

DEL2025\_01\_011

Nombre de Conseillers en exercice : 35  
Présents : 24  
Votants : 33



## EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATIONS CONSEIL MUNICIPAL DU 29 JANVIER 2025

L'an deux mille vingt cinq, le vingt neuf janvier, à 20 heures 00 le Conseil Municipal de la commune de MONTFERMEIL, s'est réuni à l'Hotel de Ville, sous la présidence de **M. Xavier LEMOINE - Maire** à la suite de la convocation adressée le 23 janvier 2025.

### **PRESENTS :**

M. Xavier LEMOINE, Mme Marie-Claude HUART, M. Alain SCHUMACHER, Mme Maria PINTO, Mme Djena DIARRA, M. Jean ARSLAN, Mme Maria DA SILVA, M. Serge CADIO, Mme Nafi SIBY, Mme Sophie GERARD, M. Laurent CHAINEY, Mme Peguy ETIENNE, M. Jean-Yves LAVALLEZ, Mme Chrystel LAÏDOUNI, M. Mouloud MEDJALDI, Mme Najat HASHAS, M. Kevin CAUCHIE, M. Antoine JOUSSET, Mme Zoé AHOANGONOU, M. Karim BENMISSI, M. Ludovic PEDRO, M. Christian BRICKX, Mme Laurence RIBEAUCOURT, M. Mohammed YACHOU

### **ABSENTS / PROCURATIONS:**

Mme Halima BOUKREDINE, M. Farid KACHOUR

M. Gérard GINAC (donne procuration à Mme Sophie GERARD), M. Franck BARTH (donne procuration à Mme Maria DA SILVA), M. Mohamed DAHMOUNI (donne procuration à M. Jean ARSLAN), Mme Malgorzata DUDEK (donne procuration à Mme Nafi SIBY), Mme Maryline MARQUES (donne procuration à Mme Marie-Claude HUART), Mme Isabelle TERREN (donne procuration à M. Serge CADIO), M. Christophe DA CRUZ (donne procuration à Mme Maria PINTO), Mme Angélique PLANET-LEDIEU (donne procuration à M. Christian BRICKX), M. Jean Ryad KECHAOU (donne procuration à Mme Laurence RIBEAUCOURT)

M. Jean-Yves LAVALLEZ a été désigné comme secrétaire de séance, conformément à l'article L. 2121-15 du CGCT.

### **ACCORD DE LA GARANTIE D'EMPRUNT A IMMOBILIERE 3F CONCERNANT L'OPERATION D'ACQUISITION - AMELIORATION DE 3 LOGEMENTS SIS 23 RUE PAUL DE KOCK A MONTFERMEIL POUR UN MONTANT DE 740 000 EUROS**

#### ***Sur proposition de Jean ARSLAN.***

IMMOBILIERE 3F sollicite une garantie d'emprunt auprès de la ville de Montfermeil afin de participer au renouvellement des logements de la ville qui consiste à diversifier l'offre locative.

Ce partenariat fait suite à la réalisation par la SIFAE d'une veille sur différents sites immobiliers pour détecter des pavillons pouvant devenir une cible pour les marchands de sommeil et ainsi procéder à des acquisitions pour mener des réhabilitations lourdes en créant des logements soit en LLI soit en LLS avec différents partenariats tel celui établi avec I3F.

A ce titre, I3F a sollicité auprès de la ville de Montfermeil, des garanties d'emprunt afin de pouvoir réaliser cette opération d'acquisition/amélioration.

DEL2025\_01\_011

Aussi, en contrepartie des garanties d'emprunt, la ville se voit réserver par le bailleur, 4 logements parmi les 21 logements créés dans les pavillons requalifiés aux adresses suivantes ; 58 avenue des Chèvrefeuilles, 58-60 avenue des Géraniums, 23 rue Paul de Kock, 101 avenue Monge et 14 avenue des Abricots.

Enfin, s'agissant d'une opération globale répartie en multi-adresses, il convient d'établir une délibération par contrat de prêt et par adresse, sachant que la typologie des 4 logements réservés à la ville de Montfermeil est en cours de détermination avec I3F.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des Collectivités territoriales, et notamment les articles L.2252-1 et L.2252-2,

Vu le Code civil et plus particulièrement les articles 2298 et 2305 et 2298,

Vu la demande formulée par IMMOBILIERE 3F au mois de juillet 2024 qui a obtenu un accord de principe auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant le financement de l'opération SIFAE2 comprenant 21 logements dont l'acquisition et l'amélioration de 3 logements, situés 23 rue Paul de Kock à Montfermeil,

Considérant l'accord de principe formulée en date du 29 août 2024 par la Caisse des Dépôts et Consignations dont le montant est susceptible de subir une évolution au moment de l'édition des contrats de prêts définitifs,

Considérant, qu'en contrepartie de la garantie d'emprunt IMMOBILIERE 3F propose de réserver sur l'opération globale, 4 logements à la ville de Montfermeil dans le cadre de l'opération SIFAE2 dont la typologie est en cours de détermination.

