



DELIBERATION N° D.2022.10.75

du Conseil municipal du 6 octobre 2022

Acquisition-amélioration de 62 logements aidés situés 80, avenue de Paris à Versailles par la SA d'HLM Immobilière 3F.

Demande de garantie pour trois emprunts " prêt locatif social " (PLS) et un " prêt booster " pour un montant total de 11 690 000 € auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

Convention et acceptation.

Date de la convocation : 29 septembre 2022

Date d'affichage : 7 octobre 2022

Nombre de conseillers en exercice : 53

Secrétaire de séance : Mme Marie-Agnès AMABILE

Rapporteur : M. Michel BANCAL

Président : Monsieur François DE MAZIERES

Sont présents :

Mme Marie-Agnes AMABILE, M. Michel BANCAL, Mme Corinne BEBIN, Mme Marie BOELLE, Mme Marie-Pascale BONNEFONT, Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. François-Gilles CHATELUS, Mme Brigitte CHAUDRON, M. Christophe CLUZEL, M. François DARCHIS, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY, M. Olivier DE LA FAIRE, M. François DE MAZIERES, M. Marc DIAS GAMA, M. Eric DUPAU, Mme Moncef ELACHECHE, M. Pierre FONTAINE, Mme Corinne FORBICE, M. Nicolas FOUQUET, M. Xavier GUITTON, Mme Nicole HAJJAR, Mme Céline JULLIE, M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, M. Michel LEFEVRE, M. Erik LINQUIER, M. Alain NOURISSIER, M. Wenceslas NOURRY, Mme Nadia OTMANE TELBA, M. Philippe PAIN, M. Jean-Yves PERIER, Mme Sylvie PIGANEAU, M. Arnaud POULAIN, Mme Marie POURCHOT, M. Charles RODWELL, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, M. Jean SIGALLA, Mme Anne-France SIMON, Mme Muriel VAISLIC.

Absents excusés:

Mme Anne JACQMIN, M. Bruno THOBOIS.

M. Emmanuel LION (pouvoir à Mme Emmanuelle DE CREPY), Mme Annick BOUQUET (pouvoir à M. Nicolas FOUQUET), M. Fabien BOUGLE (pouvoir à M. Jean SIGALLA), Mme Ony GUERY (pouvoir à Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN), Mme Stéphanie LESCAR (pouvoir à M. Jean-Yves PERIER), Mme Martine SCHMIT (pouvoir à M. François-Gilles CHATELUS), Mme Anne-Lise JOSSET (pouvoir à M. Eric DUPAU), Mme Béatrice RIGAUD-JURE (pouvoir à Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX), M. Thierry DUGUET (pouvoir à M. Philippe PAIN), Mme Florence MELLOR (pouvoir à Mme Marie BOELLE), M. Gwilherm POULLENNEC (pouvoir à M. Alain NOURISSIER).

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 le courrier de société Immobilière 3F du 22 avril 2022 sollicitant la garantie de la Ville pour trois emprunts « prêt locatif social » (PLS) et un emprunt booster pour 11 690 000 € ;

Vu le contrat de prêt n°137357 signé par la société Immobilière 3F et la Caisse des dépôts et consignations (CDC), conformément au nouveau dispositif de garantie des prêts mis en place par la

CDC, constitué de 4 lignes de prêt (n°5492107, 5492110, 5492109 et 5492108) pour 11 690 000 € et annexé à la délibération ;

Vu la convention à intervenir entre la ville de Versailles et la société Immobilière 3F.

La société Immobilière 3F a fait l'acquisition d'un immeuble de 62 logements locatifs sociaux, dans un immeuble, au 80 avenue de Paris à Versailles, dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration et a donc également entrepris des travaux de réhabilitation pour ces 62 logements (1 loge de gardien, 18 T2, 38 T3 et 5 T4), situés 80, avenue de Paris à Versailles.

Le programme des travaux de réhabilitation a consisté en des travaux d'amélioration thermique avec notamment l'isolation des planchers hauts de caves, la mise en place d'une production d'eau chaude collective et la création d'un sas dans les halls, en des travaux d'amélioration de la sécurité incendie avec la mise aux normes électriques de 51 logements non encore rénovés, le remplacement des portes palières et la création de châssis de désenfumage, et, enfin, en des travaux d'amélioration des équipements tels que la mise en place de compteurs d'eau froide et le remplacement de l'interphonie et des boîtes aux lettres.

