

PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL REUNIE LE 3 MARS 2025 A 19h00

ORDRE DU JOUR :

1. Approbation du compte-rendu de la séance du 12 décembre 2024
 2. Désignation du secrétaire de séance
 3. Garantie de l'emprunt du bailleur Plurial Novilia dans le cadre de la construction de 33 logements sociaux et 21 logements intermédiaires – OAP Saint Pierre / rue de la Croix Boissée
 4. Convention de réservation de logements dans le cadre de la garantie d'emprunt accordée à 100% par la commune de Vert-le-Grand à la société Plurial Novilia pour la construction de 33 logements sociaux – OAP Saint Pierre / rue de la Croix Boissée
 5. Convention de réservation de logements dans le cadre de la garantie d'emprunt accordée à 100% par la commune de Vert-le-Grand à la société Plurial Novilia pour la construction de 21 logements intermédiaires – OAP Saint Pierre / rue de la Croix Boissée
- Questions Diverses

La séance est ouverte à 19 heures

Présents : M. Thierry MARAIS, Maire, M. Bruno NICOLAS, M. Olivier SCHINTGEN, M. Olivier JOSSE, Maires adjoints, M. Jean-Claude QUINTARD, M. Christophe RICHARD, Conseillers Municipaux Délégués, Mme Simonne CADIX, Mme Nicole GUERNEVE, M. Éric DAGUIN, M. Emmanuel HUET, Mme Cynthia VERGER, Conseillers Municipaux.

Absents excusés : Mme Nicole PRIGENT (pouvoir à M. MARAIS), Mme Marie-France PIGEON (pouvoir à M. QUINTARD), M. Thierry BOUGAULT (pouvoir à Mme CADIX), Mme Cécile GROENINCK (pouvoir à M. DAGUIN), Mme Sandrine DERYCKE (pouvoir à M. RICHARD), M. Bruno MOÏTA (pouvoir à Mme VERGER), Mme Valérie BERNARD (pouvoir à M. HUET), Mme Sarah STOEBNER (pouvoir à M. NICOLAS).

Conseillers : En exercice : 19
 Présents : 11
 Pouvoirs : 8
 Votants : 19

Le quorum fixé à 10 est atteint.

1. Approbation du compte rendu de la séance du 12 décembre 2024.

Le procès-verbal de la séance du 12 décembre 2024 est adopté à l'unanimité.

2. Désignation du secrétaire de séance.

Madame Nicole GUERNEVE est désignée, à l'unanimité, secrétaire de séance.

3. Garantie de l'emprunt du bailleur Plurial Novilia dans le cadre de la construction de 33 logements sociaux et 21 logements intermédiaires – OAP Saint Pierre / rue de la Croix Boissée.

Dans le cadre du projet d'aménagement dit de l'OAP Saint Pierre, Plurial Novilia a souhaité acquérir l'ensemble des constructions en VEFA soit 33 logements sociaux et 21 logements intermédiaires.

Le coût total de l'opération est établi à 13 358 143€ financé par :

- des subventions de l'Etat et de la Région Ile de France	pour	342 200€
- un prêt ALS	pour	726 000€
- des fonds propres	pour	1 335 814€
- un prêt contracté auprès de la CDC	pour	10 954 129€

Par délibération du conseil d'administration du 4 décembre 2024, Plurial Novilia a décidé de solliciter la commune de Vert-le-Grand pour obtenir sa garantie à hauteur de 100% pour les emprunts contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour un montant total de 10 954 129€.

Obtenir une garantie d'emprunt permet à un organisme de réaliser plus facilement des opérations d'intérêt public en lui permettant un accès plus aisé au crédit ou en lui faisant bénéficier de taux moindres.

La collectivité garante s'engage, en cas de défaillance du débiteur, à payer à sa place les annuités du prêt garanti.

En contrepartie de cet engagement, la commune bénéficie d'un taux de réservation de 20% des logements réalisés.

Dans le cadre des 54 logements locatifs construits en VEFA sur le site de l'OAP Saint Pierre / rue de la Croix Boissée, le prêt sollicité est constitué de 10 lignes de prêts répartis comme suit :

Prêts	54 logements		
	montant	taux	durée
PHB2	396 000 €	0% puis 3,60%	40 ans
CPLS	316 573 €	4,11%	40 ans
PLS	209 655 €	4,11%	40 ans
PLS Foncier	302 220 €	3,31%	60 ans
PLUS	1 624 253 €	3,60%	40 ans
PLUS Foncier	1 243 543 €	3,31%	60 ans
PLAI	1 351 268 €	2,60%	40 ans
PLAI Foncier	848 491 €	3,31%	60 ans
PLI	3 151 597 €	4,40%	35 ans
PLI Foncier	1 510 529 €	4,40%	50 ans
Total	10 954 129 €		

Les membres du Conseil Municipal sont invités à se prononcer sur cette demande de garantie d'emprunt.

