

5 – Approbation de la garantie communale d’emprunt à l’ESH de Maisons-Alfort pour la construction de 49 logements en accession sociale (sous Bail Réel Solidaire) et parkings, dans le cadre de l’opération mixte de 182 logements et de locaux d’activité sise 20 rue Charles Martigny à Maisons-Alfort sur offre actualisée de la Banque Postale pour un montant de 10.061.679,00 euros

Le Conseil Municipal,

Vu les articles L.2252-1 et L.2252-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l’article 2288 du Code civil,

Vu le Code de la construction et de l’habitation, notamment ses articles L.422.2, R.431-57 et R.431-58,

Considérant l’offre de financement d’un montant de 10.061.679,00 euros, émise par la Banque Postale (ci-après « le Bénéficiaire ») et acceptée par l’Entreprise Sociale pour l’Habitat de Maisons-Alfort SA d’HLM (ci-après « l’Emprunteur ») pour les besoins de financement pour la construction de 49 logements en BRS et parkings sur Maisons-Alfort, pour laquelle la Ville de Maisons-Alfort (SIREN 219 400 462) (ci-après « le Garant ») décide d’apporter son cautionnement, pour sûreté du remboursement et/ou du paiement de toutes sommes dues et/ou encourues par l’Emprunteur au titre des Obligations Garanties (telles que définies ci-dessous) (ci-après « la Garantie ») dans les termes et conditions fixées ci-dessous,

Vu l’offre de financement de la Banque Postale (annexée à la présente délibération),

Vu la délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2025 portant garantie communale de l’emprunt de la Banque Postale d’un montant de 10.061.679,00 euros, associé au financement de la construction de 49 logements BRS sis 20 rue Charles Martigny à Maisons-Alfort sur base de la lettre d’offre du 3 mars 2025,

Considérant la caducité de l’offre susmentionnée ; la condition de pré-commercialisation de 50% de l’opération n’ayant été levée dans les délais impartis ;

Vu les caractéristiques de l’opération sise 20 rue Charles Martigny à Maisons-Alfort disposant notamment de la réalisation en cours, pilotée par l’ESH de Maisons-Alfort d’un programme mixte de constructions neuves, sous maîtrise d’ouvrage directe, comprenant :

- 182 logements :
 - 79 logements locatifs sociaux ;
 - 54 logements sous financement libre ;
 - 49 logements en accession sociale (sous Bail Réel Solidaire – BRS – par le biais de l’OFS [Organisme de Foncier Solidaire] de Maisons-Alfort) ;
- Un rez-de-chaussée d’ouvrage (environ 1.540 m²) ;

Les 49 logements en accession sociale étant construits par l’ESH de Maisons-Alfort sous BRS Opérateur visé, par devant notaire, par les Parties le 24 novembre 2025,

Considérant le cadre financier de l’opération soit :

- Un prix de revient prévisionnel de 10.061.679,00 euros,
- Une valorisation commercialisation arrêtée à 12.227.976,00 Euros (4.200 Euros / m² TTC en moyenne à la livraison des biens hors parking [7.500,00 euros TTC / emplacement]),

Considérant la sollicitation de l’ESH de Maisons-Alfort, conformément aux termes de la délibération de son Conseil d’Administration du 1^{er} juillet 2022, adressée à la Ville de Maisons-Alfort afin d’obtenir la garantie communale à 100% de l’emprunt actualisé destiné au financement de la construction de 49 logements en accession sociale sous dispositif BRS et parkings, auprès de la Banque Postale soit :

- Le renouvellement d’une « Convention de crédit » auprès de la banque Postale de 10.061.679,00 euros portant financement de l’intégralité du **prix de revient**,

Vu le rapport de présentation,

Accusé de réception en préfecture
094-219400462-20260310-DEL05AF100326-DE
Date de télétransmission : 12/03/2026
Date de réception préfecture : 12/03/2026

Vu l'avis de la Commission Administration Générale – Finances du 5 mars 2026,

Considérant l'intérêt de l'opération de construction de 49 logements sous accession sociale BRS au sein de l'ensemble immobilier en construction sis 20 rue Charles Martigny à Maisons-Alfort,

Considérant que le déblocage des fonds est également conditionné à la production au prêteur, au plus tard 5 jours ouvrés, de la justification de l'obtention d'un taux de pré-commercialisation d'un minimum de 50% de l'opération [s'élevant, pour information, à la date du 11 février 2026 à 45%],

Délibère

Article 1

Prend acte de la caducité de la lettre d'offre de prêt de la Banque Postale associée à la lettre d'offre du 3 mars 2025 et, à ce titre, de la garantie concomitante, accordée par délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2025.

