

24 – 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), dans le cadre de l'opération mixte de 182 logements et de locaux d'activités sise 20 rue Charles Martigny à Maisons-Alfort auprès de la Banque Postale pour un montant de 10.061.679,00 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 Martigny 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) ;

Les 49 logements en accession sociale seront construits par l'ESH de Maisons-Alfort par le biais d'un BRS Opérateur approuvé par les Conseils d'Administration de l'ESH de Maisons-Alfort et de l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de Maisons-Alfort ;

- Un « Prêt Relais » 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,

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

Considérant la lettre d'offre de la Banque Postale adressée en date du 3 mars 2025 disposant notamment de :

Caractéristiques	Prêt Relais
Montant du financement	10.061.679,00 euros
Durée du financement	2 ans
Période de disponibilité	Sous 6 mois Date de début : Entrée en vigueur du contrat Date de fin : 03/09/2025
Période d'amortissement	Amortissement : 2 ans Profil d'amortissement : In fine Périodicité des échéances : Trimestrielle Taux : Taux fixe de 3.44% l'an
Remboursement anticipé total ou partiel possible à l'échéance, sans indemnité actuarielle	
Commission d'engagement	0.05%
Débloccage	En une fois sur le compte de versement

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, 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 de 49 logements en accession sociale sous dispositif BRS, auprès de la Banque Postale soit :

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 versement du prêt concerné est soumis à la réserve d'un taux de pré-commercialisation à minima de 50% des 49 logements BRS de l'opération,

Délibère

Article 1

Accorde sa garantie à hauteur de 100,00% pour le remboursement du prêt visé pour un montant total de 10.061.679,00 euros souscrit par l'ESH de Maisons-Alfort auprès de la Banque Postale, selon les caractéristiques financières de la lettre d'offre du 3 mars 2025.

Dit que la garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 10.061.679,00 euros augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.

Article 2

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 3

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. CADEDDU, 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.