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L2252-1 et L2252-2,

VU l'article 2305 du Code civil,

VU le contrat de prêt n°167579 en annexe signé entre Plurial Novilia ci-après l'emprunteur et la Caisse des dépôts et consignations,

CONSIDERANT l'offre de financement d'un montant de 10 954 129€ émise par la Caisse des dépôts et consignations et acceptée par Plurial Novilia pour les besoins de financement de l'opération de construction de 54 logements locatifs (33 logements sociaux et 21 logements intermédiaires) dans le cadre de l'OAP Saint Pierre sis rue de la Croix Boissée,

CONSIDERANT que le conseil d'administration de Plurial Novilia, après avoir pris connaissance du bilan financier prévisionnel de l'opération a sollicité la commune de Vert-le-Grand afin d'obtenir sa garantie à hauteur de 100% pour l'emprunt de 10 954 129 € destiné à assurer le financement de cette opération,

LE CONSEIL MUNICIPAL APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

ACCORDE sa garantie à hauteur de 100% pour le remboursement du prêt d'un montant de 10 954 129€ souscrit par Plurial Novilia auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 167579 constitué de 10 lignes de prêt :

Prêts	54 logements		
	montant	taux	durée
PHB2	396 000 €	0% puis 3,60%	40 ans
CPLS	316 573 €	4,11%	40 ans
PLS	209 655 €	4,11%	40 ans
PLS Foncier	302 220 €	3,31%	60 ans
PLUS	1 624 253 €	3,60%	40 ans
PLUS Foncier	1 243 543 €	3,31%	60 ans
PLAI	1 351 268 €	2,60%	40 ans
PLAI Foncier	848 491 €	3,31%	60 ans
PLI	3 151 597 €	4,40%	35 ans
PLI Foncier	1 510 529 €	4,40%	50 ans
Total	10 954 129 €		

PRECISE que la garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 10 954 129 € augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.

INDIQUE que le contrat de prêt n° 167579 est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

PRECISE que la garantie est accordée aux conditions suivantes :

- La commune accorde sa garantie 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.
- Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la commune 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.

PRECISE que la commune s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

Délibération adoptée par le Conseil Municipal à l'unanimité.

4. Convention de réservation de logements dans le cadre de la garantie d'emprunt accordée à 100% par la commune de Vert-le-Grand à la société Plurial Novilia pour la construction de 33 logements sociaux – OAP Saint Pierre / rue de la Croix Boissée

Dans le cadre du projet d'aménagement dit de l'OAP Saint Pierre, Plurial Novilia a souhaité acquérir l'ensemble des constructions en VEFA soit 33 logements sociaux et 21 logements intermédiaires.

Dans la délibération 2025/01, les membres du Conseil Municipal ont été amenés à se prononcer sur la garantie d'emprunt sollicitée par Plurial Novilia pour réaliser ce programme. En contrepartie de cette garantie, la commune bénéficie d'un taux de réservation de 24% des logements sociaux réalisés soit 8 logements répartis comme suit :

Désignation des logements			SURFACE habitable (m ²)	
N°	Etage	Type	(article R.111-2)	Type de financement
Logt A5	Maison	T4	87,40	PLAI
Logt A7	Maison	T4	87,50	PLAI
Logt 102	RDC	T2	49,30	PLS
Logt 103	RDC	T3	66,30	PLS
Logt 113	R+1	T3	66,40	PLS
Logt A11	Maison	T4	87,50	PLUS
Logt A18	Maison	T4	87,40	PLUS
Logt A2	Maison	T5	95,80	PLUS

Les droits et obligations tenant à cette garantie sont formalisés dans une convention de réservation de logements

sociaux.

C'est cette convention qui est soumise à l'avis des membres du Conseil Municipal.

Monsieur NICOLAS souligne qu'actuellement, on dénombre 104 logements sociaux au sein du village. A terme, il y en aura 158 avec ce programme.

Monsieur le Maire précise également qu'une publication sur ce sujet sera faite dans le prochain Horizon qui sortira cet été afin notamment de lancer un appel à candidature auprès des Grandvertois intéressés par ces logements.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le code de la construction et de l'habitation,

VU le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements sociaux,

CONSIDERANT le projet d'acquisition par le bailleur social Plurial Novilia de 33 logements sociaux dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation Saint Pierre sis rue de la Croix Boissée,

CONSIDERANT que le bailleur social a sollicité la commune pour obtenir la garantie d'emprunt à hauteur de 100% des emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,

CONSIDERANT qu'en contrepartie de la garantie d'emprunt, la commune bénéficie d'un taux de réservation des logements réalisés dans le cadre de cette opération,

CONSIDERANT les termes de la convention proposée qui vient définir les règles applicables aux réservations de logements sociaux relevant du contingent réservé par la commune de Vert-le-Grand sur le patrimoine du bailleur social Plurial Novilia,

LE CONSEIL MUNICIPAL APRES EN AVOIR DELIBERE,

APPROUVE les termes de la convention jointe en annexe entre la Commune de Vert-le-Grand et le bailleur social Plurial Novilia qui vient définir les règles applicables aux réservations de logements sociaux avec ce bailleur.