Article 2 : Accord du Garant

Dit que le Garant accorde son cautionnement solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion de l'article 2305 du Code civil et de division de l'article 2306 du Code civil, sans préjudice des limitations à la quotité garantie imposées par les articles précités du Code général des collectivités territoriales, pour le paiement et/ou le remboursement de toutes sommes dues en principal à hauteur de 100,00% (quotité garantie), augmentées dans la même proportion de tous intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités (y compris de résiliation), frais et accessoires, présentes ou à venir, de quelque nature que ce soit, dues ou encourues par l'Emprunteur au titre du contrat de prêt à venir entre l'Emprunteur et le Bénéficiaire (ci-après « le Prêt ») (les « Obligations Garanties »).

L'offre de prêt est jointe en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Le Garant renonce également :

- A exercer toute action, tout recours (y compris en vertu de l'article 2308 du Code civil) et tout droit (y compris de subrogation conventionnelle ou légale) qu'il pourrait avoir au titre de la Garantie à l'encontre de l'Emprunteur, avant d'avoir lui-même intégralement payé et/ou remboursé au Bénéficiaire la totalité des sommes dues au titre des Obligations Garanties et (ii) à se prévaloir du bénéfice de tout droit, garantie ou sûreté consentie au Bénéficiaire au titre des Obligations Garanties ; et
- Au bénéfice de l'article 2320 alinéa 2 du Code civil, et s'engage en conséquence à ne pas poursuivre l'Emprunteur en cas de prorogation du terme accordée par le Bénéficiaire sans le consentement du Garant.

Article 3 : Déclaration du Garant

Dit que le Garant déclare que la Garantie est accordée en conformité avec les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et notamment celles relatives au plafond de garantie, à la division du risque et au partage du risque.

Dès lors qu'une option de passage à taux fixe figure dans l'offre de prêt, le Garant déclare avoir connaissance de la possibilité offerte à l'Emprunteur de demander le passage à taux fixe aux conditions indiquées dans l'offre de prêt et s'engage à maintenir la Garantie dans l'éventualité où l'Emprunteur ferait usage de cette faculté.

Article 4 : Mise en garde

Dit que le Garant reconnaît être parfaitement conscient de la nature et de l'étendue de son engagement au titre de la Garantie tel que décrit aux articles 2 à 5 du présent engagement et avoir reçu toutes les informations lui permettant de considérer que les Obligations Garanties ne sont pas inadéquates aux capacités de l'Emprunteur.

Il reconnaît par ailleurs être pleinement averti du risque de non-remboursement du Prêt par l'Emprunteur et des conséquences susceptibles d'en résulter sur sa situation financière.

Article 5 : Appel de la Garantie

Dit qu'en cas de non-paiement total ou partiel d'une échéance par l'Emprunteur, pour quelque motif que ce soit, la Garantie pourra être mise en jeu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée par le Bénéficiaire au Garant.

Accusé de réception en préfecture
N° 2025-03115
Date de télétransmission : 12/03/2026
Date de réception en mairie : 12/03/2026

Sans préjudice des dispositions de l'article L.2252-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Garant devra alors effectuer le versement, dans un délai maximum de deux jours ouvrés (définis comme les jours ouvrés où les banques sont ouvertes sur la place de Paris, France) à compter de la réception de la lettre visée à l'alinéa précédent du présent article, sans pouvoir opposer l'absence de ressources prévues pour ce règlement ni exiger que le Bénéficiaire ne s'adresse au préalable à l'Emprunteur défaillant.

En outre, le Garant s'engage pendant toute la durée du Prêt, à créer et à libérer, en cas de besoin, toutes les ressources nécessaires pour assurer le paiement de toutes sommes dues au titre de la Garantie.

