



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

DELIBERATION N° D.2024.11.87 du Conseil municipal du 14 novembre 2024

Opération d'aménagement Quartier de Gally à Versailles. Construction sous forme de vente en l'Etat futur d'Achèvement (VEFA) d'une résidence sociale pour femmes isolées "La Nouvelle Etoile" (57 logements PLAI). Attribution par la Ville d'une subvention d'équilibre à Versailles Habitat.

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, Mme Marie-Pascale BONNEFONT, Mme Corinne BEBIN, Mme Anne JACQMIN, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, Mme Marie-Agnes 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, M. Erik LINQUIER.

Absents excusés:

M. Michel BANCAL, Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, M. Fabien BOUGLE, Mme Nadia OTMANE TELBA, M. Christophe CLUZEL, M. Xavier GUITTON, M. Jean SIGALLA, Mme Ony GUERY, Mme Stéphanie LESCAR, Mme Anne-Lise JOSSET, Mme Martine SCHMIT, M. Wenceslas NOURRY.

M. Charles RODWELL (pouvoir à Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN), M. Olivier DE LA FAIRE (pouvoir à Mme Brigitte CHAUDRON), Mme Stephanie BELNA (pouvoir à M. Moncef ELACHECHE).

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 public 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 actualisant la charte de l'habitat social de la Ville ;

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'office public de l'habitat (OPH) Versailles-Habitat du 4 novembre 2019 portant sur l'acquisition en VEFA de 57 logements auprès du promoteur ICADE sur les sites de l'ancienne caserne Pion;

Vu la délibération n° D.2021.03.2029 du Conseil Municipal du 25 mars 2021 attribuant une subvention

pour surcharge foncière pour la construction d'une résidence sociale pour femmes isolées avec ou sans enfants, comprenant 57 logements PLAI

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 905 « Aménagement des territoires et habitat », article fonctionnel 90552 « aide au secteur locatif », nature 2041582 « subvention d'équipement aux organismes publics – bâtiments et installation », programme DSURFON « surcharges foncières organismes publics », service D3630 « DUAFH ».

• Pour mémoire, sur les terrains de l'ancienne caserne Pion situés à Versailles, à la limite de la commune de Saint-Cyr l'École, le promoteur - aménageur ICADE a procédé à l'aménagement de ces terrains, en vue d'y créer des logements, des commerces, des équipements et services.

Dans le cadre de cette opération, le bailleur social Versailles-Habitat s'est porté acquéreur auprès du promoteur ICADE d'un programme de 57 logements sociaux, qui prendra la forme d'une résidence sociale destinée à accueillir des femmes isolées, avec ou sans enfants. Versailles-Habitat réalisera ce programme par Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), et comprendra 57 logements financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

Ce projet de 57 logements en financement PLAI se répartira, d'une part, en 36 logements en tant que Pension de Famille et résidence sociale (PF) et relevant du plafond de ressources PLAI, et d'autre part, en 21 logements en Centre Provisoire d'Hébergement (CPH) et relevant de ce même plafond.

L'ensemble de la résidence sociale, dénommée « la Nouvelle Etoile », d'une superficie totale de 1781m², comprendra des parties communes et des logements allant du T1 au T3.

Versailles-Habitat, propriétaire des 57 logements, confiera ces logements en gestion à l'Association « La Nouvelle Etoile », cette dernière ayant pour vocation de mettre en place une structure de vie, et de promouvoir l'accompagnement global pour un public de femmes isolées ou avec enfants afin d'encourager leur réinsertion sociale. Une convention de gestion sera signée entre Versailles-Habitat et l'association « La Nouvelle Etoile », définissant ainsi les montants des loyers qui seront versés par l'association à Versailles-Habitat. L'association « La Nouvelle Etoile » recevra elle-même de la part de ses locataires une redevance PLAI, ainsi que des subventions de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale.

