

## BUREAU DU JEUDI 8 JUIN 2023

Le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 24 mai 2023, s'est réuni le 8 juin 2023 à 17H00 en son siège 10, rue Gisèle Halimi à Bobigny (93002) sous la présidence de Monsieur Mathieu MONOT, Président de Seine-Saint-Denis habitat.

### Administrateurs.trices :

#### **Présent-e-s**

Monsieur Mathieu MONOT  
Madame Pascale LABBE  
Madame Marlène DOINE  
Monsieur Michel HOEN  
Monsieur Philippe GERMAIN

#### **Excusé.e.s**

Madame Nadia AZOUG - mandat à Mathieu MONOT  
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA - mandat à Marlène DOINE

**Soit 7 membres** à voix délibérative présents ou représentés (quorum à 5 membres)

*Nota : un administrateur peut recevoir 2 pouvoirs (cf réforme 2022)*

### Administration :

#### **Présent-e-s**

Monsieur Bertrand PRADE  
Madame Cécile MAGE  
Madame Linda PORCHER  
Monsieur Jean-Marc POULAIN  
Madame Clémence DEBAILLE  
Madame Pauline HUGOT  
Madame Christelle ROSENTHAL

Directeur Général  
Directrice Générale Adjointe  
Directrice Générale Adjointe  
Directeur Général Adjoint  
Directrice Générale Adjointe  
Cheffe de cabinet  
Assistante de Direction

#### **Excusée**

Madame Prisca PREVOT

Assistante de Direction

**Direction de la maîtrise  
d'ouvrage**

Renouvellement urbain  
EM/PA/NL

4 BIS - Epinay - V01

**Bureau**

Délibération n°

**03.04.23**

Adopté à l'unanimité

Adopté à la majorité

Voix contre

Abstention (s)

NPPV

**Objet : Epinay-sur-Seine - Ilot du Marché**

Opération de restructuration, résidentialisation, réhabilitation de 98 logements et création de 11 logements neufs

Plan de financement prévisionnel et mobilisation des emprunts auprès de la Banque des Territoires

**LE PRESIDENT EXPOSE**

Cette opération est inscrite au programme de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR) au sein de la convention ANRU de la ville d'Epinay-sur-Seine.

Cette opération porte sur la résidentialisation, la restructuration des halls, l'extension et la création de commerces, la réhabilitation de 98 logements et la création de 11 logements neufs à l'îlot du marché, situé au 41/47 rue de Paris et au 5/9 rue du Maréchal Maison à Epinay-sur-Seine.

Considérant l'état d'avancement du projet et la réception de lettres d'offres de la Caisse des dépôts (Banque des Territoires)

Considérant l'intérêt de la modification du plan de financement,

Considérant la validation du budget en Comité d'Engagement Interne le 17 novembre 2021, puis la mise à jour de ce budget le 24 mai 2023.

**LE BUREAU DELIBERE**

Article 1

Approuve le nouveau prix de revient prévisionnel de l'opération pour un montant de 8 315 905€ TTC LASM réparti en 4 familles.

Article 2

Approuve les nouveaux plans de financement prévisionnels **annexés** à la présente délibération.

Article 3

Autorise le Directeur Général ou son/sa représentant.e à solliciter les financements nécessaires à la réalisation de ces opérations et à signer tout document relatif à ces financements.

Le Président

**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental

**ANNEXE 1 SYNTHÈSE DES 4 FAMILLES**

	<b>PLAN DE FINANCEMENT € TTC</b>			
	<b>REHABILITATION</b>	<b>RESIDENTIALISATION</b>	<b>COMMERCE</b>	<b>LOGEMENTS NEUFS</b>
Subvention ANRU	1 213 414 €	588 000 €		36 000 €
Subvention CRIF				
FIM	432 803 €			
Prêt CDC PLUS Construction				418 213 €
Prêt CDC PLUS Foncier				
Prêt CDC PLAI Construction				375 258 €
Prêt CDC PLAI Foncier				
Prêt CDC PLS Construction				352 539 €
Prêt CDC PLS Foncier				
Prêt PRU AM CDC			548 119 €	
Prêt bonifié NPNRU	1 194 707 €			85 000 €
PAM Eco-prêt CDC	1 666 000 €			
Prêt PAM CDC	300 898 €			
Prêt 1%				
Dégrèvement TFPB	29 429 €	5 008 €		
CEE	137 848 €			
Fonds propres	42 459 €	890 210 €		
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>5 017 558 €</b>	<b>1 483 218 €</b>	<b>548 119 €</b>	<b>1 267 010 €</b>
	<b>8 315 905 €</b>			

