



D3190-Direction des finances-Coordination recettes

## **DELIBERATION N° D.2024.06.49** **du Conseil municipal du 20 juin 2024**

### **Acquisition-réhabilitation par Versailles Habitat de 2 logements situés 15, rue du Parc de Clagny à Versailles.**

### **Demande de garantie d'emprunt d'un montant total de 217 119 € pour un "prêt locatif social" (PLS), un "PLS foncier" et un "prêt complémentaire au PLS" (CPLS) auprès de la Caisse des dépôts et consignations.** **Convention et acceptation.**

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 les articles L.2252-1 et L.2252-2 ;

Vu le Code civil et notamment l'article 2298 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment l'article R.441-5 ;

Vu la délibération n° D.2024.06.48 du Conseil municipal de Versailles du 20 juin 2024 relative à l'attribution par la Ville d'une subvention pour surcharge foncière au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Versailles Habitat, dans le cadre de l'acquisition par l'OPH, sous forme de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), de 8 logements sociaux situés 15-15 bis rue du Parc de Clagny ;

Vu le courrier de Versailles Habitat du 3 avril 2024 sollicitant la garantie de la ville de Versailles pour 3 emprunts « prêt locatif social » (PLS) pour un montant total de 217 119 € ;

Vu le contrat de prêt n° 159702 signé entre Versailles Habitat et la Caisse des dépôts et consignations (CDC), conformément au nouveau dispositif de garantie des prêts mis en place par la CDC, constitué de 3 lignes de prêt (n° 5594608, 5594606 et 5594607) pour 217 119 € et annexé à la présente délibération ;

Vu la convention à intervenir entre la ville de Versailles et l'OPH Versailles Habitat.

-----

- L'Office public de l'habitat (OPH) Versailles Habitat va faire l'acquisition de 8 logements locatifs sociaux situés 15-15 bis rue du Parc de Clagny, dans le cadre de la réalisation d'un programme composé de 26 logements collectifs comprenant 18 logements en accession libre et 8 logements familiaux sociaux. Une promesse de vente a été signée le 8 février 2024.

Les 3 places de stationnement réservées pour les logements sociaux sont situées en sous-sol, dans l'immeuble sis 15 rue du Parc de Clagny.

Parmi ces 8 logements sociaux, 2 sont financés à l'aide de 3 emprunts Prêt locatif social (PLS), 2 à l'aide d'un Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et 4 à l'aide d'un Prêt locatif à usage social (PLUS). Les 8 logements acquis par Versailles Habitat se répartissent en 2 T1 et 6 T2, d'une superficie moyenne de 28,70 à 57,20 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment sera réalisé pour obtenir le niveau de performance correspondant à la réglementation thermique (RT) 2012, labélisée bâtiment à faible empreinte écologique (BEE) 2 étoiles :

- structure du bâtiment en béton banché,
- toiture en charpente bois traditionnelle avec une couverture en ardoise et zinc,
- revêtement de façade en pierre agrafée et brique en plaquette,
- menuiseries extérieures en aluminium, ouvrant à la française en deux vantaux,
- occultation volets roulants électriques, store dans les chambres du R+3,
- chauffage individuel par chaudière gaz à condensation avec production d'eau chaude sanitaire (production eau chaude sanitaire pour les T1 par ballon électrique),
- Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) simple flux hygroréglable,
- sol pièces humides polychlorure de vinyle (PVC) en lès,
- sol pièces sèches PVC en lès,
- bâtiment sans ascenseur,
- local vélo et local ordures ménagères dans le hall.

Le coût total des travaux est estimé à 1 411 112 € TTC. Le plan de financement prévisionnel s'établit comme suit :

Subvention Etat <sup>1</sup> : .....	72 000 €
Subvention Ville <sup>2</sup> : .....	117 059 €
Prêt CDC PLAI <sup>3</sup> : .....	174 329 €
Prêt CDC PLUS <sup>3</sup> : .....	407 271 €
Prêt CDC PLS <sup>4</sup> (foncier) : .....	130 032 €
Prêt CDC PLS <sup>4</sup> (bâtiment) : .....	42 685 €
Prêt CDC PLS <sup>4</sup> (complémentaire) : .....	44 402 €
Fonds propres : .....	423 334 €
<b>Total :</b> .....	<b>1 411 112 €</b>

- Dans le cadre de cette opération, l'OPH Versailles Habitat sollicite la garantie de la Ville pour la réalisation de trois emprunts PLS pour un montant total de 217 119 €.

