

2025/



DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE VILLE DE RIS-ORANGIS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N°2025/191

Objet : Transfert des garanties des prêts existants au bailleur social LOGIAL COOP pour l'acquisition de 55 logements locatifs sociaux détenus par ANTIN RESIDENCES

Séance du mercredi 25 juin 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 25 juin, à 18 h 30, les membres composant le Conseil municipal de Ris-Orangis, régulièrement convoqués par courrier en date du jeudi 19 juin 2025, se sont réunis au nombre de 23, dans la salle Emile Gagneux, 60 rue Albert-Rémy, sous la présidence de Monsieur Stéphane Raffalli, Maire, Conseiller départemental de l'Essonne.

Nombre de membres

En exercice : 35

Présents à la séance : 23

Excusés

représentés : 8

Absents :

NB : Les points 28 et 29 ont été présentés avant le point n°6 inscrit à l'ordre du jour

¹ Arrivée à 18h34 avant le vote du point n°1

² Arrivée à 18h39 avant le vote du point n°1

³ Arrivé à 18h51 avant le vote du point n°1

⁴ A quitté la séance à 19h10 après le vote du point 5

⁵ A quitté la séance à 19h21 avant le vote du point n°6 après avoir pris part au vote des points 28 et 29 et en confiant son pouvoir à S. Mercieca pour la suite

⁶ A quitté la séance à 19h55 en confiant son pouvoir à K. Basseg au cours de la présentation du point n°9

⁷ A quitté la séance à 20h10 en confiant son pouvoir à N. Siana

Hôtel de ville

Place du Général-de-Gaulle

91130 Ris-Orangis

T. 01 69 02 52 52

F. 01 69 02 52 53

Contact@ville-ris-orangis.fr

Étaient présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux :

Stéphane Raffalli, Gilles Melin, Aurélie Monfils, Marcus M'Boudou, Kykie Basseg, Souad Medani, Fabrice Deraedt⁶, Véronique Gauthier, Serge Mercieca, Siegfried Van Waerbeke⁵, Noureddine Siana, Josiane Berrebi, Denise Poezevara, Omar Abbazi⁷, Valérie Marion², Jean-Paul Monteiro Teixeira, Dounia Lebik¹, Christian Amar Henni³, Christine Tisserand, Claude Stillen⁴, Pierrick Brousseau Erick Couturier, Yvrose Jameau

Excusés représentés :

Annabelle Mallet à Gilles Melin, Sémita Le Querec à Stéphane Raffalli, Claudine Cordes à Marcus M'Boudou, Sylvie Deforges à Véronique Gauthier, Nejla Toptas à Aurélie Monfils, Jérémie Kawouk à Souad Medani, José Peres à Christian Amar Henni, Laurent Stillen à Christine Tisserand,

Absents :

Sandanakichenin Djanarthany, Sofiane Seridji, Nicolas Fené, Séverin Yapo

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement, en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

2025/

Ville de
Ris-Orangis
Conseil municipal du
25 juin 2025
DÉLIBÉRATION
N°2025/191

Objet : Transfert des garanties des prêts existants au bailleur social LOGIAL COOP pour l'acquisition de 55 logements locatifs sociaux détenus par ANTIN RESIDENCES

Solidarités

LE CONSEIL,

SUR proposition de Monsieur Siegfried VAN WAERBEKE, Adjoint au Maire chargé des Solidarités, du Logement, des Copropriétés et de la Politique de la Ville,

VU les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code général des collectivités territoriales,

VU le Code Civil et notamment les articles 2298 et 2305,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L. 443-7 alinéa 3 et L. 443-13 alinéa 3,

VU l'article 2305 du Code civil,

VU la délibération du Conseil Communautaire du 12 décembre 2017 relative à l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat,

VU la délibération n°2024/315 du 20 novembre 2024 relative à l'accord de principe de la commune à la société LOGIAL COOP pour le transfert des garanties des prêts existants et la garantie d'un nouvel emprunt au bailleur social LOGIAL COOP pour l'acquisition de 55 logements locatifs sociaux détenus par ANTIN RESIDENCES,

VU le courrier de LOGIAL COOP adressé à la commune en date du 18 octobre 2024,

VU l'avis favorable du Bureau municipal,

VU l'avis de la Commission Solidarités et Modernisation du service public en date du 17 juin 2025,

CONSIDERANT que la Caisse des dépôts et consignations a accordé, en 2011, 2 prêts à Antin Résidences pour le rachat de 55 logements à Ris-Orangis :
480 915 € (Prêt n° 1201259)
715 000 € (Prêt n° 1201260)

