

*WML*

*Mabral*

**RECOMMANDÉ**  
**AVEC AVIS DE RÉCEPTION**

n° de l'envoi : **1A 205 907 2700 2**



MAIRIE DE CHOISY LE ROI  
A l'attention de Monsieur le Maire  
Place Gabriel Péri  
94600 CHOISY-LE-ROI

Créteil, 05 juillet 2024

Courrier recommandé avec AR

**MAITRE D'OUVRAGE** : VALOPHIS HABITAT  
**NOM ET N° DE L'OPERATION** : CD74 – CHOISY LE ROI – REMISE AUX FAISANS  
CONSTRUCTION DE 27 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



**Affaire suivie par** : Vanessa SORENSEN ☎ 01.43.97.72.50 ✉ [vanessa.sorensen@groupevalophis.fr](mailto:vanessa.sorensen@groupevalophis.fr)  
**Objet** : Demande de Garantie d'emprunt pour la construction de 27 logements locatifs sociaux

Monsieur le Maire,

Le financement des travaux que nous avons engagés sur le groupe immobilier Rue de la Remise aux Faisans à Choisy-le-Roi, nécessite la mise en place d'un prêt d'un montant de 4 159 887 €, sur lequel nous sollicitons votre garantie d'emprunt.

Vous trouverez ci-joint le plan de financement de cette opération. Les caractéristiques du prêt sur lesquels nous sollicitons votre garantie sont :

	PLUS		PLA-I		PLS	
	Foncier	Travaux	Foncier	Travaux	Foncier	Travaux
Montant	907 377 €	1 644 658 €	577 849 €	849 611 €	77 484 €	102 908 €
Durée	60 ans	40 ans	60 ans	40 ans	60 ans	40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	LA + 20 pdb		LA - 40 pdb		LA + 111 pdb	
Taux annuel de progressivité	0.50 %					
Modalités de révisabilité	DR					
Durée de préfinancement	24 mois					
Garant	Commune de Choisy le Roi					

Dans le cadre du dispositif de garantie en processus simplifié de la CDC nous vous joignons une copie du contrat n° 160042 co-signé électroniquement pas nos soins et la CDC sachant que la copie du contrat devra être adressée au contrôle de légalité.

Nous vous communiquons également une note détaillée de présentation du projet ainsi que le prix de revient et le plan de financement.

Nous vous remercions de bien vouloir inscrire ce dossier au prochain Conseil Municipal du 25 septembre 2024 afin de délibérer sur cette demande.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous accorderez à notre demande, et vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sincères salutations.

*VS*  
Patrick GAULLET  
Directeur Délégué

D-2024-64



0724-A11295 11/07/2024

at du Val de Marne  
94048 Créteil cedex • Tél : 01 43 97 55 55  
nautaire FR 30 785 769 555

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-111-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024  
Valophis Habitat est membre du Groupe Valophis

**RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS NEUFS  
EN 1<sup>ERE</sup> ATTRIBUTION  
SUITE A UNE GARANTIE D'EMPRUNT ET/OU UNE SUBVENTION  
POUR SURCHARGE FONCIERE  
POUR UNE OPERATION NEUVE**

**VALOPHIS HABITAT**

Nature de l'opération, nombre de logements et type de financement :

**CONSTRUCTION NEUVE DE 27 LOGEMENTS PLAI/PLUS/PLS**

Nom de la résidence : **VILLA VERDE**

Adresse :

ZAC des Hautes Bornes - 17 remise aux Faisans - 94600 - CHOISY LE ROI

**Préambule :**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, et conformément au décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements sociaux et à l'article R-441-5 du CCH, la part et la durée de ce flux seront calculées au regard des nouveaux droits issus des nouvelles garanties (volume et durée), par avenant à la convention bilatérale de réservation en flux établie entre le bailleur et la commune.

**En contrepartie de la garantie d'emprunts** accordée au bailleur **VALOPHIS HABITAT** par la Ville de CHOISY-LE-ROI (délibération du Conseil municipal du 25/09/2024).

Quotité de la garantie : **100 % par la Ville.**

Durée de la garantie : 60 années à compter du : 15/05/2024

<b>Nature du prêt</b>	<b>Durée</b>	<b>Montant</b>
CPLS COMPLEMENTAIRE	40	57 945 €
PLAI	40	849 611 €
PLAI FONCIER	60	577 849 €
PLS	40	44 963 €
PLS FONCIER	60	77 484 €
PLUS	40	1 644 658 €
PLUS FONCIER	60	907 377 €

**MODIFICATION DES DROITS EN FLUX  
SUITE A UNE GARANTIE D'EMPRUNT ET/OU  
SUBVENTION POUR SURCHARGE FONCIERE POUR  
UNE OPERATION NEUVE**

À la suite du passage à la gestion en flux (1er janvier 2024), s'agissant de la mise en service d'un patrimoine neuf, ces droits seront ensuite versés au flux actuel dévolu à la commune (incluant les droits rétrocédés par l'agglomération).

La part et la durée de ce flux seront recalculées au regard de cette nouvelle garantie (volume et durée), par avenant à la convention tripartite de réservation en flux établie avec la commune et l'agglomération.

Au titre de la GARANTIE DES EMPRUNTS :

Nouveaux droits issus de cette garantie **A CONVERTIR ET A VERSER AU FLUX :**

... DU logements pour la durée de la garantie + 5 ans

**Méthode de calcul régional : taux de rotation X durée du prêt le plus long X nbre DS**

**Au titre de la SUBVENTION POUR SURCHARGE FONCIERE**

Nouveaux droits issus de cette subvention **A CONVERTIR ET A VERSER AU FLUX :**

... DU logements pour 20 ans

**Méthode de calcul régional : taux de rotation X 20 (ans) X nbre DS**

Hauts-de-Seine	5,60%
Seine-Saint-Denis	5,23%
Val-de-Marne	5,24%
Seine-et-Marne	7,32%
Yvelines	6,17%
Essonne	7,69%
Val d'Oise	9,59%

Le : 05 juillet 2024

Signature du bailleur :

Patrick GAULLET  
Directeur de la production

**VALOPHIS HABITAT**

Groupe VALOPHIS

9 route de Ch...  
94048 CRE...  
RCS Créte...

TVA intracommunautaire : FR30-785 769 555