.

Albert BLONDEL est nommé secrétaire de séance à l'unanimité.

OBJET : Approbation de la convention relative à la garantie d'emprunt au profit de la société ICF LA SABLIERE pour l'acquisition de 91 logements situés 8 à 10 rue Maurice Berteaux et 2, 4 et 6 allée des Vergers à Montmagny.

1 – EXPOSÉ DES MOTIFS

La société CDC Habitat, bailleur social, souhaite se séparer d'une partie de son patrimoine. Pour ce faire, elle a sollicité ICF Habitat la Sablière pour connaître son intérêt quant à l'acquisition de plusieurs patrimoines dont celui de Montmagny, objet d'une consultation.

Commune du Val-d'Oise comptant plus de 14 000 habitants, Montmagny est une ville attractive du secteur. En effet, sa proximité avec Paris (10 km) ainsi que sa qualité de vie accessible permettent aux ménages d'entamer leur parcours résidentiel au sein de ce territoire.

Le patrimoine, objet de la consultation, se situe en centre-ville à seulement quelques pas de la mairie. Le quartier a subi des transformations dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine aujourd'hui achevé. Ce dernier a eu pour effet de restructurer le centre-ville avec la mise en place d'une nouvelle offre de logements et de commerces.

Il s'agit d'un patrimoine datant de 1981, composé de 91 collectifs avec 1 place de stationnement par logement en sous-sol. Les logements sont conventionnés en 100% PLA (financement possible avec un prêt CDC transfert de patrimoine). Le bien est relativement proche de la gare (850 m à pied – 11 minutes / 6 minutes en bus avec une fréquence de 9 minutes). Il s'agit de la Ligne H qui effectue la liaison avec la gare du Nord en 12 minutes.

De grands travaux ont été effectués sur ce patrimoine. En effet, l'isolation thermique est à l'origine du DPE (C et D) relativement correct pour un ensemble immobilier datant des années 80.

Les halls nouvellement rénovés permettent, en plus de l'esthétique, une facilité d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Par ailleurs, plusieurs autres équipements ont fait l'objet de travaux récents tels que la chaufferie (moins de 2 ans), l'électricité dans les logements, l'ascenseur, les parties communes, le double vitrage dans les parties privatives et l'accessibilité PMR.

Les parkings comme les espaces externes présentent un très bon état de conservation. De légers travaux d'embellissement sont à prévoir mais le patrimoine, dans son ensemble, reste en très bon état.

A la suite de la visite des biens, un coût de travaux s'élevant à 10 000€ a donc été retenu par logement.

Accusé de réception en préfecture
095-219504271-20230705-DL2023-0507-042-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023



CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION :

- 8 logements type F2
- 25 logements type F3
- 46 logements type F4
- 12 logements type F5
- 1 place de stationnement par logement en sous-sol.
- 6.798 m² SHAB.

La société ICF Habitat La Sablière a sollicité auprès de la commune de Montmagny la garantie de l'emprunt qu'elle doit contracter pour l'acquisition desdits logements.

ICF HABITAT LA SABLIERE s'est engagée à réserver à la Ville de MONTMAGNY un nombre de droits de désignation uniques équivalent à 20% des logements requalifiés, (soit 18 logements) pendant toute la durée de la convention à savoir :

- 3 logements type F2
- 7 logements type F3
- 5 logements type F4
- 3 logements type F5

Accusé de réception en préfecture
095-219504271-20230705-DL2023-0507-042-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Les caractéristiques du prêt n°146984 sont les suivantes :

Offre CDC	
Caractéristiques de la Ligne du Prêt	PTP
Enveloppe	-
Identifiant de la Ligne du Prêt	5528062
Montant de la Ligne du Prêt	12 072 790 €
Commission d'instruction	7 240 €
Durée de la période	Annuelle
Taux de période	3.60%
TEG de la Ligne du Prêt	3.60%
Phase d'amortissement	
Durée	35 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0.60%
Taux d'intérêt	3.60%
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire (Intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle
Modalité de révision	DL
Taux de progressivité de l'échéance	0%
Taux plancher de progressivité des échéances	0%
Mode de calcul des intérêts	Equivalent
Base de calcul des intérêts	30 / 360

La convention est conclue pour la durée de 35 ans correspondant à la durée des emprunts contractés par ICF HABITAT LA SABLIERE.

C'est pourquoi il est proposé au conseil municipal de donner un avis favorable à la signature de la convention de garantie d'emprunt ci-jointe.

2 - DÉLIBÉRATION

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2252-1 et L.2252-2 du code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article 2305 du code civil ;

Vu le contrat de prêt n° 146984 signé entre ICF LA SABLIERE SA D'HLM et la caisse des dépôts et consignations ;

Considérant que la société ICF LA SABLIERE SA D'HLM a sollicité l'obtention d'une garantie d'emprunt en vue de l'acquisition d'un ensemble immobilier de 91 logements situés 8 à 10 rue Maurice Berteaux et 2, 4 et 6 allée des Vergers à Montmagny (95360) comprenant :

- 8 logements type F2
- 25 logements type F3
- 46 logements type F4
- 12 logements type F5
- 1 place de stationnement par logement en sous-sol.
- 6.798 m² SHAB.

