



## **DELIBERATION N° D.2023.09.68**

### **du Conseil municipal du 28 septembre 2023**

#### **Acquisition par Versailles-Habitat de 14 logements sociaux familiaux situés 47-49 rue du Parc de Clagny à Versailles:**

**- 4 logements en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA): 2 financés en "prêt locatif à usage social" (PLUS), 1 en "prêt locatif aidé d'intégration" (PLAI) et 1 en "prêt locatif social" (PLS).**

**- 10 logements en vente d'immeuble à rénover (VIR): 3 financés en PLAI, 5 en PLUS et 2 en PLS.**

#### **Versement de subventions 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-Agnès 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 28 mars 2023 portant sur l'acquisition de 4 logements sociaux familiaux en Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) et de 10 logements sociaux familiaux en Vente d'immeuble à rénover (VIR) ;

Vu la promesse de vente du 6 avril 2023 entre la Société par actions simplifiée (SAS) du Château de la Maye et VH concernant la vente de biens immobilier à rénover dans la cadre de la VIR ;

Vu le contrat de réservation du 6 avril 2023 entre la SAS du Château de la Maye et VH dans le cadre de l'acquisition en VEFA ;

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 installations » ; programme DSURFON001 « surcharges foncières organismes publics » ; service D3630 « DUAFH ».

-----

- Dans le quartier Clagny-Glatigny, sur l'emplacement de l'ancienne clinique du « château de la Maye », sur les parcelles cadastrées section AL n° 201, 202 et 203 situées 47-49 rue du Parc de Clagny à Versailles, le promoteur Verrechia a envisagé un programme immobilier de 46 logements dont 14 sociaux, ainsi que de 77 places de stationnement.

Pour ce faire, l'opération fera l'objet d'une réhabilitation du château de la Maye, du bâtiment clinique et des deux pavillons attenants. La construction de quatre bâtiments neufs, allant de un à deux étages (de R+1 à R+2) + combles, est également prévue sur le site. Cet ensemble immobilier sera constitué de logements individuels et collectifs.

A cet effet, le bailleur social Versailles-Habitat a fait l'acquisition auprès du promoteur Verrechia des 14 logements sociaux familiaux. Parmi ces 14 logements, 4 seront acquis sous forme de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) et 10 seront acquis sous forme de Vente d'immeuble à rénover (VIR). Versailles-Habitat a également acquis 14 places de stationnement en sous-sol qui viendront compléter l'offre de logement.

Sur les 14 logements, 4 sont financés en « Prêt locatif aidé d'intégration » (PLAI), 7 en « Prêt locatif à usage social » (PLUS) et 3 en « Prêt locatif social » (PLS). Ils se répartissent en :

- 1 PLAI, 2 PLUS et 1 PLS pour la partie faisant l'objet d'une acquisition en VEFA,
- 3 PLAI, 5 PLUS et 2 PLS pour la partie faisant l'objet d'une acquisition en VIR.

Cet ensemble immobilier de 14 logements sociaux comprend une surface habitable de 571,80 m<sup>2</sup>.

Les 14 logements sont répartis selon la typologie suivante :

les logements financés en PLUS se répartissent en 2 T1, 2 T2, et 3 T3- les logements financés en PLAI se répartissent en 2 T1 et 2 T2- Les logements financés en PLS se répartissent en 1T1 et 2 T2.

Les logements financés en PLAI visent à proposer des logements à des personnes ayant de faibles ressources, cumulant des difficultés économiques et sociales, et bénéficiant souvent d'un accompagnement social. Les ressources de ces ménages doivent se situer en-dessous des plafonds de ressources PLAI (60% des plafonds de ressources PLUS). 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 CDC.

Les logements financés en PLS visent à proposer des logements à des personnes dont les revenus dépassent les plafonds de ressources du PLUS, mais qui ne peuvent accéder à un logement par leurs propres moyens dans le secteur privé. Les ressources de ces ménages doivent se situer en-dessous des plafonds de ressources PLS. Les loyers proposés ne doivent pas dépasser 130 % des loyers du PLUS. Ces prêts sont également accordés par la CDC aux organismes de logements sociaux.

