

Siège Social

159, rue Nationale
75638 Paris Cedex 13
Tél : 01 40 77 15 15
Service : DCIF - Centre Nord
N/réf : OA
Contact : Omar ATBI
Tél : 0186217233 - 0667745828
Courriel : omar.atbi@groupe3f.fr

Mairie de la ville de Montfermeil
7-11 Place Jean-Mermoz
93 370, Montfermeil
A l'attention de Monsieur Le Maire.

Paris, le 19 Aout 2024

Opération : 0879L, 14 Rue de la Halle, 93370, Montfermeil.

Objet : Demande de garantie d'emprunt en vue de l'acquisition de 19 logements LLI dans la ville de Montfermeil.

Monsieur Le Maire,

Notre projet d'acquisition auprès du promoteur Garona de 19 logements collectifs situé au 14 rue de la Halle à Montfermeil a fait l'objet d'une demande de prêt pour 16 logements collectifs LLI et deux maisons individuelles en LLI également.

Le 3 novembre 2023, nous avons obtenus un accord de principe de la Caisse des Dépôts portant sur nos logements LLI pour un montant total conforme à notre plan de financement qui est de 4 461 000 € et dont nous vous prions de trouver le détail ci-joint.

Nous vous sollicitons aujourd'hui afin de garantir nos emprunts pour notre prêt LLI sur la base de l'accord de principe délivré par la Caisse des dépôts qui se compose de la manière suivante :

- Prêt LLI construction : 2 726 000 €
- Prêt LLI foncier : 1 735 000 €
- Total à garantir : 4 461 000 €

Par la présente, nous vous sollicitons en vue d'obtenir, dans un premier temps, un accord de principe de votre part pour la garantie de ces prêts dont le montant est susceptible de subir une évolution au moment de l'édition des contrats de prêts définitifs.

La Caisse des Dépôts et Consignations a mis en place, depuis le 1er janvier 2014, une nouvelle organisation concernant les garanties d'emprunts accordées par les collectivités locales. Le garant délibérera dorénavant sur le contrat de prêt qui sera annexé à la délibération de la collectivité locale.

En contrepartie de cette garantie d'emprunt, et sous réserve de votre accord, nous vous proposons 20 % de logements en droit de réservation, soit 3 logements selon la programmation à ce jour.

Dans l'attente d'une réponse favorable de votre part, nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, nos sincères salutations.

Omar ATBI

Chef de Projets



P.J. :

- *Note de présentation*
- *Prix de revient- Plan de financement*
- *Accord de principe obtenu auprès de la banque des territoires et des consignations*
- *tableau des réservataires indiquant les logements attribués à la ville de Montfermeil*

Note de présentation

Acquisition en VEFA de 19 logements intermédiaires (17 logements collectifs et 2 logements individuels) et 16 places de stationnements
14 rue de la Halle à Montfermeil (93370)

Présentation du projet

Acquisition en VEFA de 19 logements intermédiaires dont 17 en collectifs, 2 maisons individuelles ainsi que 16 Stationnements au sous-sol.

Le projet comprend la réalisation d'un immeuble en R+2+Combles et R+1 sur rez-de-chaussée, sur 1 niveau de sous-sol à usage de parkings et locaux techniques et de 2 maisons en R+1.

L'opération se situe au pied du Tramway T4, au cœur de Montfermeil à 2 min à pied de la mairie et des commerces et du parc arboré de 11 hectares.

Implantation du bâtiment :





Programmation

Surface habitable totale : 1 208 m²

La typologie des logements :

TYPOLOGIE	NOMBRE	SHAB MOYENNE m ²	TOTAL SHAB m ²
T5	2	97.00	194
T4	6	82.37	494.22
T3	5	59.14	295.70
T2	4	42.60	170.40
T1	2	26.95	53.90
TOTAL	19	308.06	1208.22

Réservataires

RESERVATAIRE	LOGEMENTS	POURCENTAGE
Action Logement/3F		
Etat		
Commune (Ville)		
TOTAL RESERVATIONS	19	100 %

FINANCEMENT

Prix de revient TTC

Charge foncière : 4 816 614 €

Travaux : 7 700 €

Honoraires techniques : 131 931 €

Total : 4 956 245 €

Plan de financement

Prêt CDC (PTP) : 4 460 621 €

Fonds propres : 495 625 €

Total : 4 956 246 €

Le financement de l'opération

La répartition entre les financements est la suivante :

LLI
19
100 %

TYPOLOGIE	LLI
T5	2
T4	6
T3	5
T2	4
T1	2
TOTAL	19

Calendrier prévisionnel de l'opération

- Signature du contrat de réservation : 27/06/2023
- Signature de l'avenant au contrat de réservation : 26/03/2024
- Signature de l'acte authentique : 01/10/2024
- Livraison : 01/10/2026



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE



Dossier n° : U128642
Suivi par : **HAMON Tristan**
Tél. : 05 55 10 06 23
Courriel : Tristan.Hamon@caissedesdepots.fr

MADAME LA DIRECTRICE GENERALE
S.A. HLM IMMOBILIERE 3 F
FREDERIQUE RENOY-MAYETTE
DIRECTION FINANCIERE
159, RUE NATIONALE
75638 PARIS CEDEX 13

Paris, le 3 novembre 2023

Objet : Financement de l'opération de Acquisition en VEFA de 19 logements, située 14 Rue de la Halle, 93370 MONTFERMEIL à 93370 MONTFERMEIL.

