



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

DELIBERATION N° D.2024.11.86 **du Conseil municipal du 14 novembre 2024**

Opération d'aménagement quartier de Gally à Versailles. **Construction de 34 logements sociaux, situés 101 rue de la Division Leclerc - Route de** **Saint-Cyr à Versailles.** **Attribution par la Ville d'une subvention d'équilibre à la société Immobilière 3F.**

Date de la convocation : 7 novembre 2024

Date d'affichage : 15 novembre 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, Mme Pilar SALDIVIA, M. Emmanuel LION, Mme Annick BOUQUET, M. François DARCHIS, Mme Anne-France SIMON, M. Nicolas FOUQUET, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Jean-Yves PERIER, M. Bruno THOBOIS, Mme Muriel VAISLIC, Mme Corinne FORBICE, M. Alain NOURISSIER, M. Arnaud POULAIN, Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY, M. Christophe CLUZEL, Mme Marie-Pascale BONNEFONT, M. Xavier GUITTON, Mme Corinne BEBIN, Mme Anne JACQMIN, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, Mme Marie-Agnès AMABILE, Mme Marie BOELLE, M. Michel LEFEVRE, M. Gwilherm POULLENNEC, Mme Sylvie PIGANEAU, Mme Céline JULLIE, M. Moncef ELACHECHE, Mme Brigitte CHAUDRON, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, M. Thierry DUGUET, M. Pierre FONTAINE, M. François DE MAZIERES, M. François-Gilles CHATELUS, M. Philippe PAIN, Mme Florence MELLOR, M. Eric DUPAU, Mme Nicole HAJJAR, Mme Martine SCHMIT, M. Erik LINQUIER, M. Wenceslas NOURRY.

Absents excusés:

Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, M. Fabien BOUGLE, M. Jean SIGALLA, Mme Ony GUERY, Mme Anne-Lise JOSSET.
M. Michel BANCAL (pouvoir à M. Xavier GUITTON), M. Charles RODWELL (pouvoir à Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN), M. Olivier DE LA FAIRE (pouvoir à Mme Brigitte CHAUDRON), Mme Stéphanie LESCAR (pouvoir à M. Jean-Yves PERIER), Mme Stéphanie BELNA (pouvoir à M. Moncef ELACHECHE), Mme Nadia OTMANE TELBA (pouvoir à M. François DE MAZIERES).

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 loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

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 promesse de vente en date du 20 juillet 2022 entre la Société en Nom Collectif dénommée SNC Versailles PION d'une part, et la société Immobilière 3F d'autre part,

Vu l'accord de principe de la Caisse des dépôts et Consignations en date du 26 août 2022,

Vu la délibération n° D.2023.12.110 du Conseil Municipal du 14 décembre 2023 accordant une subvention pour surcharges foncière pour la construction de 34 logements sociaux,

Vu le budget de l'exercice en cours et l'affectation des dépenses/recettes correspondantes sur les crédits inscrits au budget de la Ville au chapitre 204 « DUAFH » ; « aide au secteur locatif » ; nature 20422 « subvention d'équipement aux personnes de droit privé - bâtiments et installations » ; programme DSURFON001 « surcharges foncières organismes privés » ; service D3630 « DUAFH ».

- Par délibération du 14 décembre 2023, la ville de Versailles a accordé une subvention pour surcharge foncière au bailleur social Immobilière 3F pour la construction de 34 logements locatifs sociaux, dont 11 financés en prêt locatif d'aide à l'intégration (PLAI) et 23 financés en prêt locatif à usage social (PLUS), situés dans le quartier de Gally à Versailles, en limite de Saint-Cyr l'Ecole.

Pour mémoire, ce programme de construction des 34 logements sociaux s'inscrit ainsi dans la deuxième phase d'aménagement du nouveau quartier de Gally, sur le lot dit « C1 », parcelles cadastrées BY145 et BY146, pour une superficie totale de 4 414 m² ; le lot C1 accueillera 65 logements au total, dont 34 sociaux et 31 en accession libres. Les 34 logements sociaux seront réalisés en co-maîtrise d'ouvrage entre le promoteur ICADE et la société Immobilière 3F, et seront répartis en deux collectifs du niveau rez-de-chaussée au 2^{ème} étage (R+2), dits bâtiment 1 et bâtiment 2. Le premier ensemble se compose de 22 logements répartis en PLUS et PLAI, et le second ensemble se compose de 12 logements, également répartis en PLUS et PLAI.

