



DELIBERATION N° D.2023.12.108

du Conseil municipal du 14 décembre 2023

Acquisition sous forme de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de 12 logements locatifs sociaux situés 4/6 rue Monseigneur Gibier à Versailles par la société anonyme d'HLM Domnis.

Demande de garantie pour trois emprunts "prêt locatif social" (PLS) pour un montant total de 1 429 758 € auprès de la Caisse des dépôts et consignations.
Convention et acceptation.

Date de la convocation : 7 décembre 2023

Date d'affichage : 15 décembre 2023

Nombre de conseillers en exercice : 53

Secrétaire de séance : Mme Marie-Agnès AMABILE

Rapporteur : M. Michel BANCAL

Président : Monsieur François DE MAZIERES

Sont présents :

M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, M. Emmanuel LION, M. Michel BANCAL, Mme Annick BOUQUET, M. François DARCHIS, Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, Mme Anne-France SIMON, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Jean-Yves PERIER, M. Bruno THOBOIS, Mme Muriel VAISLIC, Mme Corinne FORBICE, M. Alain NOURISSIER, Mme Nadia OTMANE TELBA, M. Arnaud POULAIN, Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY, Mme Marie-Pascale BONNEFONT, M. Xavier GUITTON, M. Jean SIGALLA, Mme Corinne BEBIN, M. Marc DIAS GAMA, Mme Anne JACQMIN, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, Mme Ony GUERY, Mme Stéphanie LESCAR, Mme Marie-Agnès AMABILE, Mme Marie BOELLE, Mme Anne-Lise JOSSET, Mme Sylvie PIGANEAU, Mme Céline JULLIE, M. Moncef ELACHECHE, Mme Stephanie BELNA, M. François DE MAZIERES, M. François-Gilles CHATELUS, M. Philippe PAIN, Mme Florence MELLOR, M. Eric DUPAU, Mme Nicole HAJJAR, Mme Martine SCHMIT, M. Wenceslas NOURRY.

Absents excusés:

M. Erik LINQUIER, M. Fabien BOUGLE, M. Michel LEFEVRE, M. Gwilherm POULLENNEC, Mme Béatrice RIGAUD-JURE.

Mme Brigitte CHAUDRON (pouvoir à Mme Marie BOELLE), M. Olivier DE LA FAIRE (pouvoir à M. Eric DUPAU), M. Nicolas FOUQUET (pouvoir à M. Bruno THOBOIS), M. Christophe CLUZEL (pouvoir à Mme Corinne BEBIN), M. Charles RODWELL (pouvoir à M. François DE MAZIERES), M. Pierre FONTAINE (pouvoir à M. Arnaud POULAIN), M. Thierry DUGUET (pouvoir à M. Philippe PAIN).

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 les articles 2298 et 2305 ;

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

Vu la délibération n° D.2023.02.11 du Conseil municipal du 16 février 2023 relative à la convention tripartite entre la Ville, Domnis et Les Jardins d'Arcadie dans le cadre de la mise en œuvre du projet social de la résidence autonomie située 4-6 rue Monseigneur Gibier à Versailles ;

Vu le courrier de société anonyme d'HLM Domnis du 31 octobre 2023 sollicitant, pour un montant total de 1 429 758 €, la garantie de la Ville pour trois emprunts « prêt locatif social » PLS ;

Vu le contrat de prêt n° 152344 signé par la société Domnis et la Caisse des dépôts et consignations (CDC), conformément au nouveau dispositif de garantie des prêts mis en place par la CDC, constitué

de trois lignes de prêt (n° 5551398, 5551396 et 5551397) pour 1 429 758 € et annexé à la délibération ;

Vu la convention à intervenir entre la ville de Versailles et la société Domnis.

- La société anonyme d'habitation à loyer modéré (HLM) Domnis, entreprise sociale pour l'habitat (13 200 logements) est implantée principalement dans le département des Yvelines et est propriétaire gestionnaire sur le territoire de Versailles de 315 logements.

Domnis a signé le 30 avril 2021 un acte de vente pour l'acquisition sous forme de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de 24 logements en résidence autonomie situés 4/6 rue Monseigneur Gibier à Versailles, dont 12 logements prêt locatif social (PLS), livrés en janvier 2023. Il s'agit d'un immeuble de 4^{ème} étage avec rez-de-jardin (R+4). Les logements objet de la présente demande de garantie se situent au rez-de-chaussée et au R+2 au R+4 du bâtiment B sur la rue Monseigneur Gibier. La gestion de ces logements a été confiée à la société Les Jardins d'Arcadie qui gère déjà une résidence de 83 logements au 1 rue Borgnis Desbordes à Versailles, dans laquelle la société anonyme d'HLM Domnis est propriétaire de 23 logements.

La typologie des 12 logements est la suivante : 2 T1' de 26 m², 4 T1bis de 34 m² et 6 T2 de 48 m².

Le coût total de ces 12 logements PLS s'est élevé à 1 742 358 € TTC. Le plan de financement s'établit comme suit :

Prêt CPLS (prêt complémentaire PLS) :	541 155 €
Prêt PLS (prêt locatif social) :	104 542 €
Prêt PLS Foncier :	784 061 €
Fonds propres :	312 600 €
Total :	1 742 358 €

- Dans le cadre de cette opération, la société anonyme d'HLM Domnis sollicite la garantie de la Ville pour un montant total de 1 429 758 €, pour la réalisation d'un prêt CPLS, d'un prêt PLS et un prêt PLS Foncier.

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 Domnis garantie par la Ville au 14 décembre 2023, s'élève à 15 073 671 € pour 17 emprunts.

Le programme est constitué de 24 logements aidés.

En contrepartie de la garantie d'emprunt accordée par la Ville, Domnis s'engage à lui réserver un contingent de 3 logements.

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 la société anonyme d'habitation à loyer modéré (HLM) Domnis, entreprise sociale pour l'habitat, à hauteur de 100%, pour le remboursement de trois prêts d'un montant total de 1 429 758 €, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 152344, constitué de trois lignes de prêt n° 5551398 (CPLS), n° 5551396 (PLS) et n° 5551397 (PLS foncier), souscrit auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC), en vue de l'acquisition sous forme de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de 12 logements PLS en résidence autonomie situés 4/6 rue Monseigneur Gibier à Versailles.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 1 429 758 €, augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du compte du prêt.

Ledit contrat, édité le 16 octobre 2023, est joint en annexe et fait partie intégrante de la délibération.

Les principales caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Prêt CPLS - ligne n°5551398 - pour 541 155 €

- 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
- taux de progressivité des échéances : 0,5 %

Prêt PLS - ligne n°5551396 - pour 104 542 €

- 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
- taux de progressivité des échéances : 0,5 %

Prêt PLS foncier - ligne n°5551397 - pour 784 061 €

- durée totale du prêt : 80 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
- taux de progressivité des échéances : 0,5 %

Le taux d'intérêt actuariel correspond au taux du livret A en vigueur au 1^{er} août 2023 plus une marge de 1,11 %. 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 durée du prêt en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux d'intérêt 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 des prêts et jusqu'au complet remboursement de ceux-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la société anonyme d'HLM Domnis 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 la société anonyme d'HLM Domnis 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 des prêts 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 Domnis, ainsi que tout document s'y rapportant.

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

Nombre de présents : 41

Nombre de pouvoirs : 7

Nombre de suffrages exprimés : 48 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à la majorité par 46 voix , 2 voix contre (Monsieur Jean SIGALLA, Madame Céline JULLIE.)

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

