

EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE SÉANCE
18 mai 2026

DATE DE CONVOCATION
10 mai 2026

DATE D’AFFICHAGE
20 mai 2026

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE 33

PRÉSENTS 28

PROCURATION(S) 4

VOTANTS 32

QUORUM 17

Le maire certifie que la présente délibération a été télétransmise en Préfecture de l'Eure au titre du contrôle de la légalité

Certifiée conforme et exécutoire.
Notifiée aux intéressés.

Le Maire

Le **DIX-HUIT MAI** DE L'AN DEUX MILLE VINGT SIX à 19H00 :

Le Conseil municipal de VAL-DE-REUIL légalement convoqué, s'est assemblé en séance publique dans la salle du Conseil, sous la présidence de :

Monsieur Marc-Antoine JAMET, Maire

Étaient présents : MM. LEGO, AVOLLÉ, COQUELET, BALUT, GHOUL, BOUCAT, CORNILLEAU, NDIAYE, DOUCOURÉ, GRESSENT, DELIKAYA, SVINH, RABOTOT
Mmes ROUSSELIN, BENAMARA, LEFEBVRE, DORDAIN, POUHÉ, ALTUNTAS, BEHILIL RAMDANE, ABOKI, YERLIKAYA, CARDONA GIL, FOUAK NTONDELE, CADEIA, VINCENT, LAMBERT.

formant la majorité des Membres en exercice.

Étaient excusés : M. MARC, M. GUILLON, Mme DESLANDES et Mme DEBOISSY.

Était absent : M. AÏT BABA

Avaient donné pouvoir : Mme DESLANDES à Mme DIORDAIN, M. MARC à M. JAMET, M. GUILLON à Mme LEFEBVRE, Mme DEBOISSY à Mme ROUSSELIN.

Mme Deniz YERLIKAYA

est nommée Secrétaire à l'ouverture de la séance.

Assistaient à la séance :

Fonctionnaires : MM. TRISTANT, TOUTAIN, AURIÈRES, EL OUERDIGHI, VANHOVE et Mmes ECHARD-GOUBERT, ROSSIGNOL, BOULANGER, LE FAUCHEUR, GALLÉ-TESSONNEAU, ZAPPIA, BRENA.

Délibération N°18

URBANISME – PLAN DE SAUVEGARDE DE LA GARANCIÈRE – AVENANT À LA CONVENTION DE PORTAGE IMMOBILIER ET FONCIER DE 23 LOGEMENTS.

M. Dominique Lego expose au Conseil municipal,

Construit en 1977, l'immeuble de la Garancière est situé au 37-39 rue du Pas des Heures et 23 rue Septentrion à Val-de-Reuil. Cette copropriété, composée de 67 logements, présente des difficultés depuis le début des années 2000, à la fois sur le plan social, financier, technique et juridique.

La copropriété fait l'objet d'une convention de Plan de Sauvegarde signée avec l'Etat en 2019 qui devra être renouvelée dans les mois à venir.

En 2019, sur les 67 logements concernés par le plan de sauvegarde, 15 appartenaient au bailleur social I3F, 8 appartenaient à la commune, 27 étaient détenus par des propriétaires occupants et 17 par des propriétaires bailleurs. Les logements d'I3F et de la commune n'étaient pas tous occupés.

Dès le lancement du dispositif, il est apparu nécessaire, pour permettre le redressement de la copropriété, d'assurer un portage foncier des logements. Afin de mener à bien cette opération, CDC Habitat Social,

Accusé de réception en préfecture
027-212707012-20260518-D-26-05-18-DE
Date de réception préfecture : 21/05/2026

filiale du groupe Caisse des Dépôts et Consignations, a pris part aux échanges et s'est positionnée en tant que porteur extérieur.

La convention de portage immobilier, a été signée le 20 juin 2022 pour une durée de 10 années. Elle visait à acquérir et rénover 23 lots (15 lots I3F et 8 lots détenus par des copropriétaires débiteurs) pour lutter contre l'habitat indigne et favoriser le redressement des copropriétés dégradées ;

Après trois années d'exécution, un état des lieux a révélé des écarts entre les hypothèses initiales et la réalité terrain, notamment :

- Une augmentation des prix d'acquisition des lots détenus par des copropriétaires débiteurs (passant de 375 €/m² à 500 €/m², aligné sur les évaluations des Domaines) ;
- Une révision du prix de revente des logements rénovés (jusqu'à 800 €/m² après travaux, contre 655 €/m² initialement) ;
- Une majoration de la subvention des collectivités (passant de 18 342 € à 24 599 € par logement) pour couvrir l'augmentation des coûts de remise en état (40 000 €/logement au lieu de 25 000 €) et la baisse des recettes locatives ;

Ces ajustements permettraient de pérenniser l'opération tout en maintenant son équilibre financier global, avec une baisse des dépenses totales (3 338 934 € contre 3 830 511 € initialement) grâce à un rythme d'acquisition adapté ;

La participation annuelle des collectivités est révisée à la hausse :

- Commune de Val-de-Reuil : 45 500 €/an (contre 34 000 € initialement) ;
- Communauté d'Agglomération Seine-Eure : 11 000 €/an (contre 8 100 € initialement) ;

L'avenant prévoit également que les logements ne resteront pas propriété de CDC Habitat Social à la fin de la convention s'ils n'ont pas été revendus à des particuliers. Ils seront soit vendus à un autre bailleur désigné par la commune ou l'agglomération au prix initial prévu, soit directement aux collectivités à la place du paiement d'une somme comme cela avait été vu dans la convention initiale.

Sur la base de ces éléments, le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

À l'unanimité

- **APPROUVE** l'avenant n°1 à la convention de portage immobilier "La Garancière" entre la Commune de Val-de-Reuil, la Communauté d'Agglomération Seine-Eure et CDC Habitat Social, tel qu'annexé à la présente délibération ;

- **AUTORISE** M. le Maire ou son représentant, à signer l'avenant n°1 à la convention de Portage de la Garancière ainsi que tous les actes et documents nécessaires à son exécution ;
- **PORTE** la participation annuelle de la Commune de Val-de-Reuil à 45 500 € (contre 34 000 € initialement) pour la durée restante de la convention, conformément aux engagements pris avec la Communauté d'Agglomération Seine-Eure.
- **INSCRIT** les crédits nécessaires au Budget supplémentaire 2026

La présente délibération sera transmise à M. le Préfet de l'Eure en application de l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Délibéré en séance les jours, mois et an susdits,
Et ont les membres signé au registre après lecture.

POUR EXTRAIT CONFORME
Marc-Antoine JAMET