## ANNEXE 2 PLAN DE FINANCEMENT REHABILITATION

DEPENSES TTC LASM		RECETTES	
Travaux	4 308 812 €	Subvention ANRU	1 213 414€
Honoraires	326 031 €	Subvention FIM	432 803 €
Coûts internes	144 976 €	Prêt PAM Eco-Prêt	1 666 000 €
Divers	237 739 €	Prêt PAM	300 898 €
		Prêt 1% RU	1 194 707 €
		Dégrèvement TFPB	29 429 €
		CEE	137 848 €
		Fonds Propres	42 459 €
<b>TOTAL</b>	<b>5 017 558 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>5 017 558 €</b>

### LES CARACTERISTIQUES DES PRETS

#### **PAM Eco-Prêt CDC**

Durée	<b>25 ans</b>
Taux d'intérêt annuel	<b>1,15% (TLA – 25pbs)</b>
Taux de progressivité des annuités	<b>0,00%</b>
Différé d'amortissement	<b>0 ans</b>
Différé d'intérêt	<b>0 ans</b>

#### **PAM CDC**

Durée	<b>25 ans</b>
Taux d'intérêt annuel	<b>2,00% (TLA + 60pbs)</b>
Taux de progressivité des annuités	<b>0,00%</b>
Différé d'amortissement	<b>0 ans</b>
Différé d'intérêt	<b>0 ans</b>

#### **PRÊT Bonifié NPNRU**

Durée	<b>20 ans</b>
Taux d'intérêt annuel	<b>0,25% (TLA – 210pbs)</b>
Taux de progressivité des annuités	<b>–</b>
Différé d'amortissement	<b>7 ans</b>
Différé d'intérêt	<b>0 ans</b>

**ANNEXE 3 PLAN DE FINANCEMENT RESIDENTIALISATION**

<b>DEPENSES TTC LASM</b>		<b>RECETTES</b>	
Travaux	1 336 385 €	Subvention ANRU	588 000 €
Honoraires	90 742 €	Fonds propres	890 210 €
Coûts internes	41 505 €	Dégrèvement TFPB	5 008 €
Divers	14 586 €		
<b>TOTAL</b>	<b>1 483 218 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 483 218 €</b>

#### ANNEXE 4 PLAN DE FINANCEMENT COMMERCE

DEPENSES TTC LASM		RECETTES	
Travaux	498 173 €	Prêt	
Honoraires	30 602 €	1%RU	548 119 €
Coûts internes	14 541 €		
Divers	4 803 €		
<b>TOTAL</b>	<b>548 119 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>548 119 €</b>

#### LES CARACTERISTIQUES DES PRETS (confirmation en cours avec la banque)

##### PRÊT PRUAM CDC

Durée	<b>20 ans</b>
Taux d'intérêt annuel	<b>2,00% (TLA + 60pbs)</b>
Taux de progressivité des annuités	–
Différé d'amortissement	<b>0 ans</b>
Différé d'intérêt	<b>0 ans</b>

## ANNEXE 5 PLAN DE FINANCEMENT LOGEMENT NEUF

DEPENSES TTC LASM		RECETTES	
Travaux	1 082 625 €	Subvention CRIF	€
Honoraires	111 220 €	Subvention ANRU	36 000 €
Coûts internes	34 478 €	Prêt CDC PLUS Construction	418 213 €
Divers	38 687 €	Prêt CDC PLAI Construction	375 258 €
		Prêt CDC PLS Construction	352 539 €
		Prêt PLAI bonifié NPNRU	45 000 €
		Prêt PLUS bonifié NPNRU	40 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 267 010 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 267 010 €</b>

### LES CARACTERISTIQUES DES PRETS

#### PRÊT CDC PLUS Construction

Durée	40 ans
Taux d'intérêt annuel	2,00% (TLA + 60pbs)
Taux de progressivité des annuités	0,50%
Différé d'amortissement	0 ans

#### PRÊT CDC PLAI Construction

Durée	40 ans
Taux d'intérêt annuel	1,20% (TLA – 20pbs)
Taux de progressivité des annuités	0,50%
Différé d'amortissement	0 ans

#### PRÊT CDC PLS Construction

Durée	40 ans
Taux d'intérêt annuel	2,51% (TLA +111pbs)
Taux de progressivité des annuités	0,50%
Différé d'amortissement	0 ans

#### PRÊT PLAI bonifié

Durée	50 ans
Taux d'intérêt annuel	0,25%
Différé d'amortissement	15 ans

#### PRÊT PLUS bonifié

Durée	40 ans
Taux d'intérêt annuel	0,25%
Différé d'amortissement	11 ans