Madame la Directrice Générale,

Vous avez bien voulu nous solliciter pour le financement cité en objet, ce dont je vous remercie.

Sur la base des informations que vous nous avez transmises, je vous informe que la Caisse des Dépôts est en mesure de contribuer au financement de votre opération.

Vous trouverez en pièces jointes les informations relatives à notre offre, notamment les caractéristiques financières et la liste des documents à nous transmettre afin d'établir le contrat.

Restant à votre entière disposition, je vous prie d'agréer, Madame la Directrice Générale, l'expression de ma considération distinguée.

Yann LE LAUSQUE
Directeur Territorial des Grands Comptes

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE


Mentions particulières :

Cette offre de financement par la Caisse des Dépôts est conditionnée à la signature du contrat de prêt par l'emprunteur avant la date d'achèvement des travaux de l'opération financée. Il est ici précisé que la date considérée est celle de la réception en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, ou celle du procès-verbal de levée des réserves pour les opérations non soumises à autorisation d'urbanisme. Le non-respect de cette condition préalable pourra entraîner soit un refus de financement de l'opération par la Caisse des Dépôts, soit un maintien de l'offre avec l'application d'une indemnité correspondant à la perte financière supportée par le prêteur.

Pièces jointes :

- Documents à produire et conditions préalables
- Caractéristiques financières du financement Caisse des Dépôts
- Montage de garantie
- Plan de financement de l'opération

Caisse des dépôts et consignations
2 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - Tél : 01 49 55 68 00
ile-de-france@caissedesdepots.fr

banquedesterritoires.fr  | [@BanqueDesTerr](https://twitter.com/BanqueDesTerr)

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U128642

Opération : Halle-VEFA-19 Igs & 16pk-93370 (n° 5128344)

Date limite de validité de l'offre : 02/11/2024

Montant total du financement CDC : 4 461 000,00 €

Date limite de validité de la cotation : 03/02/2024

Documents à produire et conditions préalables

Documents à produire et conditions préalables à l'émission des contrats de prêts

- Plan de financement définitif
- Autorisation d'urbanisme (PC définitif, DUP, attestation d'achèvement des travaux, ...)
- Titre définitif conférant des droits réels

Documents à produire et conditions préalables au versement des fonds

- Garanties collectivités territoriales (délibération exécutoire de garantie initiale)

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U128642

Opération : Halle-VEFA-19 lgs & 16pk-93370 (n° 5128344)

Date limite de validité de l'offre : 02/11/2024

Montant total du financement CDC : 4 461 000,00 €

Date limite de validité de la cotation : 03/02/2024

Caractéristiques financières

Les caractéristiques financières des prêts figurant ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Proposition n°1 - 2 prêt(s)

Offre CDC			
Caractéristiques	PLI	PLI foncier	
Enveloppe	PLIDD 2023	PLIDD 2023	
Montant	2 726 000 €	1 735 000 €	
Commission d'instruction	1 630 €	1 040 €	
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	
Taux de période	4,41 %	4,4 %	
TEG ¹	4,41 %	4,4 %	
Phase de préfinancement			
Durée du préfinancement	18 mois	18 mois	
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index de préfinancement	1,4 %	1,4 %	
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A + 1,4 %	Livret A + 1,4 %	
Règlement des intérêts de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent	Equivalent	
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact / 365	Exact / 365	
Phase d'amortissement			
Durée	30 ans	50 ans	
Index ²	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index	1,4 %	1,4 %	
Taux d'intérêt	Livret A + 1,4 %	Livret A + 1,4 %	
Périodicité	Annuelle	Annuelle	
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	
Modalité de révision	DR	DR	

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U128642

Opération : Halle-VEFA-19 lgs & 16pk-93370 (n° 5128344)

Date limite de validité de l'offre : 02/11/2024

Montant total du financement CDC : 4 461 000,00 €

Date limite de validité de la cotation : 03/02/2024

Phase d'amortissement (suite)

Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %		

1 L'Emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

2 A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente Lettre d'Offre est de 3 % (Livret A).

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U128642

Opération : Halle-VEFA-19 lgs & 16pk-93370 (n° 5128344)

Date limite de validité de l'offre : 02/11/2024

Montant total du financement CDC : 4 461 000,00 €

Date limite de validité de la cotation : 03/02/2024

Montage de garantie

Les garanties des prêts indiquées ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Type de garantie	Dénomination / Désignation	PLI		PLI foncier					
		Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)				
Collectivités locales	CMNE DE MONTFERMEIL	2 726 000,00	100,00	1 735 000,00	100,00				

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U128642

Opération : Halle-VEFA-19 lgs & 16pk-93370 (n° 5128344)