Accusé de réception en préfecture
095-219504271-20230705-DL2023-0507-042-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Considérant que ICF HABITAT LA SABLIERE s'est engagée à réserver à la Ville de MONTMAGNY un nombre de droits de désignation uniques équivalent à 20% des logements requalifiés, (soit 18 logements) pendant toute la durée de la convention ;

Considérant que ce prêt est destiné au financement de l'opération « Maurice Berteaux, Parc social public, Transfert de patrimoine de 91 logements situés 8 à 10 rue Maurice Berteaux et 2, 4 et 6 allée des Vergers à Montmagny (95360) » selon l'affectation PTP, d'un montant de douze millions soixante-douze mille sept-cent-quatre-vingt-dix euros (12 072 790,00 euros) ;

Considérant que l'assemblée délibérante de la commune de Montmagny peut accorder sa garantie à hauteur de 100,00 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 12 072 790,00 euros souscrit par l'emprunteur auprès de la caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 146984 constitué de 1 ligne(s) du prêt. La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 12 072 790,00 euros augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt. Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération ;

Considérant que la garantie est apportée aux conditions suivantes :

- La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci. Elle porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité ;
- Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement ;

Ayant entendu l'exposé de monsieur François ROSE présentant le projet de délibération ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- **APPROUVE** la convention de garantie d'emprunt que la société ICF LA SABLIERE SA D'HLM a sollicité auprès de la ville de Montmagny en vue de l'acquisition d'un ensemble immobilier de 91 logements situés 8 à 10 rue Maurice Berteaux et 2, 4 et 6 allée des Vergers à Montmagny (95360).
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer ladite convention.
- **DIT** qu'en conséquence, au cas où l'emprunteur, pour quelques raisons que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues par lui aux échéances convenues, la commune de Montmagny s'engage à effectuer le paiement en ses lieux et place ainsi que les intérêts moratoires encourus, indemnités, frais et commission, sur simple demande, adressée par lettre missive, sans jamais opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous, ni exiger une discute au préalable l'organisme défaillant.
- **DIT** que la commune de Montmagny s'engage, pendant toute la durée de l'amortissement, à créer, en cas de besoin, une imposition directe suffisante pour couvrir le montant des sommes dues.
- **CHARGE** Monsieur le Maire, ou toute autre personne habilitée par lui, à signer ladite convention, à prélever au budget communal des crédits afférents et à procéder à toutes les écritures administratives et comptables relatives à ce dossier.

ACTE CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE

Reçu en sous-préfecture le **10 JUIL. 2023**
Publié le **10 JUIL. 2023**
Notifié le **10 JUIL. 2023**
Montmagny, le **10 JUIL. 2023**

Le Maire
Patrick FLOQUET

Fait à Montmagny, le 05 juillet 2023

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire, Patrick Floquet



(Handwritten signature)

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, dans un délai de deux mois, à compter de la date à laquelle elle est devenue exécutoire.

Accusé de réception en préfecture
095-219504271-20230705-DL2023-0507-042-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Acte à classer

DL2023-0507-042

1

En préparation

2

Pour signature

3

Prêt à transmettre

4

En attente retour
Préfecture

5

> AR reçu <

6

Classé

Identifiant FAST : ASCL_2_2023-07-10T10-37-35.03 (MI246273648)

Identifiant unique de l'acte : 095-219504271-20230705-DL2023-0507-042-DE ([Voir l'accusé de réception associé](#))

Objet de l'acte : Approbation de la convention relative à la garantie d'emprunt au profit de la société ICF LA SABLIERE pour l'acquisition de 91 logements situés 8 à 10 rue Maurice Berteaux et 2, 4 et 6 allée des Vergers à Montmagny

Date de décision : 05/07/2023



Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 7. Finances locales
7.3. Emprunts
7.3.5. garantie d'emprunt accordée

Identifiant unique de l'acte antérieur :

Acte : [DL2023-0507-042.PDF](#)

Multicanal : Non

Pièces jointes :

[DL2023-0507-042_ANNEXE1_Convention ICF HABITAT 8 à 10 rue Maurice Berteaux et 2-4-6 vergers.PDF](#)

Type PJ : 99_DE - Délibération



[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)

[DL2023-0507-042_ANNEXE2_Contrat de prêt ICF HABITAT 8 a 10 rue Maurice BERTEAUX.PDF](#)

Type PJ : 99_DE - Délibération



[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)

Classer

Annuler

Préparé

Date 10/07/23 à 09:45

Par [MAZET CELINE](#)

Demande de signature

Date 10/07/23 à 09:45

Par [MAZET CELINE](#)

Signé

Date 10/07/23 à 10:06

Par [FLOQUET Patrick](#)

Transmis

Date 10/07/23 à 10:37

Par [MAZET CELINE](#)

Accusé de réception

Date 10/07/23 à 10:44