APPROUVE, dans le cadre du programme de construction de 33 logements sociaux sur le site de l'OAP Saint Pierre, le bénéfice d'un droit de réservation portant sur 8 logements sociaux (soit un taux de 24%) répartis comme suit : 1 T2, 2 T3, 4T4, 1T5 en contrepartie de la garantie d'emprunt accordée au bailleur social Plurial Novilia conformément à ladite convention.

Délibération adoptée par le Conseil Municipal à l'unanimité.

5. Convention de réservation de logements dans le cadre de la garantie d'emprunt accordée à 100% par la commune de Vert-le-Grand à la société Plurial Novilia pour la construction de 21 logements intermédiaires – OAP Saint Pierre / rue de la Croix Boissée.

Dans le cadre du projet d'aménagement dit de l'OAP Saint Pierre, Plurial Novilia a souhaité acquérir l'ensemble des constructions en VEFA soit 33 logements sociaux et 21 logements intermédiaires.

Dans la délibération 2025/01, les membres du Conseil Municipal ont été amenés à se prononcer sur la garantie d'emprunt sollicitée par Plurial Novilia pour réaliser ce programme. En contrepartie de cette garantie, la commune bénéficie d'un taux de réservation de 52% des logements intermédiaires réalisés soit 11 logements répartis comme suit :

Désignation des logements			SURFACE habitable (m ²)	
N°	Etage	Type	(article R.111-2)	Type de financement
Logt B1	Maison	T4	87,40	LLI
Logt B37	Maison	T4	87,50	LLI
Logt B5	Maison	T5	94,60	LLI
Logt B7	Maison	T5	95,80	LLI

Logt B10	Maison	T4	87,40	LLI
Logt B13	Maison	T5	96,40	LLI
Logt 201	RDC	T2	51,50	LLI
Logt 202	RDC	T2	49,60	LLI
Logt 203	RDC	T3	67,20	LLI
Logt 204	RDC	T3	71,30	LLI
Logt 213	R+1	T3	67,30	LLI

Les droits et obligations tenant à cette garantie sont formalisés dans une convention de réservation de logements intermédiaires.

C'est cette convention qui est soumise à l'avis des membres du Conseil Municipal.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le code de la construction et de l'habitation,

VU le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements sociaux,

CONSIDERANT le projet d'acquisition par le bailleur social Plurial Novilia de 21 logements intermédiaires dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation Saint Pierre sis rue de la Croix Boissée,

CONSIDERANT que le bailleur social a sollicité la commune pour obtenir la garantie d'emprunt à hauteur de 100% des emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,

CONSIDERANT qu'en contrepartie de la garantie d'emprunt, la commune bénéficie d'un taux de réservation des logements réalisés dans le cadre de cette opération,

CONSIDERANT les termes de la convention proposée qui vient définir les règles applicables aux réservations de logements intermédiaires relevant du contingent réservé par la commune de Vert-le-Grand sur le patrimoine du bailleur social Plurial Novilia,

LE CONSEIL MUNICIPAL APRES EN AVOIR DELIBERE,

APPROUVE les termes de la convention jointe en annexe entre la Commune de Vert-le-Grand et le bailleur social Plurial Novilia qui vient définir les règles applicables aux réservations de logements intermédiaires avec ce bailleur.

APPROUVE, dans le cadre du programme de construction de 21 logements intermédiaires sur le site de l'OAP Saint Pierre, le bénéfice d'un droit de réservation portant sur 11 logements intermédiaires (soit un taux de 52%) répartis comme suit : 2 T2, 3 T3, 3T4, 3T5 en contrepartie de la garantie d'emprunt accordée au bailleur social Plurial Novilia conformément à ladite convention.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention.

Délibération adoptée par le Conseil Municipal à l'unanimité.

Questions diverses

Monsieur le Maire :

Fête de l'été :

En raison des distances de sécurité imposées pour le tir d'un feu d'artifice, les forains ne peuvent plus s'installer en même temps que le feu. Nous les avons rencontrés et ils ne souhaitent pas venir s'il n'y a pas le feu d'artifice.

Du coup, nous proposons d'organiser à la fin de l'année scolaire une fête de l'été. Une fête familiale pour tous les Grandvertois avec des jeux, un feu d'artifice et peut-être

un bal.

La date retenue est le samedi 5 juillet 2025.

La séance est levée à 19h10.

Fait à Vert le Grand, le 6 mars 2025.

Le Secrétaire de séance,



Nicole GUERNEVE



Le Maire
Thierry MARAI

