



D3600-Direction de l'urbanisme, de l'architecture, du foncier et de l'habit-

DELIBERATION N° D.2024.06.48 du Conseil municipal du 20 juin 2024

Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de 8 logements sociaux situés 15-15 bis rue du Parc de Clagny. Attribution par la ville de Versailles d'une subvention pour surcharge foncière au profit de l'Office public de l'habitat Versailles-Habitat (VH).

Date de la convocation : 13 juin 2024

Date d'affichage : 21 juin 2024

Nombre de conseillers en exercice : 53

Secrétaire de séance : Mme Marie-Agnès AMABILE

Rapporteur : M. Alain NOURISSIER

Président : Monsieur François DE MAZIERES

Sont présents :

M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, M. Erik LINQUIER, M. Emmanuel LION, Mme Annick BOUQUET, M. François DARCHIS, Mme Anne-France SIMON, M. Charles RODWELL, M. Nicolas FOUQUET, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Jean-Yves PERIER, Mme Muriel VAISLIC, M. Alain NOURISSIER, M. Arnaud POULAIN, Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY, Mme Marie-Pascale BONNEFONT, M. Jean SIGALLA, Mme Corinne BEBIN, M. Marc DIAS GAMA, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Marie-Agnes AMABILE, Mme Marie BOELLE, M. Gwilherm POULLENNEC, Mme Céline JULLIE, Mme Stephanie BELNA, Mme Brigitte CHAUDRON, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, M. Thierry DUGUET, M. François DE MAZIERES, M. François-Gilles CHATELUS, M. Philippe PAIN, M. Eric DUPAU.

Absents excusés:

M. Michel BANCAL, Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, M. Fabien BOUGLE, Mme Nadia OTMANE TELBA, M. Christophe CLUZEL, M. Xavier GUITTON, Mme Anne JACQMIN, Mme Stéphanie LESCAR, M. Michel LEFEVRE, Mme Anne-Lise JOSSET, Mme Martine SCHMIT, M. Wenceslas NOURRY.

M. Bruno THOBOIS (pouvoir à Mme Annick BOUQUET), Mme Corinne FORBICE (pouvoir à Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN), Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX (pouvoir à M. Alain NOURISSIER), Mme Ony GUERY (pouvoir à M. Thierry DUGUET), M. Olivier DE LA FAIRE (pouvoir à Mme Muriel VAISLIC), M. Moncef ELACHECHE (pouvoir à Mme Stephanie BELNA), M. Pierre FONTAINE (pouvoir à Mme Marie-Agnes AMABILE), Mme Florence MELLOR (pouvoir à M. Emmanuel LION), Mme Nicole HAJJAR (pouvoir à Mme Brigitte CHAUDRON), Mme Sylvie PIGANEAU (pouvoir à Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY).

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2121-29 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles R.331-14, R.331-24, R.381-1 et suivants ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) ;

Vu la délibération n° 2018.03.36 du Conseil municipal de Versailles du 22 mars 2018 portant sur la charte de l'habitat social de la Ville de Versailles ;

Vu la délibération n°14-2024 du Conseil d'administration de l'office public de l'habitat (OPH) Versailles-Habitat (VH) du 20 mars 2024 portant sur l'acquisition en VEFA de 8 logements sociaux familiaux ;

Vu la promesse de vente du 8 février 2024 entre la SAS ESPRIMM et l'OPH de Versailles Habitat dans le cadre de l'acquisition en VEFA ;

Vu les contrats de prêts du 30 avril 2024 entre la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et Versailles- Habitat ;

Vu le budget de l'exercice en cours et l'affectation des dépenses correspondantes sur les crédits inscrits au budget de la Ville au chapitre 905 « Aménagement des territoires et habitat », article fonctionnel 90552 « Habitat/logement - aide au secteur locatif », nature comptable 2041582 « subventions d'équipement versées aux autres groupements et collectivités - Bâtiments et installations », programme DSURFON001 « surcharges foncières organismes publics », service D3630 « Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture, du Foncier et de l'Habitat ».

- Dans le quartier Clagny-Glatigny à Versailles, à la hauteur du 15 -15 bis rue du Parc de Clagny, sur les parcelles cadastrées AK 217, AK 274 et AK 275, le promoteur ESPRIMM a envisagé un programme immobilier de 26 logements. Parmi les 26 logements, 18 seront en accession libre et 8 seront sociaux.

- Le bailleur Versailles-Habitat a fait l'acquisition en Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) auprès du promoteur ESPRIMM des 8 logements sociaux familiaux, et de 3 places de stationnement attenantes qui viennent compléter l'offre.

Cet ensemble immobilier de 8 logements sociaux comprend une surface habitable de 325,50 m² répartis de la manière suivante :

- 1 logement de type T1 financé en PLAI* ;
- 1 logement de type T2 financé en PLAI ;
- 3 logements de type T2 financés en PLUS** ;
- 1 logement de type T1 financé en PLUS ;
- 2 logements de type T2 PLS.

