

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DU 04 FEVRIER 2026**

Nombre de conseillers en exercice : 32

Nombre de conseillers présents : 28

Nombre de conseillers votants : 30

Le quorum (17/33) est atteint

L'an deux mille vingt-six, le 04 février à vingt heures, le CONSEIL MUNICIPAL, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Raphaël LANTERI, Maire de Vauréal.

Date de la convocation : 29 janvier 2026

Étaient présents : M. Raphaël LANTERI, Mme Lydia CHEVALIER, M. Jean-Marie ROLLET, Mme Simone DUFAYET, M. Benjamin GABIRON, Mme Marie-Pierre FAUQUEUR, M. Daniel VIZIERES, Mme Gaëlle SOULIER-SOTGIU, M. David BEDIN, M. Michel JUMELET, Mme Coralie LARDET-ROMBEAUX, M. Guillaume MERLET, Mme Marie-Christine SYLVAIN, Mme Valentine CALABRE, M. Philippe SAINTE-CROIX, Mme Régine WATERLOT, M. Michel ROUZIOU, Mme Josseline JASON, M. Pascal PARENTY, Mme Siham FOURSANE, Mme Sylvie COUCHOT, M. Karim DAOUDI, Mme Patricia JOSÉ, M. Jean-Christophe CONSTANTIN, Mme Jacqueline DISANT, M. Bruno LE CUNFF, M. Antoine MIGALE, Mme Patricia FIDI.

formant la totalité des membres en exercice

Conseillers municipaux absents ayant donné un pouvoir

Mme Eusèbe donne procuration à M. Vizières
M. Lachas donne procuration à Mme Foursane
M. Boultaime donne procuration à Mme José à compter du débat sur le ROB (note 2.3)

Conseillers municipaux absents

Mme Benichou n'a pas donné de pouvoir

Madame Coralie LARDET-ROMBEAUX est désignée secrétaire de séance.

Accusé de réception en préfecture

095-219506375-20260204-2-1-02-2026-DE

Date de télétransmission : 05/02/2026

Date de réception préfecture : 05/02/2026

COMMUNE DE VAUREAL

DELIBERATION N° 2.1/02/2026

NOMENCLATURE ACTES :

7.3 Emprunts

OBJET : GARANTIE D'EMPRUNT « VAL D'OISE HABITAT » SOUSCRITE AUPRES DE LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS – OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 21 LOGEMENTS SITUÉS AU 19 RUE DE LA GERBE D'OR

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Sur proposition de Monsieur Jean-Marie ROLLET, adjoint au Maire chargé des finances et de la commande publique,

VU l'article L.2121-29 du code général des collectivités territoriales relatif à la compétence générale du Conseil municipal pour régler, par ses délibérations, les affaires de la commune,

VU le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2252-1 à L.2252-5, D.1511-30 à 1511-35 relatifs aux garanties d'emprunt,

VU les articles 2298 et 2305 du code civil relatifs aux cautions (ou garants) et au bénéfice de discussion,

VU le contrat de prêt transmis par VOH indiquant le financement, par la Caisse des Dépôts et Consignations de l'acquisition de 21 logements sur les 46 programmés à Vauréal en 2025,

VU les caractéristiques financières du contrat de prêt n°175991 signé entre VOH (ci-après « l'emprunteur ») et la Caisse des dépôts et consignations, annexé à la présente délibération,

VU la convention de garantie d'emprunt,

VU la convention de réservation de logements liée à cette opération, qui fait l'objet d'une délibération séparée,

CONSIDERANT l'offre de financement d'un montant de 4.273.455,00 euros, émise par la Caisse des dépôts et consignations pour les besoins de financement de 21 logements acquis en VEFA et situés au 19 rue de la Gerbe d'Or,

CONSIDERANT le contrat d'emprunt n°175991 et ses caractéristiques financières, à savoir :

Offre CDC				
Caractéristiques de la Ligne du Prêt	CPLS	PLAI	PLAI foncier	PLS
Enveloppe	Complémentaire au PLS 2025	-	-	PLSDD 2025
Identifiant de la Ligne du Prêt	5659838	5659835	5659834	5659833
Montant de la Ligne du Prêt	621 885 €	705 575 €	716 044 €	392 618 €
Commission d'instruction	370 €	0 €	0 €	230 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	3,51 %	2,2 %	2,2 %	3,51 %
TEG de la Ligne du Prêt	3,51 %	2,2 %	2,2 %	3,51 %
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	40 ans	50 ans	40 ans
Index ¹	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	1,11 %	- 0,2 %	- 0,2 %	1,11 %
Taux d'intérêt ²	3,51 %	2,2 %	2,2 %	3,51 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DR	DR	DR	DR
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0 %	0 %
Mode de calcul des intérêts	Equivalent	Equivalent	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts	30 / 360	30 / 360	30 / 360	30 / 360