**Il est proposé au Conseil Municipal :**

**Article 1 :** D'accorder sur la base de l'accord de principe la garantie de la commune de Montfermeil à hauteur de 100 % pour le remboursement de la somme de 740 000 euros qu'IMMOBILIERE 3F se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du dossier de prêt n°U140222 constitué de 4 lignes du prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 740 000 € 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.

Ces prêts sont destinés à financer l'opération d'acquisition et amélioration de 3 logements, situés 23 rue Paul de Kock à Montfermeil.

**Article 2 :** La garantie de la collectivité est accordé pour la durée totale du prêt jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par IMMOBILIERE 3F dont il ne serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Les caractéristiques de la proposition des prêts pour un montant de 740 000 euros consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

**1<sup>er</sup> PRET**

Montant du prêt PLI	188 000 €
Enveloppe	PLIDD 2024
Identifiant de la ligne de prêt	-
Commission d'instruction	0 €

DEL2025\_01\_011

Durée de la période	Annuelle
Taux de période	4,40 %
TEG	4,40 %
Durée	30 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	1,40 %
Taux d'intérêt	Livret A + 1,40 %
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DR
Taux de progressivité des échéances	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %
Mode de calcul des intérêts	Équivalent
Base de calcul des intérêts	Exact / 365

## 2 EME PRET

<b>Montant du prêt PLI FONCIER</b>	<b>120 000 €</b>
Enveloppe	PLIDD 2024
Identifiant de la ligne de prêt	-
Commission d'instruction	0 €
Durée de la période	Annuelle
Taux de période	4,40 %
TEG	4,40 %
Durée	50 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	1,40 %
Taux d'intérêt	Livret A + 1,40 %
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DR
Taux de progressivité des échéances	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %
Mode de calcul des intérêts	Équivalent
Base de calcul des intérêts	Exact / 365

DEL2025\_01\_011

**3 EME PRET**

<b>Montant du prêt PLUS</b>	<b>247 000 €</b>
Enveloppe	-
Identifiant de la ligne de prêt	-
Commission d'instruction	0 €
Durée de la période	Annuelle
Taux de période	3,60 %
TEG	3,60 %
Durée	40 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0,60 %
Taux d'intérêt	Livret A + 0,60 %
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DR
Taux de progressivité des échéances	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %
Mode de calcul des intérêts	Équivalent
Base de calcul des intérêts	Exact / 365

**4 EME PRET**

<b>Montant du prêt PLUS FONCIER</b>	<b>185 000 €</b>
Enveloppe	-
Identifiant de la ligne de prêt	-
Commission d'instruction	0 €
Durée de la période	Annuelle
Taux de période	3,60 %
TEG	3,60 %
Durée	60 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0,60 %
Taux d'intérêt	Livret A + 0,60 %
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DR
Taux de progressivité des échéances	0 %

DEL2025\_01\_011

Taux plancher de progressivité des échéances	0 %
Mode de calcul des intérêts	Équivalent
Base de calcul des intérêts	Exact / 365

**Article 3 :** Sur notification de l'impayée par lettre recommandée de la Caisse des Dépôts et Consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à IMMOBILIERE 3F pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

**Article 4 :** De s'engager pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

**Le Conseil Municipal a voté à l'unanimité par :  
33 POUR**

*M. Xavier LEMOINE, M. Gérard GINAC, Mme Marie-Claude HUART, M. Alain SCHUMACHER, Mme Maria PINTO, M. Franck BARTH, Mme Djena DIARRA, M. Jean ARSLAN, Mme Maria DA SILVA, M. Serge CADIO, Mme Nafi SIBY, M. Mohamed DAHMOUNI, Mme Sophie GERARD, M. Laurent CHAINEY, Mme Peggy ETIENNE, Mme Malgorzata DUDEK, M. Jean-Yves LAVALLEZ, Mme Chrystel LAÏDOUNI, M. Mouloud MEDJALDI, Mme Najat HASHAS, Mme Maryline MARQUES, M. Kevin CAUCHIE, M. Antoine JOUSSET, Mme Zoé AHOANGONOU, Mme Isabelle TERREN, M. Christophe DA CRUZ, M. Karim BENMISSI, M. Ludovic PEDRO, M. Christian BRICKX, Mme Angélique PLANET-LEDIEU, Mme Laurence RIBEAUCOURT, M. Jean Ryad KECHAOU, M. Mohammed YACHOU*

*Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.*

Le Secrétaire de séance,  
**Jean-Yves LAVALLEZ**

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours, dans un délai de 2 mois à compter de sa date de publication ou de notification, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil-sous-Bois, 7, rue Catherine Puig – 93100 Montreuil-sous-Bois.

Le Maire,  
**Xavier LEMOINE**



**CERTIFIE EXECUTOIRE**

Transmis le 31.01.2025

Au Représentant de l'Etat

Publié le 31.01.2025

Montfermeil, le 31.01.2025

Pour le Maire, par délégation,  
Directeur Général (Adjoint)