



DELIBERATION N° D.2023.11.87 du Conseil municipal du 16 novembre 2023

Réhabilitation de 65 logements locatifs sociaux situés 79 rue des Chantiers à Versailles par l'entreprise sociale pour l'habitat DOMNIS. **Demande de garantie pour un emprunt "prêt amélioration/réhabilitation" (PAM) et un emprunt "PAM Eco-prêt" pour un montant total de 1 750 000 € auprès de la Caisse des dépôts et consignations.** **Convention et acceptation.**

Date de la convocation : 9 novembre 2023

Date d'affichage : 17 novembre 2023

Nombre de conseillers en exercice : 53

Secrétaire de séance : M. Charles RODWELL

Rapporteur : M. Alain NOURISSIER

Président : Monsieur François DE MAZIERES

Sont présents :

M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, M. Erik LINQUIER, M. François DARCHIS, Mme Anne-France SIMON, M. Charles RODWELL, 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, M. Jean SIGALLA, M. Marc DIAS GAMA, Mme Anne JACQMIN, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, Mme Stéphanie LESCAR, Mme Marie-Agnes AMABILE, Mme Marie BOELLE, M. Michel LEFEVRE, Mme Anne-Lise JOSSET, Mme Sylvie PIGANEAU, Mme Céline JULLIE, M. Moncef ELACHECHE, Mme Brigitte CHAUDRON, M. Pierre FONTAINE, Mme Marie POURCHOT, M. François DE MAZIERES, M. François-Gilles CHATELUS, M. Philippe PAIN, M. Eric DUPAU, Mme Nicole HAJJAR, Mme Martine SCHMIT, M. Olivier DE LA FAIRE, M. Wenceslas NOURRY.

Absents excusés:

M. Fabien BOUGLE, Mme Nadia OTMANE TELBA, M. Gwilherm POULLENNEC.
M. Michel BANCAL (pouvoir à M. Xavier GUITTON), Mme Corinne BEBIN (pouvoir à Mme Emmanuelle DE CREPY), Mme Annick BOUQUET (pouvoir à M. Bruno THOBOIS), Mme Florence MELLOR (pouvoir à Mme Marie BOELLE), Mme Ony GUERY (pouvoir à M. Christophe CLUZEL), Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO (pouvoir à Mme Martine SCHMIT), M. Emmanuel LION (pouvoir à M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE), M. Thierry DUGUET (pouvoir à M. Philippe PAIN), Mme Béatrice RIGAUD-JURE (pouvoir à Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX).

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 et 2305 ;

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

Vu le courrier de société DOMNIS du 19 septembre 2023 sollicitant, pour un montant total de 1 750 000 €, la garantie de la Ville pour un emprunt « prêt amélioration/réhabilitation » PAM et un emprunt « prêt amélioration/ réhabilitation » PAM Eco-prêt ;

Vu le contrat de prêt n°149974 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 deux lignes de prêt (n°5546754 et 5546755) pour 1 750 000 € et annexé à la délibération ;

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

• La société Domnis entreprise sociale pour l'habitat (13 000 logements) est implantée principalement dans le département des Yvelines et est propriétaire gestionnaire sur le territoire de Versailles de 315 logements.

La société Le Foyer pour Tous, devenue Domnis, a fait l'acquisition le 12 décembre 2009 d'un ensemble, construit en 1964, de quatre bâtiments de 65 logements (2 T1, 42 T2, 13 T3, 5 T4 et 3 T5) situé 79 rue des Chantiers. Cet ensemble a été réhabilité aux fins d'obtenir le Label Rénovation Responsable niveau énergétique BBC Effinergie Rénovation de Promotelec. Les travaux ont été achevés en février 2023 et le label est en cours d'obtention.

Les travaux ont consisté essentiellement en :

- l'isolation des murs donnant sur l'extérieur avec un isolant type laine de roche de 160mm d'épaisseur avec retour d'isolant (hors façade nord-ouest bâtiment 1) ;
- la réfection de l'isolation du plancher haut du passage traversant ;
- la réfection de l'isolation du plafond des sous-sols ;
- le remplacement de l'isolation des combles par la pose de laine minérale ;
- la réfection de l'étanchéité des toitures terrasses ;
- le remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries 4/16/4 argon avec mise en place de persienne métallique ;
- le remplacement des portes de hall ;
- la création d'une ventilation mécanique contrôlée hygro B basse pression.

• Le coût total des travaux s'est élevé à 1 753 532 € TTC. Le plan de financement s'établit comme suit :

Prêt PAM :	965 000 €
Prêt PAM Eco-prêt :	785 000 €
Fonds propres :	3 532 €
Total :	1 753 532 €

Dans le cadre de cette opération, la société Domnis sollicite la garantie de la Ville, pour un montant total de 1 750 000 €, pour la réalisation d'un prêt PAM et un prêt PAM Eco-prêt.

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 la société Domnis garantie par la Ville, au 16 novembre 2023, s'élève à 13 364 463 € pour 17 emprunts.

Le programme est constitué de 65 logements aidés.

En contrepartie de la garantie d'emprunt accordée par la Ville, la société Domnis s'engage à lui réserver un contingent de 13 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 l'entreprise sociale pour l'habitat Domnis, à hauteur de 100%, pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 1 750 000 €, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n°149974, constitué de deux lignes de prêt n°5546754 (Prêt amélioration/réhabilitation (PAM)) et n°5546755 (PAM Eco-prêt), souscrit auprès de la Caisse des dépôts et consignations, en vue de la réhabilitation de 65 logements situé 79 rue des Chantiers à Versailles.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 1 750 000 € augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.

Ledit contrat, édité le 27 juillet 2023, est joint en annexe et fait partie intégrante de la délibération.

Les principales caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Prêt PAM - ligne n°5546754 - pour 965 000 €

- durée totale du prêt : 25 ans
- indice de référence : taux du livret A
- marge : 0,6%
- taux d'intérêt actuariel annuel : 3,6 %

- périodicité des échéances : Annuelle
- amortissement : échéance prioritaire (intérêts différés)
- modalité de révision : Double révisabilité limitée
- taux de progressivité des échéances : 0,5 %

Prêt PAM Eco-prêt - ligne n°5546755 - pour 785 000 €

- durée totale du prêt : 25 ans
- indice de référence : taux du livret A
- marge : - 0,25%
- taux d'intérêt actuariel annuel : 2,75 %
- 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^{er} août 2023 plus une marge de 0,6 % pour le prêt PAM et – 0,25 % pour le prêt PAM Eco-prêt. 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 Domnis dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité ;
 - sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignation, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à la société 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 la société 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 : 9

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.) , 2 abstentions (Madame Anne JACQMIN, Madame Marie POURCHOT.)

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