

23 – Approbation de la garantie communale d’emprunt à l’ESH de Maisons-Alfort pour la construction de 54 logements en accession libre dans le cadre de l’opération mixte de 182 logements et de locaux d’activité sise 20 rue Charles Martigny à Maisons-Alfort auprès du Crédit Coopératif pour un financement long terme avec phase de préfinancement de 12.884.927,00 euros

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles 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 (35 PLAI et 44 PLUS),
 - 49 logements en accession sociale (sous Bail Réel Solidaire – BRS -),
 - 54 logements sous financement libre (associé à 54 places de stationnement),
- Un rez-de-chaussée d’ouvrage (environ 1.540 m²) ;

Les 54 logements libres construits par l’ESH de Maisons-Alfort s’inscrivant dans une opération dite de « VEFA Inversée » soumise aux dispositions de l’article L.433.2 du Code de la Construction et de l’Habitation,

Vu l’autorisation, en application de l’article susvisé, délivrée par les services de la Préfecture du Val-de-Marne, par notification du 20 mars 2025,

Vu le rapport de présentation,

Vu l’avis de la Commission Administration Générale et Finances du 6 octobre 2025,

Considérant le cadre financier de l’opération disposant, eu égard à la prise en compte des évolutions conjoncturelles du marché de l’immobilier et évolutions règlementaires associées, portant dispositions suivantes :

- Un prix de cession, à livraison des 54 logements sous VEFA libre à 5.900,00 euros / m² TTC en moyenne parking inclus,
- Un prix de revient prévisionnel TTC sur LLI (Logement Locatif Intermédiaire) de 12.884.927,00 euros.

Considérant la sollicitation de l’ESH de Maisons-Alfort (délibération du 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 54 logements sous financement libre,

Considérant l’intérêt de l’opération de construction de 54 logements sous financement libre au sein de l’ensemble immobilier en construction sis 20 rue Charles Martigny à Maisons-Alfort, s’inscrivant notamment dans une mixité sociale d’opération,

Vu le contrat de prêt du Crédit Coopératif du 19 février 2025 disposant notamment :

Nature du Crédit : PRET LONG TERME AVEC PHASE DE PREFINANCEMENT

Montant : 12.884.927,00 euros (douze millions huit cent quatre-vingt-quatre mille neuf cent vingt-sept euros)

Phases Type d'échéance	Taux d'intérêt / Nature du Taux	Durée (mois)	Echéance hors assurance et accessoires			Assurances / accessoires (en EUR)	Echéance Ass. /Acc. Inclus (en EUR)
			Périodicité / Jour	Nbre	Montant (en EUR)		
Préfinancement Anticipation	3.88% Fixe	24	Mensuelle 05	24	Intérêts calculés selon les modalités de recouvrement des intérêts définis au contrat	0.00	0.00 + Intérêts calculés selon les modalités de recouvrement des intérêts définis au contrat
Amortissement Echéances constantes	3.88% Fixe	300	Mensuelle 05	300	67 160.56	0.00	67 160.56
Durée Totale (Hors préfinancement)		300					

Durant la phase de préfinancement, les intérêts sont calculés sur le montant des sommes débloquées, au taux d'intérêt indiqué ci-dessus sur la base d'une année bancaire de 360 jours, d'un semestre de 180 jours, d'un trimestre de 90 jours et d'un mois de 30 jours,

Durant la phase d'amortissement, les intérêts sont calculés sur le montant du capital restant dû, au taux d'intérêt indiqué ci-dessus sur la base d'une année bancaire de 360 jours, d'un semestre de 180 jours, d'un trimestre de 90 jours et d'un mois de 30 jours,

Délibère

Article 1

L'assemblée délibérante de la Commune de Maisons-Alfort accorde sa garantie à hauteur de 100,00% pour le remboursement de toutes sommes dues en capital, intérêts de retard, indemnités, frais et accessoires, du prêt visé par l'ESH de Maisons-Alfort et aux conditions du contrat du 19 février 2025 pour un montant total de 12.884.927,00 euros, sans renonciation aux bénéfices de division et de discussion.

Article 2

Dit que la garantie est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci. De ce fait, la collectivité renonce :

- A se prévaloir de toutes subrogations, de toutes actions personnelles ou autres qui auraient pour résultat de la faire venir en concours avec le Prêteur tant que ce dernier n'aura pas été désintéressé de la totalité des sommes en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires qui lui seront dues.
- A tout recours ou toute action réelle, contre toute personnes physique ou morale ou tout groupement de quelque nature que ce soit qui se serait porté caution personnels ou réelle au bénéfice de l'établissement Prêteur.

Accusé de réception en préfecture
094-219400462-20251009-DEL23AF091025-DE
Date de télétransmission : 14/10/2025
Date de réception préfecture : 14/10/2025

Article 3

Dit que le Conseil Municipal de Maisons-Alfort 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

Romain MARIA

Délibération affichée le : 15/10/2025

Délibération adoptée par :

40 voix pour :

Elus de la Majorité Municipale et M. Maubert

00 voix contre

02 abstention(s) :

Mmes Panassac, M. Betis

01 ne prenant pas part au vote :

M. Capitanio

Accusé de réception en préfecture
094-219400462-20251009-DEL23AF091025-DE
Date de télétransmission : 14/10/2025
Date de réception préfecture : 14/10/2025

Nombre de Membres

Composant le Conseil Municipal : 45
En exercice : 45
Présents à la séance
Ou représentés : 43

MAIRIE DE MAISONS-ALFORT

EXTRAIT

Du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

SESSION ORDINAIRE

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi 9 octobre 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 30 septembre 2025, conformément à l'article L.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient présents :

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

Adjoints au Maire

Mme VIDAL, MM. SAMBA, HERBILLON, REMINIAC, LEJEUNE,
Mmes CHAPTAL, YVENAT, DELESSARD, PAIRON, FRANCKHAUSER,
MM. FRESSE, FRANCINI, Mme SOUBABERE, M. MONFORT, Mme DOUIS,
MM. DELEUSE, TENDIL, Mme LEYDIER, MM. SIMEONI, BALLERINI,
Mmes LATOUR, PANASSAC, M. MAUBERT

Conseillers Municipaux**Absents représentés :**

conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales
M. BARNOYER, ayant donné mandat à M. LEJEUNE
Mme HERMOSO, ayant donné mandat à Mme BEYO à partir de la question n°29
M. TURPIN, ayant donné mandat à Mme DOUIS
Mme VINCENT, ayant donné mandat à M. CHAULIEU
M. MAROUF, ayant donné mandat à Mme PEREZ jusqu'à la question n°12
M. LEFEVRE, ayant donné mandat à M. BORDIER
Mme PHILIPONET, ayant donné mandat à M. DELEUSE jusqu'à la question n°1
M. HUGON, ayant donné mandat à Mme HARDY
M. GORDE-GROSJEAN, ayant donné mandat à Mme HERVÉ jusqu'à la question n°8
M. BETIS, ayant donné mandat à Mme PANASSAC

Absents excusés :

M. BOUCHÉ
Mme LE ROUX

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. MARIA 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.

Accusé de réception en préfecture
094-219400462-20251009-DEL23AF091025-DE
Date de télétransmission : 14/10/2025
Date de réception préfecture : 14/10/2025