Le coût d'opération incluant les acquisitions foncières est estimé à 15 914 412 € TTC. Le plan de financement prévisionnel s'établit comme suit :

Prêt CDC PLAI (foncier) :.....	164 000 €
Prêt 1% Action logement :.....	1 674 000 €
Prêt CDC PLS (booster) :.....	810 000 €
Prêt CDC PLS (foncier) :.....	6 380 000 €
Prêt CDC PLS (bâtiment) :.....	1 319 000 €
Prêt CDC PLS (complémentaire) :.....	3 181 000 €
Fonds propres :.....	2 386 412 €
Total :	15 914 412 €

Dans le cadre de cette opération, Immobilière 3F sollicite la garantie de la Ville pour la réalisation de s trois emprunts « prêt locatif social » (PLS) et du « prêt booster » associé pour un montant total de 11 690 000 €.

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 Immobilière 3F garantie par la Ville, au 29 septembre 2022, s'élève à 5 897 086,41€ pour 14 emprunts.

En contrepartie de la garantie d'emprunt accordée par la Ville, la société Immobilière 3F s'engage à lui réserver un contingent de 12 logements sur une durée de 50 ans.

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 SA d'HLM Immobilière 3F, à hauteur de 100%, pour le remboursement de trois emprunts « *prêt locatif social* » (PLS) et d'un emprunt « booster », pour un montant total de 11 690 000 € selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n°137357, constitué de 4 lignes de prêt (n° 5492107, 5492110, 5492109 et 5492108), souscrit auprès de la Caisse des dépôts et consignations, en vue de l'acquisition-amélioration de 62 logements aidés situés 80, avenue de Paris à Versailles.

Ledit contrat, édité le 29 juin 2022, est joint en annexe* et fait partie intégrante de la délibération.

Les principales caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Prêt PLS (foncier) - ligne n°5492109 - pour 6 380 000 €

- durée totale du prêt :..... 50 ans
- indice de référence :..... taux du livret A
- marge :..... 0,53%
- taux d'intérêt actuariel annuel :..... 1,53 %
- périodicité des échéances :..... Annuelle
- amortissement :..... échéance prioritaire (intérêts différés)
- modalité de révision :..... Double révisabilité simple
- taux de progressivité des échéances :..... - 1 %

Prêt PLS (bâti) - ligne n°5492110 - pour 1 319 000 €

- durée totale du prêt : 40 ans
- indice de référence : taux du livret A
- marge : 0,53 %
- taux d'intérêt actuariel annuel : 1,53 %
- périodicité des échéances : Annuelle
- amortissement : échéance prioritaire (intérêts différés)
- modalité de révision : Double révisabilité simple
- taux de progressivité des échéances : -1 %

Prêt PLS (complémentaire) - ligne n°5492107 - pour 3 181 000 €

- durée totale du prêt : 40 ans
- indice de référence : taux du livret A
- marge : 0,53 %
- taux d'intérêt actuariel annuel : 1,53 %
- périodicité des échéances : Annuelle
- amortissement : échéance prioritaire (intérêts différés)
- modalité de révision : Double révisabilité simple
- taux de progressivité des échéances : - 1 %

Le taux d'intérêt actuariel correspond au taux du livret A en vigueur au 1^{er} février 2022 plus une marge de 0,53%. 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%.

Prêt Booster - ligne n°5492108 - pour 810 000 €

- durée totale du prêt : 30 ans
- type de taux : taux fixe
- taux d'intérêt : 1,76 %
- périodicité des échéances : Annuelle
- amortissement : échéance prioritaire (intérêts différés)

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 Immobilière 3F dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité ;
 - Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignation, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à la société Immobilière 3F pour le paiement des sommes devenues exigibles en principal, intérêts de retard, commissions, indemnités, frais et accessoires, 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 Immobilière 3F ainsi que tout document s'y rapportant.

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

Nombre de présents : 40

Nombre de pouvoirs : 11

Nombre de suffrages exprimés : 49 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à la majorité par 46 voix , 3 voix contre (Monsieur Fabien BOUGLE, Madame Céline JULLIE, Monsieur Jean SIGALLA.) , 2 abstentions (Monsieur Marc DIAS GAMA, Moncef ELACHECHE.)