Article 6 : Bénéfice de la Garantie

Dit que le Garant accepte expressément, et sans qu'il soit besoin d'une quelconque notification, de maintenir la Garantie en cas de fusion, scission, apport partiel d'actifs (ou toute autre opération ayant un effet similaire) du Bénéficiaire avec toute autre personne morale, même si cela implique une modification de la forme juridique de l'une quelconque de ces entités ou la création d'une personne morale nouvelle.

La Garantie bénéficie au Bénéficiaire, ainsi qu'à tous ses éventuels concessionnaires, subrogés, successeurs ou ayants-cause. Tout bénéficiaire d'une cession ou d'un transfert de tout ou partie des droits et/ou obligations du Bénéficiaire au titre du Prêt bénéficiera de plein droit de la Garantie en lieu et place du Bénéficiaire cédant ou transférant, ce que le Garant reconnaît et accepte expressément sans qu'il soit besoin d'une quelconque notification.

Dans l'hypothèse d'un transfert par voie de novation à un tiers de tout ou partie des droits et obligations du Bénéficiaire au titre du Prêt, le Garant accepte expressément que le bénéfice de la Garantie soit de plein droit transmis au nouveau créancier et maintenu à son profit, conformément aux dispositions de l'article 1334 du Code civil, sans qu'il soit besoin d'une quelconque notification.

Article 7 : Durée

Dit que la Garantie est accordée pour la durée du Prêt, jusqu'au complet remboursement de toutes sommes dues et/ou encourues par l'Emprunteur au titre des Obligations Garanties.

Article 8 : Publication et transmission au contrôle de légalité de la Garantie

Dit que le Garant s'engage à effectuer les mesures de publicité et de transmission au contrôle de légalité requises par les articles L.2131-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales et à en justifier auprès du Bénéficiaire.

Pour extrait conforme,
Le Maire



Marie France PARRAIN

Le Secrétaire de séance



Stéphane CHAULIEU

Délibération affichée le : 13.03.2026

Délibération adoptée par :

43 voix pour

00 voix contre

00 abstention(s)

01 ne prenant pas part au vote :

M. Capitanio

Accusé de réception en préfecture
094-219400462-20260310-DEL05AF100326-DE
Date de télétransmission : 12/03/2026
Date de réception préfecture : 12/03/2026

Nombre de Membres

Composant le Conseil Municipal : 45
En exercice : 45
Présents à la séance
Ou représentés : 44

MAIRIE DE MAISONS-ALFORT

EXTRAIT

Du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

SESSION ORDINAIRE

L'an deux mille vingt-six, le mardi 10 mars à 19 heures, les Membres composant le Conseil Municipal se sont réunis sous la présidence de Madame Marie France PARRAIN, Maire, pour la tenue de la séance ordinaire publique qui s'est déroulée en Mairie, à laquelle ils ont été convoqués par courriel le 3 mars 2026, conformément à l'article L.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient présents :

Mme PARRAIN, Maire,
M. CAPITANIO, M. BARNOYER, Mme HERVÉ, M. CHAULIEU, Mme PEREZ,
M. CADEDDU, Mme HARDY, M. BORDIER, Mme BEYO, M. MARIA

Adjoint au Maire

Mme VIDAL, MM. SAMBA, HERBILLON, REMINIAC, LEJEUNE, Mmes CHAPTAL,
YVENAT, DELESSARD, HERMOSO, PAIRON, FRANCKHAUSER, MM. FRESSE,
FRANCINI, Mme SOUBABERE, MM. TURPIN, MONFORT, Mmes DOUIS,
VINCENT, MM. DELEUSE, MAROUF, Mme PHILIPONET, M. TENDIL,
Mme LEYDIER, MM. SIMEONI, BALLERINI, Mme LATOUR, MM. HUGON, BOUCHÉ,
BETIS, Mme PANASSAC, M. BARD

Conseillers Municipaux

Absents représentés :

conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales
M. LEFEVRE, ayant donné mandat à M. BORDIER
M. GORDE-GROSJEAN, ayant donné mandat à Mme HARDY jusqu'à la question n°7

Absent excusé:

M. MAUBERT

Les Membres présents formant la majorité des Conseillers en exercice peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Madame le Maire ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité de l'article L.2121-15 du Code précité à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil Municipal pour la présente session.

M. CHAULIEU ayant obtenu la majorité des suffrages a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il accepte.

Ces formalités remplies la séance du Conseil Municipal a commencé à 19 heures.