

EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE SÉANCE
10 octobre 2026

DATE DE CONVOCATION
03 octobre 2026

DATE D’AFFICHAGE
13 octobre 2026

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE 33

PRÉSENTS 26

PROCURATION(S) 7

VOTANTS 33

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 OCTOBRE** DE L'AN DEUX MILLE VINGT SIX à 10H00 :

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, AÏT BABA, COQUELET, BALUT, GHOUL, BOUCAT, NDIAYE, DOUCOURÉ, GRESSENT, DELIKAYA, GUILLON, SVINH, RABOTOT

Mmes ROUSSELIN, BENAMARA, LEFEBVRE, POUHÉ, ALTUNTAS, BEHILIL-RAMDANE, CARDONA GIL, FOUAK NTONDELE, CADEIA, VINCENT, LAMBERT.

formant la majorité des Membres en exercice.

Étaient excusés : MM. CORNILLEAU, MARC et Mme DORDAIN, DESLANDES, ABOKI, YERLIKAYA, DEBOISSY.

Avaient donné pouvoir : Mme DORDAIN à M. JAMET, Mme DESLANDES à Mme ALTUNTAS, M. CORNILLEAU à M. BOUCAT, Mme ABOKI à Mme CADEIA, Mme YERLIKAYA à Mme LAMBERT, M. MARC à M. AÏT BABA, Mme DEBOISSY à Mme ROUSSELIN.

Mme Elisabeth LAMBERT

est nommée Secrétaire à l'ouverture de la séance.

Assistaient à la séance :

Fonctionnaires : MM. TRISTANT, TOUTAIN, AURIÈRES, EL OUERDIGHI, BACHELOT, Mmes ECHARD-GOUBERT, ROSSIGNOL, LE FAUCHEUR, JÉGU, ZAPPIA.

Délibération N°14

FINANCES - GARANTIE D'EMPRUNT 3F NORMANVIE – CONSTRUCTION DE 5 LOGEMENTS CHAUSSEE DES BERGES

M. Philippe Boucat expose au Conseil municipal :

3F Normanvie réalise actuellement, Chaussée des Berges, la résidence « **Villa Serena** », composée de **105 logements**.

Implantée à l'entrée de la ville, à proximité immédiate de la gare et des berges de l'Eure, cette opération constitue **l'un des projets immobiliers les plus ambitieux engagés ces dernières années à Val-de-Reuil en matière de qualité environnementale et de décarbonation de la construction**.

Conçue selon un mode constructif **100 % bois**, la résidence présente des performances environnementales particulièrement élevées. Elle atteint notamment dès aujourd'hui le seuil 2031 de la réglementation environnementale RE2020 et le niveau 3 du label « Bâtiment biosourcé ». L'opération bénéficie également du Label bas-carbone.

Cette ambition sera prochainement confortée par l'attribution du label « **BOIS DE FRANCE** », qui sera officiellement remis à l'opération le 29 octobre 2026. Ce label national garantit la traçabilité du bois employé et atteste notamment que les produits concernés sont composés d'au moins

027-212707012-20261010-D-26-10-14-DE-
Date de réception préfecture : 13/10/2026

80 % de bois issu des forêts françaises et que leur transformation et leur assemblage sont réalisés en France. Au-delà de la performance environnementale du bâtiment, cette démarche contribue ainsi à **valoriser la ressource forestière nationale, les savoir-faire de la filière française du bois et une chaîne de production davantage ancrée sur le territoire national.**

La livraison de la résidence est prévue au cours du premier trimestre 2027 et ses premiers habitants devraient pouvoir s'y installer avant la fin du premier semestre 2027.

Parmi les 105 logements réalisés, cinq relèvent du dispositif de Logement Locatif Intermédiaire (LLI). Destiné notamment aux ménages des classes moyennes dont les ressources dépassent les plafonds d'accès au logement social mais qui rencontrent des difficultés à se loger dans le parc locatif privé aux conditions du marché, le logement intermédiaire constitue pour la Ville un levier de diversification de l'offre résidentielle et de mixité sociale.

Le développement de cette nouvelle offre à Val-de-Reuil a notamment été rendu possible par le reclassement de la commune en zone B1 du zonage national du logement intervenu en octobre 2023. Ce reclassement, pour lequel **la Ville s'était fortement mobilisée auprès de l'État**, a permis d'ouvrir de nouvelles possibilités de développement du logement locatif intermédiaire sur le territoire communal.

La Ville et ses partenaires se sont pleinement saisis de ce nouvel outil. Sur près de **1 000 logements aujourd'hui en cours de construction** à Val-de-Reuil, près de **la moitié relèvent ainsi du logement intermédiaire**. Cette diversification contribue à compléter une offre historiquement très largement constituée de logements locatifs sociaux, à favoriser les parcours résidentiels et à accueillir ou maintenir sur le territoire des ménages aux profils et niveaux de ressources plus diversifiés.

La présente demande de garantie d'emprunt porte exclusivement sur les cinq logements locatifs intermédiaires de la résidence Villa Serena.

Cette opération sera financée par un emprunt de 791 247,00 euros.

Le 11 août 2026, 3F NORMANVIE a sollicité la commune pour une garantie d'emprunt à la hauteur de 100 %.

La présente garantie est sollicitée dans les conditions fixées ci-dessous.

- Demande de garantie à hauteur de 100,00 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 791 247,00 euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse d'épargne, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du dossier n°A142601Q. Ledit dossier est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération ;
- La garantie est à accorder 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'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité. La collectivité s'engage dans les

meilleurs délais à se substituer à l’Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement ;

- Le Conseil s'engage pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt ;

Sur la base de ces éléments,

- VU les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code général des collectivités territoriales ;
- VU l'article 2305 du Code civil ;
- VU le contrat de Prêt N°A142601Q en annexe entre :
- 3F NORMANVIE ci-après l’emprunteur, et la Caisse d’épargne ;

le Conseil Municipal, après en avoir délibéré par :

- **1 abstention (M. Lény Rabotot)**
- **Et 32 voix pour**
- **ACCORDE sa garantie à hauteur de 100,00 %** pour le remboursement d’un Prêt d’un montant total de 791 247,00 euros souscrit par l’emprunteur auprès de la Caisse d’épargne, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du dossier n° A142601Q. La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal 791 247,00 euros augmentée de l’ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat du Prêt. Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.
- **APPORTE la garantie 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’Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d’exigibilité. La collectivité s’engage dans les meilleurs délais à se substituer à l’Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.
- **S’ENGAGE pendant toute la durée du Prêt** à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention de garantie d’emprunt.
- **AUTORISE** M. le Maire ou son représentant à signer tous les actes afférents à la présente délibération.

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