Offre CDC			
Caractéristiques de la Ligne du Prêt	PLS foncier	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	PLSDD 2025	-	-
Identifiant de la Ligne du Prêt	5659832	5659837	5659836
Montant de la Ligne du Prêt	723 131 €	613 608 €	500 594 €
Commission d'instruction	430 €	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	3,51 %	3 %	3 %
TEG de la Ligne du Prêt	3,51 %	3 %	3 %
Phase d'amortissement			
Durée	50 ans	40 ans	50 ans
Index ¹	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	1,11 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt ²	3,51 %	3 %	3 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DR	DR	DR
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0 %
Mode de calcul des intérêts	Equivalent	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts	30 / 360	30 / 360	30 / 360

CONSIDERANT la contrepartie relative à la réservation de 4 logements octroyée par VOH à la commune de Vauréal dans le cadre de la garantie de cet emprunt,

CONSIDERANT la présentation de ce point faite aux membres de la commission « Finances » en date du 26 janvier 2026,

**APRES AVOIR ENTENDU L'EXPOSE DU RAPPORTEUR,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

DÉCIDE À L'UNANIMITE

ARTICLE 1 : DE S'ENGAGER de la manière suivante :

L'assemblée délibérante de la commune de Vauréal accorde sa garantie à hauteur de 100,00% pour le remboursement d'un prêt d'un montant de 4.273.455,00 euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n°175991 constitué de 7 lignes de prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 4.273.455,00 euros augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la délibération.

ARTICLE 2 : D'APPROUVER les 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.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, 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

A titre indicatif, le taux du Livret A au 01/02/2026 est de 1,50 %.

ARTICLE 3 : DE S'ENGAGER pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt.

ARTICLE 4 : D'AUTORISER Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération qui sera transmise au contrôle de légalité et dont ampliation sera notifiée aux délégataires et publiée au recueil des actes administratifs de la commune de Vauréal.

Pour extrait conforme
au registre des délibérations

Monsieur le Maire de Vauréal
Raphaël LANTERI



Date exécutoire : 05 FEV. 2026
.....

Date de notification : 05 FEV. 2026
.....

Date de mise en ligne : 05 FEV. 2026
.....

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois, devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, à compter de sa réception par le représentant de l'Etat ainsi que de sa notification à la personne intéressée ou de sa mise en ligne pour tout tiers ayant un intérêt à agir.



CONVENTION DE GARANTIE COMMUNALE

PREAMBULE

L'Office Public de l'Habitat - Val d'Oise Habitat a acquis en VEFA de 21 logements situés 19, rue de la Gerbe d'Or 95490 VAUREAL.

La présente convention a pour objet de garantir les 7 lignes de prêt contractées par Val d'Oise Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, pour réaliser cette opération.

CECI ETANT EXPOSE,

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Commune de VAUREAL, représentée par Raphaël LANTERI, Maire, stipulant au nom et comme Représentant de cette Collectivité territoriale en vertu d'une délibération en date du 4 février 2026,

D'UNE PART.

ET

Val d'Oise Habitat Office Public de l'Habitat (OPH), dont le siège social se situe au 1 avenue de la Palette – CS 20716 Cergy, 95031 Cergy-Pontoise Cedex, représenté par Madame Séverine LEPLUS, agissant en qualité de Directeur Général en vertu d'une délibération du 26 juin 2017.

, Ci -après dénommé « le garanti »,

D'AUTRE PART.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

La ville de VAUREAL garantit à hauteur de 100 % le service des intérêts et l'amortissement de 7 lignes de prêt du contrat n°175991 :

- Ligne de prêt n ° 5659838, d'un montant de 621 885 euros, destinée à financer l'opération de construction des logements CPLS situés 19 rue de la Gerbe d'Or, 95490 VAUREAL,
- Ligne de prêt n ° 5659835, d'un montant de 705 575 euros, destinée à financer l'opération de construction des logements PLAI situés 19 rue de la Gerbe d'Or, 95490 VAUREAL,
- Ligne de prêt n ° 5659834, d'un montant de 716 044 euros, destinée à financer l'opération de construction des logements PLAI situés 19 rue de la Gerbe d'Or, 95490 VAUREAL,
- Ligne de prêt n ° 5659833, d'un montant de 392 618 euros, destinée à financer l'opération de construction des logements PLS situés 19 rue de la Gerbe d'Or, 95490 VAUREAL,
- Ligne de prêt n ° 5659832, d'un montant de 723 131 euros, destinée à financer l'opération de construction des logements PLS situés 19 rue de la Gerbe d'Or, 95490 VAUREAL,
- Ligne de prêt n ° 5659837, d'un montant de 613 608 euros, destinée à financer l'opération de construction des logements PLUS situés 19 rue de la Gerbe d'Or, 95490 VAUREAL,
- Ligne de prêt n ° 5659836, d'un montant de 500 594 euros, destinée à financer l'opération de construction des logements PLUS situés 19 rue de la Gerbe d'Or, 95490 VAUREAL.