Date limite de validité de l'offre : 02/11/2024

Montant total du financement CDC : 4 461 000,00 €

Date limite de validité de la cotation : 03/02/2024

Plan de financement de l'opération

Ressources	Montant	%
Total des prêts CDC	4 461 000,00 €	90,01
Fonds propres	495 245,00 €	9,99
TOTAL des ressources	4 956 245,00 €	100,00

DÉPENSES en €	Logements sociaux		logements intermédiaires		Commerces		Total	
	€/ m² SU		€/ m² SU				€/ m² SU	
TVA PLAI : 5,50% - TVA PLUS AAI/ANRU : 10,00% - TVA PLUS : 10,00% - TVA PLS : 10,00% - TVA LLI/PLI : 10,00% - TVA LIBRE : 20,00%								
Charge Foncière			4 386 563	3 488			4 386 563	3 488
dont terrain ou immeub.			4 289 110	3 410			4 289 110	3 410
dont fondations spéc./adapt. sol							0	0
dont dépollution/désamiantage							0	0
dont VRD							0	0
dont Notaire & Intermédiaire			86 053	68			86 053,2	68
Travaux			7 000	6			7 000	6
dont Marché Conctruc.							0	0
Honoraires			131 210	104			131 210	104
dont Maîtrise d'œuvre							0	0
dont Autres Frais			4 000	3			4 000	3
TVA finale			431 472	343			431 472	343
DÉPENSES TTC	0	0	4 956 245	3 941	0	0	4 956 245	3 941
dont Frais Généraux			2 000	2			2 000	2

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20240925-DEL2024_09_145-DE
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

RECETTES en €	Logements sociaux		logements intermédiaires		Commerces		Total	
	€/ m² SU		€/ m² SU		€/ m² SU		€/ m² SU	
PRÊTS							4 460 621	3 547
Prêts Principaux			4 460 621	3 547		0	4 460 621	3 547
Prêts doubles taux						0	0	0
Prêts 1% amortissables						0	0	0
Prêts 1% NPNRU						0	0	0
Autres prêts						0	0	0
SUBVENTIONS							0	0
Subv. S.L.A (Etat)							0	0
Surcharge Foncière (totale)							0	0
Prime spécifique IDF							0	0
Prime Etat T1-T2							0	0
Subvention NPNRU							0	0
Conseil Régional						0	0	0
Conseil Général						0	0	0
Ville + Commauté d'Agglo.						0	0	0
Action Logement						0	0	0
Hors 1%						0	0	0
Autres subventions						0	0	0
RECETTES	0	0	4 460 621	3 547	0	0	4 460 621	3 547
FONDS PROPRES			495 625	394			495 625	394
<i>yl/cpris frais généraux</i>	0	0	4 956 245	3 941	0	0	4 956 245	3 941

Numéro de lot	Bâtiment	Niveau	Type de lot	Financement	Collectif Individuel	Garage	Réservataire	SHAB totale	Terrasse Plafonnée	Balcon Non Plafonnée	Plafonnée retenue	Non Plafonnée retenue	Jardin	Surface Utile
1001	Maison individuelle	RDC	T4	LLI	Individuel	1	Ville	96,4	6,6	4	3,3	2	8,8	103,70
1002	Maison individuelle	RDC	T4	LLI	Individuel	1	Ville	78,60	7,2	4,5	3,6	2,25	13	86,70
1101	1	RDC	T2	LLI	Collectif	1	Ville	41,40	4,7		2,35		27	43,75
1102	1	RDC	T2	LLI	Collectif	1	ALS	43,70	5,8		2,9		12,60	46,60
1103	1	RDC	T1	LLI	Collectif	0	ALS	27,50						27,50
1104	1	RDC	T1	LLI	Collectif	0	DIVERS	26,40						26,40
1105	1	RDC	T4	LLI	Collectif	1	Région	78,50	10,10		4,5		107	83,55
1106	1	RDC	T3	LLI	Collectif	1	ALS	58,80	6,7		3,35		73,5	62,15
1111	1	R+1	T2	LLI	Collectif	0	DIVERS	41,30		4,7		2,35		46,00
1112	1	R+1	T2	LLI	Collectif	1	DIVERS	44,00		5,3		2,65		49,30
1113	1	R+1	T3	LLI	Collectif	1	Région	57,20						57,20
1114	1	R+1	T3	LLI	Collectif	1	DIVERS	61,80		2,1		1,05		63,90
1115	1	R+1	T3	LLI	Collectif	1	DIVERS	59,10		2,1		1,05		61,20
1116	1	R+1	T4	LLI	Collectif	1	ALS	78,5		3,4		1,7		81,90
1117	1	R+1	T3	LLI	Collectif	1	DIVERS	58,80		6,7		3,35		65,50
1121	1	R+2	T4	LLI	Collectif	1	DIVERS	88,60	31,1		4,5			96,60
1122	1	R+2	T4	LLI	Collectif	1	DIVERS	73,60		5		2,5		78,60
1123	1	R+2	T5	LLI	Collectif	1	ALS	87,60		2,1		1,05		89,70
1124	1	R+2	T5	LLI	Collectif	1	Région	106,40	66	1,2	4,5	0,6		114,40