**Les logements financés en PLAI (Prêt Locatif Aidés d'Intégration) visent à proposer des logements à des personnes ayant de faibles ressources, cumulant des difficultés économiques et sociales. Les ressources de ces ménages doivent se situer en dessous des plafonds de ressources PLAI (60% des plafonds de ressources PLUS). Les loyers proposés ne doivent pas dépasser 60% des loyers du PLUS. Ces prêts sont accordés par la Caisse des dépôts et Consignations (CDC) aux organismes de logements sociaux.*

***Les logements financés en PLUS (Prêt Locatif à Usage social) visent à proposer des logements dont les loyers sont supérieurs à ceux financés en PLAI et inférieurs à ceux financés en PLS. Les ressources de ces ménages doivent entrer dans les plafonds définis par ce type de financement. Ces logements sont accessibles à la grande majorité des personnes en demande d'un logement social. De même, ces prêts sont accordés par la Caisse des dépôts et Consignations (CDC).*

****Les logements financés en PLS (Prêt Locatif Social) visent à proposer des logements à des ménages dont les revenus dépassent les plafonds de ressources du PLUS, mais qui ne peuvent accéder à un logement par leurs propres moyens dans le secteur libre. Les revenus de ces ménages doivent se situer en dessous des plafonds de ressources PLS. Les loyers proposés ne doivent pas dépasser 130 % des loyers du PLUS. Ces prêts sont également accordés par la Caisse des Dépôt et consignations (CDC) aux organismes de logements sociaux.*

- Dans le cadre de cette opération immobilière, Versailles-Habitat sollicite la ville de Versailles pour l'attribution d'une subvention pour surcharge foncière d'un montant de 117 059 € TTC.

Le montant prévisionnel de l'opération de Versailles-Habitat en VEFA s'élève à **1 411 112 €** selon le plan prévisionnel suivant :

Dépenses		Recettes	
Acquisition	643 600,34 €	Subvention surcharge foncière Etat	72 000 €
Frais de notaire	21 912,75 €	Subvention Ville de Versailles	117 059 €
Aléas	6 651,11 €	Emprunt Foncier (80 ans)	528 054 €
Travaux + honoraires	731 622,64 €	Emprunt Bâti (40 ans)	226 263 €
Honoraires MOA	7 325,10 €	Emprunt complémentaire PLS	44 402 €
		Apport Versailles Habitat	423 334 €
Total des dépenses	1 411 112 €	Total des recettes	1 411 112 €

Le versement par la Ville de la subvention pour surcharge foncière va s'opérer de la manière suivante :

- 60 % sur constatation du début des travaux,
- 40 % subordonné à la justification de l'achèvement des travaux, pouvant être recalculé en fin d'opération en fonction du prix de revient réel de l'opération.

La subvention totale ne pourra pas dépasser le montant voté en Conseil Municipal, soit **117 059 €**.

En contrepartie de la subvention pour surcharge foncière, la ville de Versailles sera réservataire de 2 logements (1 PLUS et 1 PLAI), auxquels viendront s'ajouter 1 logement PLS au titre de la garantie d'emprunt de la Ville et 1 logement PLAI au titre de la garantie d'emprunt de Versailles Grand Parc.

Les 8 logements sociaux seront comptabilisés au titre de la loi Solidarité et renouvellement urbains

(SRU).

Compte tenu de l'intérêt social de cette opération et du programme d'actions foncières et d'acquisition, ou d'aide à l'acquisition foncière pour la réalisation de logements sociaux, le Conseil municipal est invité à se prononcer favorablement sur cette subvention pour surcharge foncière.

Il est précisé qu'en cas de non réalisation de ladite opération, Versailles Habitat remboursera à la Ville les avances déjà perçues.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'adoption du Conseil Municipal :

APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,

- 1) d'accorder à l'office public de l'habitat Versailles-Habitat, dont le siège social est situé 8 rue Saint-Nicolas à Versailles, une subvention pour surcharge foncière de la ville de Versailles d'un montant maximum de 117 059 € pour la création de 2 logements sociaux financés en prêt locatif aidé d'Intégration (PLAI), 4 logements sociaux financés en prêt locatif à usage social (PLUS), et 2 logements sociaux financés en prêt locatif social (PLS), situés 15 -15 bis rue du Parc de Clagny à Versailles ;
- 2) d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer la convention corrélatrice avec Versailles-Habitat et tout document s'y rapportant.

M. le Maire soumet les conclusions du rapporteur au vote du Conseil municipal.

Nombre de présents : 31

Nombre de pouvoirs : 10

Nombre de suffrages exprimés : 41 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à la majorité par 39 voix , 2 voix contre (Monsieur Jean SIGALLA, Madame Céline JULLIE.)

M. Michel BANCAL, Mme Martine SCHMIT, M. Christophe CLUZEL, Mme Stéphanie LESCAR, M. Xavier GUITTON et M. Wenceslas NOURRY, administrateurs de Versailles Habitat, ne prennent pas part au vote.

Cet acte est susceptible d'être déféré devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de son affichage.