

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°15

FINANCES - GARANTIE D'EMPRUNT SILOGE – ACQUISITION 12 LOGEMENTS ROUTE DES FALAISES

M. Philippe Boucat expose au Conseil municipal :

La requalification du site de l'ancien collège Pierre-Mendès-France constitue l'une des principales opérations de résorption de friche et de renouvellement de l'offre résidentielle actuellement engagées à Val-de-Reuil.

Portée par Nexity, cette opération permet la reconversion complète de l'emprise de l'ancien collège et la réalisation de cinq bâtiments accueillant des formes d'habitat diversifiées et complémentaires.

Le programme comprend ainsi **une résidence destinée aux seniors de 82 logements** réalisée pour le compte de Quevilly Habitat, **une résidence de 20 logements inclusifs** réalisée pour le compte du Professeur Cléry-Melin, **deux immeubles de 20 logements chacun destinés à l'accession libre** à la propriété, ainsi **qu'un dernier bâtiment de 40 logements complété par des surfaces commerciales en rez-de-chaussée** et réalisé pour le compte de la Société Immobilière du Logement de Val-de-Reuil (SILOG).

L'opération entre désormais dans sa phase d'achèvement. **Trois des cinq bâtiments – la résidence seniors, la résidence de logements inclusifs et**

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 13/10/2026
Date de réception préfecture : 13/10/2026

le premier bâtiment en accession à la propriété – doivent être livrés dans les prochaines semaines. Parallèlement, les travaux du bâtiment destiné à SILOGE ont débuté il y a quelques semaines.

Ce dernier programme participe pleinement à l'objectif de diversification de l'offre de logements poursuivi par la Ville. Sur les 40 logements réalisés pour SILOGE, 28 sont destinés au parc locatif social et relèvent du dispositif du Prêt Locatif Social (PLS). Par délibération du 9 février 2026, le Conseil municipal a déjà accordé sa garantie aux emprunts contractés par SILOGE pour l'acquisition de ces 28 logements.

Le solde du programme résidentiel est destiné au Logement Locatif Intermédiaire (LLI). Destiné notamment aux ménages dont les ressources dépassent les plafonds d'accès au logement social mais qui peuvent rencontrer des difficultés à accéder à une offre locative privée adaptée à leurs ressources, le logement intermédiaire constitue pour la Ville un outil de diversification de son parc, de développement des parcours résidentiels et de renforcement de la mixité sociale.

Le développement de cette 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 ouvert de nouvelles possibilités de développement du logement locatif intermédiaire sur le territoire communal.

La Ville et ses partenaires se sont depuis pleinement saisis de ce nouvel outil. Sur près de 1 000 logements actuellement en cours de construction à Val-de-Reuil, près de la moitié relèvent ainsi du logement intermédiaire. Cette évolution permet de diversifier une offre résidentielle historiquement très largement constituée de logements locatifs sociaux et d'accueillir sur le territoire une plus grande diversité de ménages.

Le programme porté par SILOGE sur le site Pierre-Mendès-France illustre directement cette stratégie en associant, au sein d'un même bâtiment, logements sociaux, logements locatifs intermédiaires et surfaces commerciales et, à l'échelle de l'ensemble de l'opération, logements pour seniors, habitat inclusif et accession libre à la propriété.

La présente demande de garantie d'emprunt porte sur l'acquisition par SILOGE des logements réalisés dans le cadre du dispositif de Logement Locatif Intermédiaire.

Cette opération sera financée par un emprunt pour un total de 1 538 045,00 euros.

Le 10 juin 2026, la Siloge 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 1 538 045,00 euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Banque Postale, selon les caractéristiques financières et aux

charges et conditions du dossier n°LBP-00022638 182793 constitué d'une ligne de prêt.

Ledit dossier est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération ;

Considérant l'Offre de financement d'un montant de 1 538 045,00 €, émise par La Banque Postale (ci-après « le Bénéficiaire ») et acceptée par SOCIETE IMMOBILIERE DU LOGEMENT DE L'EURE – SILOGE SA H.L.M (ci-après « l'Emprunteur ») pour les besoins de Financement de l'acquisition d'un programme de 12 logements en LLI sur la commune de Val de Reuil (27100), pour laquelle la Commune de Val-de-Reuil (ci-après « le Garant ») décide d'apporter son cautionnement, pour sûreté du remboursement et/ou du paiement de toutes sommes dues et/ou encourues par l'Emprunteur au titre des Obligations Garanties (telles que définies ci-dessous) (ci-après « la Garantie ») dans les termes et conditions fixées ci-dessous.

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 2288 du Code civil ;
- VU l'offre de Financement de La Banque Postale (annexée à la présente délibération)

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, par :

- 1 abstention (M. Lény Raboto)
- 32 voix pour

- **DÉCIDE :**

ARTICLE 1er : Accord du Garant

Le Garant accorde son cautionnement solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion de l'article 2305 du Code civil et de division de l'article 2306 du Code civil, sans préjudice des limitations à la quotité garantie imposées par les articles précités du Code général des collectivités territoriales, pour le paiement et/ou le remboursement de toutes sommes dues en principal à hauteur de 100,00 % (quotité garantie), augmentées dans la même proportion de tous intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités (y compris de résiliation), frais et accessoires, présentes ou à venir, de quelque nature que ce soit, dues ou encourues par l'Emprunteur au titre du contrat de prêt à venir entre l'Emprunteur et le Bénéficiaire (ci-après « le Prêt ») (les « Obligations Garanties »).