CONSIDERANT que la Caisse des dépôts et consignations a accordé, en 1997, 4 prêts à la SA HLM Société Française Des

2025/

Habitations Economiques (SFHE) pour 55 logements à Ris-Orangis :
762 245,09 € € (Prêt n°**1022576**)
609 796,07 € € (Prêt n°**1022577**)
609 796,07 € (Prêt n°**1022578**)
581 638,74 € (Prêt n°**1022579**)

CONSIDERANT la demande formulée par Antin Résidences, le cédant, tendant à transférer les prêts à Logial Coop, le repreneur, en raison du rachat par ce dernier des biens immobiliers,

CONSIDERANT que la Caisse des Dépôts et Consignations a accepté le transfert desdits prêts,

CONSIDERANT qu'il y a lieu de réitérer les garanties accordées à Antin Résidences,

CONSIDERANT que le capital restant dû s'élève à 579 764,28 €,

APRES DELIBERATION

ACCORDE la garantie de la comme à hauteur de 50 % pour le remboursement des 2 prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations à Antin Résidences et transférés à Logial Coop, dont le capital restant dû s'élève à 401 300,33 € en vue du transfert de 55 logements situés 49, 55, 61 et 67 rue Albert Rémy à Ris-Orangis.

ACCORDE la garantie de la comme à hauteur de 100 % pour le remboursement des 4 prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations à Antin Résidences et transférés à Logial Coop, dont le capital restant dû s'élève à 215 507,30 € en vue du transfert de 55 logements situés 49, 55, 61 et 67 rue Albert Rémy à Ris-Orangis.

PRECISE que les caractéristiques financières des prêts transférés sont précisées ci-après :

Prêt N°1

- Type de prêt : PLUS
- N° du contrat initial : **1022576**
- Montant initial du prêt en euros : 762 245,09 €
- Capital restant dû à la date « *d'effet du transfert des droits réels* 01/01/2025 » : 36 925,37 €
- Quotité garantie (en %) : 100 %
- Durée résiduelle du prêt : 10 mois (*calculée de la date « d'effet du transfert des droits réels » à la dernière date d'échéance du contrat initial*)
- Périodicité des échéances : ANNUELLE
- Index (1) / (2) : LIVRET A
- Taux d'intérêt actuel annuel à la date « *d'effet du transfert des droits réels* » : 3,520 %
- Modalité de révision : double révisabilité (DR)
- Taux annuel de progressivité des échéances à la date « *d'effet du transfert des droits réels* » (3) : 0,501 %

Prêt N°2

- Type de prêt : PLUS
- N° du contrat initial : **1022577**
- Montant initial du prêt en euros : 609 796,07 €

2025/

- Capital restant dû à la date « *d'effet du transfert des droits réels 01/01/2025* » : 29 540,30 €
- Quotité garantie (en %) : 100%
- Durée résiduelle du prêt : 1 ans (*calculée de la date « d'effet du transfert des droits réels » à la dernière date d'échéance du contrat initial*)
- Périodicité des échéances : ANNUELLE
- Index (1) / (2) : LIVRET A
- Taux d'intérêt actuariel annuel à la date « *d'effet du transfert des droits réels* » : 3,520 %
- Modalité de révision : *double révisabilité* » (DR)
- Taux annuel de progressivité des échéances à la date « *d'effet du transfert des droits réels* » (3) : 0,501 %

Prêt N°3

- Type de prêt : PLUS
- N° du contrat initial : **1022578**
- Montant initial du prêt en euros : 609 796,07 €
- Capital restant dû à la date « *d'effet du transfert des droits réels 01/01/2025* » : 57 527,03 €
- Quotité garantie (en %) : 100%
- Durée résiduelle du prêt : 1 an (*calculée de la date « d'effet du transfert des droits réels » à la dernière date d'échéance du contrat initial*)
- Périodicité des échéances : ANNUELLE
- Index (1)/(2) : LIVRET A
- Taux d'intérêt actuariel annuel à la date « *d'effet du transfert des droits réels* » : 3,520%
- Modalité de révision : *double révisabilité* » (DR)
- Taux annuel de progressivité des échéances à la date « *d'effet du transfert des droits réels* » (3) : 0,501%