- Dans le cadre de cette opération immobilière, Versailles-Habitat sollicite la ville de Versailles pour l'attribution de subventions pour surcharge foncière d'un montant de 75 881 € TTC dans le cadre de l'acquisition en VEFA et d'un montant de 234 239 € TTC dans le cadre de l'acquisition en VIR.

- Le montant prévisionnel de l'opération de Versailles-Habitat en VEFA s'élève à **739 264 € TTC** selon le plan prévisionnel suivant :

Dépenses		Recettes	
Charge foncière	327 208 €	Subvention surcharge foncière Etat	20 000 €
Travaux	290 852 €	Subvention CD 78	14 000 €
Honoraires	109 069 €	Subvention surcharge foncière Ville de Versailles	75 881€
Conduite interne	3 991 €	Emprunt foncier	283 222 €
Aléas	3 654 €	Emprunt bâti	158 766 €
Frais de notaire	4 490 €	Prêt complémentaire PLS	39 542 €
		Apport Versailles Habitat	147 853 €
<b>Total des dépenses</b>	<b>739 264 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>739 264 €</b>

- Le montant prévisionnel de l'opération de Versailles-Habitat en VIR s'élève à **1 604 703 €** selon le plan prévisionnel suivant :

Dépenses		Recettes	
Charge foncière	710 178 €	Subvention surcharge foncière Etat	60 000 €
Travaux	631 269 €	Subvention CD 78	49 000 €
Honoraires	236 726 €	Subvention surcharge foncière Ville de Versailles	234 239 €
Conduite interne	8 771 €	Emprunt foncier (80 ans)	567 659 €
Aléas	7 891 €	Emprunt bâti (40 ans)	347 922 €
Frais de notaire	9 868 €	Prêt complémentaire PLS	24 942 €
		Apport Versailles Habitat	320 941 €
<b>Total coût de revient</b>	<b>1 604 703 €</b>	<b>Total financement</b>	<b>1 604 703 €</b>

Le versement par la Ville des subventions pour surcharge foncière va s'opérer 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.

Les subventions totales ne pourront pas dépasser les montants votés en Conseil municipal, soit 75 881 € dans le cadre de l'acquisition en VEFA et 234 239 € dans le cadre de l'acquisition en VIR.

En contrepartie desdites subventions, la ville de Versailles sera réservataire de 5 logements sur l'ensemble du programme : 1 PLUS au titre du programme en VEFA , et 1 PLAI, 2 PLUS et 1 PLS au titre du programme en VIR.

A ces logements, viendront s'ajouter :

- 1 logements PLS au titre de la garantie d'emprunt de la Ville et 1 logement PLAI au titre de la garantie d'emprunt de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc pour le programme en VEFA,
- ainsi que 1 logement PLUS et 1 logement PLAI au titre des garanties d'emprunt de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc pour le programme en VIR soit un total de 4 logements sur l'ensemble du programme au titre des garanties d'emprunt.

Les 14 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, deux subventions pour surcharge foncière dans le cadre de l'acquisition par VH de 14 logements sociaux familiaux situés 47-49 rue du Parc de Clagny à Versailles.

Les montants maximum de subvention sont fixés à 75 881 € TTC pour l'acquisition de 4 logements en Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) et à 234 239 € TTC pour l'acquisition de 10 logements en Vente d'immeuble à rénover (VIR).

4 logements seront financés en prêt locatif aidé d'Intégration (PLAI), 7 en prêt locatif à usage social (PLUS) et 3 en prêt locatif social (PLS) ;

- 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 : 39 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à la majorité par 36 voix , 3 voix contre (Monsieur Fabien BOUGLE, Monsieur Jean SIGALLA, Madame Céline JULLIE.)

M. Michel BANCAL, Mme Martine SCHMIT, M. Christophe CLUZEL, Mme Stéphanie LESCAR, M. Xavier GUITTON, Mme Nadia OTLANE-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.*