L'offre de prêt est jointe en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Le Garant renonce également :

- à exercer toute action, tout recours (y compris en vertu de l'article 2308 du Code Civil) et tout droit (y compris de subrogation conventionnelle ou

légale) qu'il pourrait avoir au titre de la Garantie à l'encontre de l'Emprunteur, avant d'avoir lui-même intégralement payé et/ou remboursé au Bénéficiaire la totalité des sommes dues au titre des Obligations Garanties et à se prévaloir du bénéfice de tout droit, garantie ou sûreté consentie au Bénéficiaire au titre des Obligations Garanties ;

- et au bénéfice de l'article 2320 alinéa 2 du Code civil et s'engage en conséquence à ne pas poursuivre l'Emprunteur en cas de prorogation du terme accordée par le Bénéficiaire sans le consentement du Garant.

ARTICLE 2 : Déclaration du Garant

Le Garant déclare que la Garantie est accordée en conformité avec les dispositions du Code général des collectivités territoriales et notamment celles relatives au plafond de garantie, à la division du risque et au partage du risque.

Dès lors qu'une option de passage à taux fixe figure dans l'offre de prêt, le Garant déclare avoir connaissance de la possibilité offerte à l'Emprunteur de demander le passage à taux fixe aux conditions indiquées dans l'offre de prêt et s'engage à maintenir la Garantie dans l'éventualité où l'Emprunteur ferait usage de cette faculté.

ARTICLE 3 : Mise en garde

Le Garant reconnaît être parfaitement conscient de la nature et de l'étendue de son engagement au titre de la Garantie tel que décrit aux articles 1 et 4 du présent engagement et avoir reçu toutes les informations lui permettant de considérer que les Obligations Garanties ne sont pas inadaptées aux capacités de l'Emprunteur.

Il reconnaît par ailleurs être pleinement averti du risque de non-remboursement du Prêt par l'Emprunteur et des conséquences susceptibles d'en résulter sur sa situation financière.

ARTICLE 4 : Appel de la Garantie

En cas de non-paiement total ou partiel d'une échéance par l'Emprunteur, pour quelque motif que ce soit, la Garantie pourra être mise en jeu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée par le Bénéficiaire au Garant.

Sans préjudice des dispositions de l'article L.2252-1 du Code général des collectivités territoriales, le Garant devra alors effectuer le versement, dans un délai maximum de deux jours ouvrés (définis comme les jours ouvrés où les banques sont ouvertes sur la place de Paris, France) à compter de la réception de la lettre visée à l'alinéa précédent du présent article, sans pouvoir opposer l'absence de ressources prévues pour ce règlement ni exiger que le Bénéficiaire ne s'adresse au préalable à l'Emprunteur défaillant.

En outre, le Garant s'engage pendant toute la durée du Prêt, à créer et à libérer, en cas de besoin, toutes les ressources nécessaires pour assurer le paiement de toutes sommes dues au titre de la Garantie.

ARTICLE 5 : Bénéfice de la Garantie

Le Garant accepte expressément, et sans qu'il soit besoin d'une quelconque notification, de maintenir la Garantie en cas de fusion,

scission, apport partiel d'actifs (ou toute autre opération ayant un effet similaire) du Bénéficiaire avec toute autre personne morale, même si cela implique une modification de la forme juridique de l'une quelconque de ces entités ou la création d'une personne morale nouvelle.

La Garantie bénéficie au Bénéficiaire, ainsi qu'à tous ses éventuels cessionnaires, subrogés, successeurs ou ayants-cause. Tout bénéficiaire d'une cession ou d'un transfert de tout ou partie des droits et/ou obligations du Bénéficiaire au titre du Prêt bénéficiera de plein droit de la Garantie en lieu et place du Bénéficiaire cédant ou transférant, ce que le Garant reconnaît et accepte expressément sans qu'il soit besoin d'une quelconque notification.

Dans l'hypothèse d'un transfert par voie de novation à un tiers de tout ou partie des droits et obligations du Bénéficiaire au titre du Prêt, le Garant accepte expressément que le bénéfice de la Garantie soit de plein droit transmis au nouveau créancier et maintenu à son profit, conformément aux dispositions de l'article 1334 du Code civil, sans qu'il soit besoin d'une quelconque notification.

ARTICLE 6 : Durée

La Garantie est accordée pour la durée du Prêt, jusqu'au complet remboursement de toutes sommes dues et/ou encourues par l'Emprunteur au titre des Obligations Garanties.

Le Conseil Municipal :

- **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

Marc-Antoine Jamet

Accusé de réception en préfecture
N° 261787612-20261010-D-26-10-15-DE
Date de télétransmission : 13/10/2026
Date de réception préfecture : 13/10/2026