• Par délibération du 25 mars 2021, la ville de Versailles a accordé une subvention pour surcharge foncière au bailleur Versailles-Habitat pour la réalisation de ces 57 logements au sein de la résidence sociale en financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), dénommée « La Nouvelle Etoile », en vue d'y accueillir les femmes en situation de précarité d'un montant de 528 857,50 €. Le plan de financement de ce projet social se répartissait selon le plan de financement prévisionnel suivant :

Coût de revient		Financement	
Achat du foncier	3 434 842,12 €	Subvention Etat	570 000 €
Travaux de construction	3 816 491,25 €	Subvention CD 78	270 000 €
Honoraires	381 649,13 €	Subvention Ville de Versailles	528 857,50 €
		Prêt CDC Foncier	2 818 856,25 €
		Prêt CDC bâtiment	2 590 268,75 €
		Prêt booster	855 000 €
Total des dépenses TTC	7 632 982,50 €	Total des recettes	7 632 982,50 €

• En raison de difficultés économiques, le département des Yvelines, participant au projet, a annoncé son désengagement financier sur le projet de construction de cette résidence sociale, la Nouvelle Etoile, mettant ainsi en difficulté le bailleur social Versailles-Habitat. 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 social.

Aujourd'hui, afin de pallier le déficit économique auquel Versailles Habitat ne peut faire face, la Ville de Versailles est sollicitée dans le cadre d'une subvention d'équilibre, en compensation de cette perte financière. C'est pourquoi, afin d'équilibrer son plan de financement, l'office public de l'habitat (OPH) de Versailles-Habitat sollicite une subvention d'équilibre après de la ville de Versailles d'un montant de 360 000 €, en compensation de la perte financière subie pour la réalisation de 57 logements en financement PLAI.

Le montant de la réalisation de l'opération menée par Versailles-Habitat, « la Nouvelle Etoile », s'élève à 7 633 918,49 € réparti selon le plan de financement suivant :

Coût de revient		Financement	
Foncier	3 435 263,43 €	Subvention d'Etat	570 000 €
Travaux	3 816 959,12 €	Subvention d'équilibre Ville de	360 000 €

		Versailles	
Honoraires	381 695,94 €	Subvention surcharge foncière Ville de Versailles	528 857,50 €
		Prêt CDC foncier	2 632 527,45 €
		Prêt CDC bâtiment	2 902 533,54 €
		Prêt Booster	640 000 €
Total des dépenses TTC	7 633 918,49 €	Total des recettes	7 633 918,49 €

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

La subvention d'équilibre ne pourra pas dépasser le montant total voté en Conseil municipal, soit 360 000 €.

Les 57 logements seront comptabilisés au nom de la loi Solidarité renouvellement urbain (SRU).

Compte-tenu de l'intérêt social de cette opération et du programme d'actions foncières et d'acquisition ou d'aides à l'acquisition foncière pour la réalisation de logements conventionnés, le Conseil Municipal est invité à se prononcer favorablement sur cette subvention d'équilibre.

Il est précisé qu'en cas de non-réalisation de cette opération, Versailles-Habitat remboursera à la Ville les avances déjà perçues.

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

APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,

- 1) d'accorder à l'office public de l'habitat Versailles-Habitat, dont le siège social est situé 8 rue Saint-Nicolas à Versailles, une subvention d'équilibre d'un montant de maximum de 360 000 € TTC pour la construction de la résidence sociale pour femmes isolées « La nouvelle étoile », dans le nouveau quartier de Gally à Versailles, comprenant 57 logements financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ;
- 2) d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer toute convention avec l'office public de l'habitat Versailles Habitat, et tout document se rapportant à cette délibération.
- 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 : 38

Nombre de pouvoirs : 3

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 (Madame Anne JACQMIN, Madame Céline JULLIE.)

M. Michel BANCAL, M. Christophe CLUZEL, M. Xavier GUITTON, Mme Stéphanie LESCAR, M. Wenceslas NOURRY, Mme Nadia OTMANE-TELBA et Mme Martine SCHMIT, 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.