- Dans le cadre du financement de ce projet, une subvention pour surcharge foncière d'un montant de 180 000 € a ainsi été accordé par le Ville de Versailles, conformément à la délibération précitée. Le plan de financement de ce projet se répartissait selon le plan de financement prévisionnel suivant :

Coûts de revient		Plan de financement	
Charge foncière	2 976 471 €	Subvention surcharge foncière Etat	220 000 €
Bâtiment	4 426 820 €	Subvention surcharge foncière Etat PLAI adapté	17 500 €
Honoraires	777 997 €	Subvention surcharge foncière Ville de Versailles	180 000 €
Actualisation / Révision	144 962 €	Subvention surcharge foncière Région	147 000 €
		Subvention surcharge foncière Département 78	680 000 €
		Subvention Action Logement	134 500 €
		<i>Total subventions</i>	<i>1 379 000 €</i>
		Prêt PLAI Foncier	670 997 €
		Prêt PLAI Bâti	412 292 €
		Prêt PLUS Foncier	1 403 189 €
		Prêt PLUS Bâti	2 267 523 €
		Prêts Action Logement	528 000 €
		<i>Total prêts</i>	<i>5 282 000€</i>
		Fonds propres	1 665 250 €
		<i>Total Fonds propres</i>	<i>1 665 250 €</i>
Prix de revient TTC	8 326 250 €	Total financement	8 326 250 €

- En raison de difficultés économiques, le Département des Yvelines, participant au projet, a annoncé son désengagement financier sur le projet de constructions de 34 logements locatifs sociaux au sein du quartier de Gally, mettant ainsi la société Immobilière 3F en difficulté. Ce dernier, devant faire face à un déséquilibre financier, a sollicité la ville de Versailles afin de les aider dans le financement de leur projet.

Dans ce contexte, afin de pallier le déficit économique auquel Immobilière 3F ne peut faire face, la ville de Versailles est sollicitée pour le versement d'une subvention d'équilibre d'un montant de 240 000 €, en compensation de la perte financière subie, pour la réalisation des 34 logements locatifs sociaux en financement PLU et PLAI.

Le montant prévisionnel de l'opération menée par Immobilière 3F s'élève aujourd'hui à 8 529 287 € selon le plan prévisionnel suivant :

Coûts de revient	
Terrain	1 917 665 €
Notaire	22 964 €
VRD et espaces VRD	313 708 €
Parking en VEFA	827 159 €

Concessionnaires	47 977 €
Participation chaufferie	9 382 €
Autres	156 083 €
Total Charges foncières	3 294 938 €
Travaux	4 142 912 €
Révision	168 896 €
Aléas	86 835 €
Télésurveillance	7 598 €
Travaux	4 406 241 €
Marché Moe	508 538 €
Géomètre	13 025 €
Pilotage	110 439 €
Bureau de contrôle	14 111 €
CSPS	18 689 €
Assurance	26 475 €
Conduite d'opération	91 360 €
Labellisation/certification	18 453 €
AMO chauffage	4 199 €
Autre : huissier-DPE	22 819 €
Honoraires	828 108 €
Prix de revient TTC	8 529 287 €

Le versement de cette subvention d'équilibre s'opérera en un seul versement, constatée à la déclaration d'ouverture de chantiers.

La subvention d'équilibre ne pourra pas dépasser le montant voté en Conseil Municipal, soit 240 000 €.

En contrepartie de cette subvention d'équilibre, la ville de Versailles sera réservataire de 4 logements (3 PLUS et 1 PLAI).

Les 34 logements seront comptabilisés au titre de la loi 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 d'équilibre.

Il est précisé qu'en cas de non-réalisation de ladite opération, la société Immobilière 3F 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 la société Immobilière 3F, dont le siège social est situé 159 rue Nationale à Paris 13^{ème} arrondissement, une subvention d'équilibre d'un montant maximum de 240 000 TTC pour la création de 11 logements sociaux financés en prêt locatif aidé d'Intégration (PLAI) et 23 logements sociaux financés en prêt locatif à usage social (PLUS), situés 101 rue de la Division Leclerc- Route de Saint Cyr, à Versailles ;
- 2) d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer toute convention avec Immobilière 3 F et tout document s'y rapportant.
- 3) de notifier cette délibération à toutes les personnes concernées.

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

Nombre de présents : 42

Nombre de pouvoirs : 6

Nombre de suffrages exprimés : 47 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à la majorité par 46 voix , 1 voix contre (Madame Céline JULLIE.) , 1 abstention (Madame Anne JACQMIN.)

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

