



D3190-Direction des finances-Coordination recettes

DELIBERATION N° D.2023.11.86 du Conseil municipal du 16 novembre 2023

Réhabilitation de 238 logements situés 10, villa Bonne Aventure à Versailles par la société Immobilière 3F.

Demande de garantie pour un emprunt "prêt amélioration/réhabilitation" (PAM) pour un montant total de 3 456 000 € 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 la société Immobilière 3F du 13 janvier 2023 sollicitant, pour un montant de 3 456 000 €, la garantie de la Ville pour un emprunt « prêt amélioration/ réhabilitation » (PAM) ;

Vu le contrat de prêt n°148315 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 d'une ligne de prêt n°5543956 pour 3 456 000 € 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 terrain situé rue de la Bonne Aventure le 1er février 1963. L'ensemble, mis en service en 1969, a été dessiné par Jean Claude Dufresne, architecte des Bâtiments Civils et Palais Nationaux, pour le compte de ce qui était le Foyer de la Famille et du Fonctionnaire et présente d'indéniables qualités d'implantation urbaine et paysagère. L'attention portée à la topographie par fabrication de balcons paysagés sous les porches, permettant des vues proches sur l'intérieur de la parcelle et lointaines sur le paysage, dont il rappelle les parcs à l'anglaise.

Ce parc comprend 238 logements répartis sur six bâtiments de 5 à 6 étages. Des places de stationnement aériens et en sous-sol sont à la disposition des habitants. La typologie des logements est la suivante : 31 T1, 49 T2, 78 T3, 56 T4 et 24 T5. Cet ensemble a fait l'objet d'une première réhabilitation en 2008.

Actuellement, certaines dégradations des abords et bâtiments nécessitent des travaux :

- la dalle de parking : l'étanchéité sur la dalle de parking doit être reprise, ainsi que les escaliers et toutes les parties apparentes en béton et les enrobés ;
- l'intérieur du parking : reprise des joints de dilatation, réparation des parements, passivation des aciers, réparation du béton et des enduits, etc. ;
- les accès piétons et véhicules au parking en sous-sol : l'accessibilité notamment piétonne à ces parkings va être rendue plus agréable par une mise en peinture et un éclairage plus adapté. L'ensemble des portes d'accès métalliques d'accès piétons et aux caves, en mauvais état, sera remplacé et équipé d'un contrôle d'accès à l'aide de platines de type « Vigik » compatible avec la mise en place du système de type « Intratone » pour les halls d'entrée ;
- affaissement de terrain en pied de bâtiments : reprise des revêtements ;
- sols sous les porches : reprise des sols, actuellement glissants, à proximité des halls sous porches. De nouveaux revêtements pour ces halls seront mis en place ;
- les halls : la reprise des portes de halls s'accompagnera de la mise en place du système Intratone. Concernant la serrurerie portes et mains courantes, l'intervention est pensée en termes de coloris et d'accessibilité particulièrement pour les personnes âgées présentes sur le site ;
- l'éclairage extérieur : le choix d'appareils d'éclairage à leds et orientés permettra de réduire la pollution, de ne pas avoir d'éclairement parasite dans les logements et de réduire les consommations ;
- accès depuis l'espace public, véhicules et piétons : l'entrée par la rue de la Ceinture, où les véhicules partagent cet accès avec les piétons, va être modifiée, sécurisée et rendue plus visible. L'accès piétons par une porte grillagée et l'accès véhicules par un portail ne sont pas clairement différenciés ; il sera réalisé une dissociation claire des piétons et des véhicules ;
- travail sur le paysage pour permettre aux résidents de mieux s'approprier les espaces verts.

- Le coût total des travaux est estimé à 3 840 180 € TTC. Le plan de financement prévisionnel s'établit comme suit :

Prêt PAM :	3 456 000 €
Fonds propres :	384 180 €
Total :	3 840 180 €

Dans le cadre de cette opération, la société Immobilière 3F sollicite la garantie de la Ville, pour un montant total de 3 456 000€, pour la réalisation d'un emprunt « prêt amélioration/ réhabilitation » (PAM).

Conformément aux dispositions de l'article L.2252-2-I-1° du Code général des collectivités territoriales, la Ville peut garantir la totalité de ce prêt.

A titre indicatif, la dette de la société Immobilière 3F garantie par la Ville, au 16 novembre 2023, s'élève à 17 091 762 € pour 18 emprunts.

En contrepartie de la garantie d'emprunt accordée par la Ville, la société Immobilière 3F s'engage à lui réserver un contingent de 47 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 la SA Immobilière 3F, à hauteur de 100%, pour le remboursement d'un emprunt « prêt amélioration/ réhabilitation » (PAM), pour un montant total de 3 456 000€, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n°148315, constitué d'une ligne de prêt n°5543956, souscrit auprès de la Caisse des dépôts et consignations, en vue de la résidentialisation de 238

logements aidés situés 10, Villa Bonne Aventure à Versailles

Ledit contrat, édité le 16 juin 2023, est joint en annexe* et fait partie intégrante de la délibération.

Les principales caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Prêt PAM - ligne n°5543956 - pour 3 456 000 €

- 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
- taux de progressivité des échéances : 0 %

Le taux d'intérêt actuariel correspond, au taux du livret A en vigueur au 1^{er} février 2023 plus une marge de 0,6 %. 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 du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-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 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. de s'engager pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.
- 2) 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 : 41

Nombre de pouvoirs : 9

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 (Monsieur Jean SIGALLA.) , 3 abstentions (Madame Anne JACQMIN, Monsieur Moncef ELACHECHE, 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.