



## DELIBERATION N° D.2023.09.67 du Conseil municipal du 28 septembre 2023

### **Acquisition par Versailles-Habitat en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de 4 logements sociaux familiaux, situés 26 rue Sainte Adélaïde à Versailles .** **Versement d'une subvention pour surcharge foncière par la ville de Versailles auprès de Versailles-Habitat.**

Date de la convocation : 21 septembre 2023

Date d'affichage : 29 septembre 2023

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, M. Emmanuel LION, Mme Annick BOUQUET, M. François DARCHIS, Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, M. Fabien BOUGLE, 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, M. Jean SIGALLA, Mme Corinne BEBIN, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, Mme Ony GUERY, Mme Marie-Agnes AMABILE, M. Michel LEFEVRE, Mme Sylvie PIGANEAU, Mme Céline JULLIE, M. Moncef ELACHECHE, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, M. François DE MAZIERES, M. François-Gilles CHATELUS, Mme Florence MELLOR, M. Eric DUPAU, Mme Nicole HAJJAR, M. Olivier DE LA FAIRE.

#### **Absents excusés:**

M. Erik LINQUIER, M. Michel BANCAL, M. Charles RODWELL, Mme Nadia OTMANE TELBA, M. Christophe CLUZEL, M. Xavier GUITTON, M. Marc DIAS GAMA, Mme Anne JACQMIN, Mme Stéphanie LESCAR, M. Thierry DUGUET, M. Pierre FONTAINE, M. Philippe PAIN, Mme Martine SCHMIT, M. Wenceslas NOURRY.

Mme Marie BOELLE (pouvoir à Mme Florence MELLOR), Mme Brigitte CHAUDRON (pouvoir à Mme Nicole HAJJAR), Mme Marie POURCHOT (pouvoir à M. Moncef ELACHECHE), M. Gwilherm POULLENNEC (pouvoir à M. Arnaud POULAIN), Mme Anne-Lise JOSSET (pouvoir à Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY).

\*\*\*\*\*

#### **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 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 délibération du Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat (OPH) Versailles-Habitat (VH) du 23 mai 2023 portant sur l'acquisition en VEFA de 4 logements sociaux par Versailles-Habitat auprès du promoteur Léon Grosse, et la mise à jour du plan de financement de l'opération

Vu le contrat de réservation en date du 26 mai 2023 entre la société Léon Grosse Immobilier et la

société Versailles-Habitat

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 2041582 « subvention d'équipement aux établissements publics-bâtiments et installations » ; programme DSURFON001 « surcharges foncières organismes publics » ; service D3630 « DUAFH ».

-----

- Dans le quartier Notre-Dame, à la hauteur du 26 rue Sainte Adelaïde, sur la parcelle cadastrée AD 267, le promoteur Léon Grosse a envisagé un programme immobilier de 13 logements collectifs dont 9 logements en accession libre et 4 logements sociaux financés à l'aide de prêts locatifs sociaux.

- Le bailleur Versailles-Habitat a procédé à l'acquisition en vente en l'état de futur d'achèvement (VEFA) auprès du promoteur Léon Grosse des 4 logements sociaux, dont deux financés à l'aide d'un prêt locatif à usage social (PLUS), et deux financés à l'aide d'un prêt Locatif aidés d'intégration (PLAI). L'ensemble immobilier, d'une surface habitable de 110,90 m<sup>2</sup>, se répartit en 4 logements de type T1 d'une moyenne de 27,5 m<sup>2</sup> chacun.

Les logements financés en prêt PLAI visent à proposer des logements à des personnes ayant de faibles ressources, cumulant des difficultés économiques et sociales importantes, et bénéficiant souvent d'un accompagnement social. Les ressources de ces ménages doivent être en dessous des plafonds de ressources PLAI (60% des plafonds de ressources PLAI). Les loyers proposés ne doivent pas dépasser 60% maximum des loyers du PLUS. Ces prêts sont accordés par la Caisse des dépôts et Consignations (CDC) aux organismes de logements sociaux.

Les logements financés en PLUS visent à proposer des logements dont les loyers sont supérieurs à ceux financés en PLAI et inférieurs à ceux financés en PLS. Les ressources des bénéficiaires de ces logements doivent entrer dans les plafonds définis par ce type de financement. Les logements financés en PLUS sont accessibles à la grande majorité de la population en demande d'un logement social. De même, ces prêts sont accordés par la Caisse des dépôts et Consignations (CDC).

- Dans le cadre de cette opération immobilière, Versailles-Habitat sollicite la ville de Versailles pour l'attribution d'une subvention pour surcharge foncière d'un montant de 44 984 € TTC.

Le montant prévisionnel de l'opération de Versailles-Habitat s'élève à **440 599 € TTC** selon le plan prévisionnel suivant :

Dépenses		Recettes	
Charge foncière	193 646 €	Subvention surcharge foncière Etat	32 000 €
Frais de notaire	2 906 €	Subvention CD 78	20 000 €
Aléas	2 152 €	Subvention surcharge foncière Ville de Versailles	44 984 €
Travaux + honoraires	239 500 €	Apport Versailles Habitat	343 615 €
Honoraires MOA	2 395 €		
Coût de revient total	440 599 €	Total des recettes	440 599 €

Le versement par la Ville de la subvention pour surcharge foncière s'opérera de la manière suivante :

- 60 % sur constatation du début des travaux,
- 40 % subordonné à la justification de l'achèvement des travaux, pouvant être recalculé en fin d'opération en fonction du prix de revient réel de l'opération.

La subvention totale ne pourra pas dépasser le montant voté en Conseil municipal, soit 44 984 €.

En contrepartie de ladite subvention, la ville de Versailles sera réservataire de 1 logement PLAI sur le programme.

Les 4 logements sociaux seront comptabilisés au titre de la loi Solidarité et renouvellement urbains (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 ces subventions pour surcharge foncière.

Il est précisé qu'en cas de non réalisation de ladite opération, Versailles Habitat 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 l'office public de l'habitat Versailles-Habitat, dont le siège social est situé 8 rue Saint-Nicolas à Versailles, une subvention pour surcharge foncière d'un montant

maximum de 44 984 € TTC pour la création de 2 logements sociaux financés en prêt locatif aidé d'Intégration (PLAI) et 2 logements sociaux financés en prêt locatif à usage social (PLUS), situés 26 rue Sainte Adelaïde à Versailles ;

- 2) d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer la convention corrélatrice avec Versailles-Habitat et tout document s'y rapportant.

\*\*\*\*\*

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

Nombre de présents : 34

Nombre de pouvoirs : 5

Nombre de suffrages exprimés : 37 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à la majorité par 36 voix , 1 voix contre (Monsieur Jean SIGALLA.) , 2 abstentions (Monsieur Fabien BOUGLE, Madame Céline JULLIE.)

M. Michel BANCAL, Mme Martine SCHMIT, M. Christophe CLUZEL, Mme Stéphanie LESCAR, M. Xavier GUITTON, Mme Nadia OTMANE-TELBA et M. Wenceslas NOURRY, administrateurs de l'OPH 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.*