

23 – Approbation de la garantie communale d'emprunt à l'ESH de Maisons-Alfort pour la construction de locaux d'activité, d'une surface de 1.540 m², dans le cadre de l'opération mixte de 182 logements sise 20 rue Charles Martigny à Maisons-Alfort auprès de la Banque Postale pour un montant de 6.127.343,00 euros

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses article L.2252-1 et L.2252-2,

Vu le Code civil, notamment son article 2305,

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

Vu les caractéristiques de l'opération sise 20 rue Charles Marigny à Maisons-Alfort disposant notamment de la réalisation 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 -) ;
- Un rez-de-chaussée d'ouvrage (environ 1.540 m²) composé de 5 locaux d'activité destinés à accueillir l'Ecole de la Librairie, actuellement locataire de l'ESH de Maisons-Alfort ;

Vu le rapport de présentation,

Vu l'avis de la Commission Administration Générale – Finances du 18 mars 2025,

Considérant que les 5 locaux d'activité en rez-de-chaussée sont destinés à accueillir l'Ecole de la Librairie et créer un « campus libraire » au cœur de l'opération sise 20 rue Charles Martigny, comprenant notamment des salles de cours, des bureaux et des espaces communs,

Considérant la sollicitation de l'ESH de Maisons-Alfort, dans le cadre 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 destiné au financement de la construction d'un ensemble de locaux d'activité en rez-de-chaussée de l'opération sise 20 rue Charles Martigny à Maisons-Alfort auprès de la Banque Postale soit :

- Un Prêt « Vert » auprès de la Banque Postale de 6.127.343,00 euros portant financement de l'intégralité du prix de revient soit :

	Montant TTC
Charge Foncière	1.427.411,00
Charge Bâtiment	3.582.836,00
Honoraires Techniques	425.226,00
Actualisations / Provisions	318.160,00
Charges Annexes	373.710,00
Prix de Revient Prévisionnel	6.127.343,00

Considérant l'intérêt de l'opération de construction de locaux d'activité (d'une superficie de 1.540 m²) au sein de l'ensemble immobilier en construction sis 20 rue Charles Martigny à Maisons-Alfort,

Considérant la lettre d'offre de la Banque Postale adressée en date du 24 février 2025 disposant notamment de :

Caractéristiques	Prêt Vert
Montant du prêt	6.127.343,00 Euros
Durée du prêt	20 ans
Commission d'engagement	0.10% du montant du prêt
Date de versement du prêt	Le montant du prêt est versé en une seule fois Date de versement : sous 6 mois
Taux d'intérêt annuel	A chaque date d'échéance d'intérêts, le taux d'intérêt appliqué au décompte des intérêts est déterminé de manière préfixée comme suit : index Livret A, assorti d'une marge de + 0.80% Date de constatation : Taux en vigueur avant chaque début de période d'intérêts
Base de calcul	Mois forfaitaire de 30 jours sur une année de 360 jours
Périodicité des échéances d'intérêts et d'amortissement	Trimestrielle
Amortissement	Amortissement constant
Remboursement anticipé	Possible à chaque date d'échéance d'intérêts pour tout ou partie du montant du capital restant dû moyennant le paiement d'une indemnité dégressive Préavis : 30 jours calendaires Taux de l'indemnité : 0.50%
Devise	EUR (Euro)
Option de passage à taux fixe	Non
Garantie / Sûreté	Ville de Maisons-Alfort
Conditions suspensives à la mise en place	Néant

Délibère

Article 1

L'assemblée délibérante de la Commune de Maisons-Alfort accorde sa garantie à hauteur de 100,00% pour le remboursement du prêt visé pour un montant total de 6.127.343,00 euros souscrit par l'ESH de Maisons-Alfort auprès de la Banque Postale, selon les caractéristiques financières de la lettre d'offre du 24 février 2025.

Article 2

Dit que la garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 6.127.343,00 euros augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.

Article 3

Dit que la garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'ESH de Maisons-Alfort dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Banque Postale, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'ESH de Maisons-Alfort pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4

S'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

Pour extrait conforme,
Le Maire



Marie France PARRAIN

Le Secrétaire de séance

Stéphane CHAULIEU

Délibération affichée le : 26/03/2025

Délibération adoptée par :

44 voix pour

00 voix contre

00 abstention(s)

01 ne prenant pas part au vote :

M. Capitanio

Nombre de Membres

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

MAIRIE DE MAISONS-ALFORT

EXTRAIT
Du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

SESSION ORDINAIRE

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi 20 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 11 mars 2025, 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. CAEDDU, Mme HARDY, M. BORDIER, Mme BEYO, M. MARIA

Adjoint au Maire

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

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
Mme PHILIPONET, ayant donné mandat à M. MARIA
M. BALLERINI, ayant donné mandat à Mme PEREZ
M. GORDE-GROSJEAN, ayant donné mandat à M. BARNOYER jusqu'à la question n°3
Mme LE ROUX, ayant donné mandat à M. BOUCHÉ

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.