Conformément aux dispositions de l'article L.2252-2-I-1° du Code général des collectivités territoriales, la Ville peut garantir la totalité de ces prêts.

A titre indicatif, la dette de Versailles Habitat garantie par la Ville, au 20 juin 2024, s'élève à 66 929 987,05 € pour 114 emprunts.

En contrepartie de la garantie d'emprunt accordée par la Ville, Versailles Habitat s'engage à lui réserver un contingent d'un logement sur une durée de 80 ans, conformément à la délibération du 20

1 Décision de financement n° 2021DD07800298

2 Courrier accord de principe du 14/05/2024

3 Contrat de prêt CDC n° 159701

4 Contrat de prêt CDC n° 159702

juin 2024 susvisée, présentée à cette même séance du Conseil.

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

-----

**APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,**

- 1) d'accorder la garantie de la ville de Versailles à l'Office public de l'habitat (OPH) Versailles Habitat, à hauteur de 100%, pour le remboursement de 3 emprunts « *prêt locatif social* » (PLS), pour un montant total de 217 119 €, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 159702, constitué de 3 lignes de prêt (n° 5594608, 5594606 et 5594607), souscrit auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC), en vue de l'acquisition de 2 logements aidés situés 15, rue du Parc de Clagny à Versailles.

Ledit contrat, édité le 30 avril 2024, est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Les principales caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Prêt PLS (complémentaire) - ligne n° 5594608 - pour 44 402 €

- durée totale du prêt : 40 ans
- indice de référence : taux du livret A
- marge : 1,11%
- taux d'intérêt actuariel annuel : 4,11 %
- périodicité des échéances : Annuelle
- amortissement : échéance prioritaire (intérêts différés)
- modalité de révision : Double révisabilité limitée
- taux de progressivité des échéances : 0,5 %

Prêt PLS (bâti) - ligne n° 5594606 - pour 42 685 €

- durée totale du prêt : 40 ans
- indice de référence : taux du livret A
- marge : 1,11 %
- taux d'intérêt actuariel annuel : 4,11 %
- périodicité des échéances : Annuelle
- amortissement : échéance prioritaire (intérêts différés)
- modalité de révision : Double révisabilité limitée
- taux de progressivité des échéances : 0,5 %

Prêt PLS (foncier) - ligne n° 5594607 - pour 130 032 €

- durée totale du prêt : 80 ans
- indice de référence : taux du livret A
- marge : 0,49 %
- taux d'intérêt actuariel annuel : 3,49 %
- périodicité des échéances : Annuelle
- amortissement : échéance prioritaire (intérêts différés)
- modalité de révision : Double révisabilité limitée
- taux de progressivité des échéances : 0,5 %

Le taux d'intérêt actuariel correspond au taux du livret A en vigueur au 1<sup>er</sup> février 2024 plus une marge de 0,49% (PLS Foncier) et 1,11% (PLS Bâti et Complémentaire). Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du livret A, mais aussi en cas de changement de la réglementation applicable aux prêts. Le taux du livret A effectivement appliqué au prêt est celui en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération. Les taux d'intérêt et de progressivité seront ensuite révisables pendant toute la période du prêt en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux d'intérêt ne soit négatif, le cas échéant il sera ramené à 0%.

La garantie est apportée aux 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'OPH Versailles Habitat dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité,

- sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la CDC, la Collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'OPH Versailles Habitat pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement ;
- 2) de s'engager pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt ;
- 3) d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer la convention à passer entre la Ville et l'office public de l'habitat, Versailles Habitat, ainsi que 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.*