Les caractéristiques des 7 lignes de prêt sont indiquées dans les contrats annexés aux délibérations.

ARTICLE 1

Au cas où VAL D'OISE HABITAT ne se trouverait pas en mesure de tenir ses engagements envers l'établissement prêteur, la commune de VAUREAL prendra en ses lieu et place et réglera dans la limite de sa garantie ci-dessus définie et à concurrence de la défaillance de VAL D'OISE HABITAT le montant des annuités impayées, à leurs échéances.

ARTICLE 2

Il est expressément stipulé que les versements qui seront ainsi effectués par la commune de VAUREAL au lieu et place de VAL D'OISE HABITAT auront le caractère d'avances remboursables, ces avances ne porteront pas d'intérêts.

ARTICLE 3

Le compte d'avances communales ouvert dans les écritures de VAL D'OISE HABITAT comportera :

-au crédit : le montant des versements effectués par la commune en cas de défaillance de VAL D'OISE HABITAT.

-au débit : le montant des remboursements effectués par VAL D'OISE HABITAT, le solde représentera la dette de VAL D'OISE HABITAT envers la commune.

Ce solde sera à tout instant exigible, sauf à la commune d'accorder des délais à VAL D'OISE HABITAT pour lui permettre de s'acquitter au moyen d'excédents de recettes ultérieurs.

Toutefois, en aucun cas, le remboursement à la commune des avances consenties en vue du règlement de la dette de VAL D'OISE HABITAT envers l'établissement prêteur ne pourra porter préjudice à l'acquittement par priorité, des sommes dues, tant en amortissement qu'en intérêts, à l'établissement prêteur.

ARTICLE 4

En raison de la garantie accordée par la commune de VAUREAL, VAL D'OISE HABITAT fournira chaque année au Maire de la commune, les bilans, compte de résultat et l'annexe de l'exercice écoulé.

VAL D'OISE HABITAT prendra toutes dispositions utiles pour que sa comptabilité permette d'individualiser les opérations ayant fait l'objet de garanties distinctes.

Au cas où la garantie de la commune de VAUREAL, serait mise en jeu, VAL D'OISE HABITAT sera tenue, jusqu'à l'apurement du compte d'avances communal prévu à l'article 3, de fournir chaque année au Maire de la commune, ses documents comptables.

ARTICLE 5

Sous réserve établie à l'article 3, 4^{ème} alinéa, la possibilité pour VAL D'OISE HABITAT de rembourser à la commune les sommes avancées par celle-ci devra être appréciée du seul point de vue de la situation de trésorerie, sans que la Société soit fondée à se prévaloir de la constitution de provisions ou de réserves autres que la réserve légale, dont elle n'aurait pas l'emploi immédiat.

ARTICLE 6

VAL D'OISE HABITAT, sur simple demande du Maire, devra fournir à l'appui de ses documents comptables toutes justifications utiles.

ARTICLE 7

VAL D'OISE HABITAT s'engage à accorder une hypothèque de premier rang à la commune sur les immeubles financés par l'emprunt ou les emprunts garanti(s) à la première demande de la commune et notamment au premier versement que la commune serait amenée à effectuer en lieu et place de VAL D'OISE HABITAT en vertu de sa caution. Pendant toute la durée de remboursement des emprunts, VAL D'OISE HABITAT s'engage à ne pas vendre ou hypothéquer les biens financés à l'aide du ou des emprunt(s) garantis sans avoir au préalable obtenu l'accord de la commune de VAUREAL.

ARTICLE 8

En contrepartie de la garantie d'emprunt objet de la présente convention, 20 % des logements financés à l'aide du ou des prêt(s) seront réservés au contingent de la commune de VAUREAL. Cela représente 4 logements. Le choix de la typologie de ces logements est effectué par la ville, en partenariat avec VAL D'OISE HABITAT, afin de répondre au mieux aux besoins des habitants.

Fait à Cergy Pontoise, Le

Pour VAL D'OISE HABITAT
Directrice Générale
Séverine LEPLUS

Pour la VILLE DE VAUREAL
Le Maire
Raphaël LANTERI