Prêt N°4

- Type de prêt : PLUS
- N° du contrat initial : 1022579
- Montant initial du prêt en euros : 581 638,74 €
- Capital restant dû à la date « *d'effet du transfert des droits réels 01/01/2025* » : 54 471,25 €
- Quotité garantie (en %) : 100%
- Durée résiduelle du prêt : 1 an (*calculée de la date « d'effet du transfert des droits réels » à la dernière date d'échéance du contrat initial*)
- Périodicité des échéances : ANNUELLE
- Index (1)/(2) : LIVRET A
- Taux d'intérêt actuariel annuel à la date « *d'effet du transfert des droits réels* » : 3,520%
- Modalité de révision : *double révisabilité* » (DR)
- Taux annuel de progressivité des échéances à la date « *d'effet du transfert des droits réels* » (3) : 0,501%

Prêt N°5

- Type de prêt : PAM
- N° du contrat initial : 1201260

2025/

- Montant initial du prêt en euros : 715 000€
- Capital restant dû à la date « *d'effet du transfert des droits réels* 01/01/2025 » : 125 225,51€
- Quotité garantie (en %) : 50%
- CRD garanti au 01/01/2025 : 62 612,75
- Durée résiduelle du prêt : 2 ans (*calculée de la date « d'effet du transfert des droits réels » à la dernière date d'échéance du contrat initial*)
- Périodicité des échéances : ANUELLE
- Index (1)/(2) : FIXE
- Taux d'intérêt actuariel annuel à la date « *d'effet du transfert des droits réels* » : 1,900%
- Modalité de révision : -
- Taux annuel de progressivité des échéances à la date « *d'effet du transfert des droits réels* » (3) : 0,500%

Prêt N°6

- Type de prêt : PAM
- N° du contrat initial : 1201259
- Montant initial du prêt en euros : 480 915 €
- Capital restant dû à la date « *d'effet du transfert des droits réels* 01/01/2025 » : 276 074,82€
- Quotité garantie (en %) : 50%
- CRD garanti au 01/01/2025 : 138 037,41
- Durée résiduelle du prêt : 12 ans (*calculée de la date « d'effet du transfert des droits réels » à la dernière date d'échéance du contrat initial*)
- Périodicité des échéances : ANNUELLE
- Index (1)/(2) : LIVRET A
- Taux d'intérêt actuariel annuel à la date « *d'effet du transfert des droits réels* » : 3,600%
- Modalité de révision : *double révisabilité limitée* » (DL)
- Taux annuel de progressivité des échéances à la date « *d'effet du transfert des droits réels* » (3) : 1,233%

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base de l'index en vigueur à la date de la dernière mise en recouvrement précédant la date « *d'ouverture du dossier de transfert des prêts* » ou « *d'effet du transfert des droits réels* ».

(1) *Si index inflation* : L'index inflation désigne le taux, exprimé sous forme de taux annuel, correspondant à l'inflation en France mesurée par la variation sur douze mois de l'indice des prix à la consommation (IPC) de l'ensemble des ménages hors tabac calculé par l'INSEE (Institut national des statistiques et des études économiques) et publié au Journal Officiel.

L'index inflation est actualisé aux mêmes dates que celles prévues pour la révision du taux du Livret A, en fonction du taux d'inflation en glissement annuel publié au Journal Officiel pris en compte par la Banque de France pour calculer la variation du taux du Livret A.

(2) *Sauf taux fixe* : Le taux d'intérêt est révisé à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.

(3) *Si DR* : Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation de l'index ;

2025/

Si DL : Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.

APPROUVE le principe d'accorder une garantie d'emprunt destinée à financer le transfert des garanties des prêts existants à LOGIAL COOP pour un montant de 616 807.63 €.

DECLARE que la garantie de la collectivité est accordée pour la durée résiduelle totale des prêts, jusqu'au complet remboursement de ceux-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.

S'ENGAGE sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations 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 à libérer, pendant toute la durée des prêts, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ces prêts.

AUTORISE le Maire à signer la convention de transfert de prêts qui sera passée entre la Caisse des dépôts et consignations et le Repreneur ou, le cas échéant, à tout acte constatant l'engagement de la commune à garantir les emprunts.

Le Maire certifie sous sa responsabilité
Le caractère exécutoire de cet acte :
Transmis en Préfecture
le : 01 JUIL. 2025
Publié le : 03 JUIL. 2025
Notifié le :
La présente décision peut faire l'objet d'un recours
Devant le Tribunal Administratif de Versailles
Dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa notification.

ADOpte A L'UNANIMITE

Pour expédition conforme
Stéphane Raffalli
Maire de Ris-Orangis
Conseiller départemental de l'Essonne

Signé électroniquement par :
STEPHANE RAFFALLI
Le 01/07/2025 à 15:22