



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

DELIBERATION N° D.2023.12.109 **du Conseil municipal du 14 décembre 2023**

Construction de 73 logements locatifs sociaux dont 22 financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et 51 en prêt locatif à usage social (PLUS), situés dans le quartier de Gally, 101 rue de la Division Leclerc - Route de Saint-Cyr, à Versailles.
Attribution par la ville de Versailles d'une subvention pour surcharge foncière au profit du bailleur Immobilière 3F.

Date de la convocation : 7 décembre 2023

Date d'affichage : 15 décembre 2023

Nombre de conseillers en exercice : 53

Secrétaire de séance : Mme Marie-Agnès AMABILE

Rapporteur : M. Michel BANCAL

Président : Monsieur François DE MAZIERES

Sont présents :

M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, M. Emmanuel LION, M. Michel BANCAL, Mme Annick BOUQUET, M. François DARCHIS, Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, Mme Anne-France SIMON, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Jean-Yves PERIER, M. Bruno THOBOIS, Mme Muriel VAISLIC, Mme Corinne FORBICE, M. Alain NOURISSIER, Mme Nadia OTMANE TELBA, M. Arnaud POULAIN, Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY, Mme Marie-Pascale BONNEFONT, M. Xavier GUITTON, M. Jean SIGALLA, Mme Corinne BEBIN, M. Marc DIAS GAMA, Mme Anne JACQMIN, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, Mme Ony GUERY, Mme Stéphanie LESCAR, Mme Marie-Agnes AMABILE, Mme Marie BOELLE, Mme Anne-Lise JOSSET, Mme Sylvie PIGANEAU, Mme Céline JULLIE, M. Moncef ELACHECHE, Mme Stephanie BELNA, M. François DE MAZIERES, M. François-Gilles CHATELUS, M. Philippe PAIN, Mme Florence MELLOR, M. Eric DUPAU, Mme Nicole HAJJAR, Mme Martine SCHMIT, M. Wenceslas NOURRY.

Absents excusés:

M. Erik LINQUIER, M. Fabien BOUGLE, M. Michel LEFEVRE, M. Gwilherm POULLENNEC, Mme Béatrice RIGAUD-JURE.

Mme Brigitte CHAUDRON (pouvoir à Mme Marie BOELLE), M. Olivier DE LA FAIRE (pouvoir à M. Eric DUPAU), M. Nicolas FOUQUET (pouvoir à M. Bruno THOBOIS), M. Christophe CLUZEL (pouvoir à Mme Corinne BEBIN), M. Charles RODWELL (pouvoir à M. François DE MAZIERES), M. Pierre FONTAINE (pouvoir à M. Arnaud POULAIN), M. Thierry DUGUET (pouvoir à M. Philippe PAIN).

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 promesse de vente du 20 juillet 2022 entre la Société en nom collectif (SNC) dénommée Versailles PION d'une part, et la société Immobilière 3F d'autre part ;

Vu l'accord de principe de la Caisse des dépôts et Consignations ;

Vu le budget de l'exercice en cours et l'affectation des dépenses/recettes correspondantes sur les

imputations suivantes : chapitre 204 « DUA FH », « aide au secteur locatif », nature 20422 « subvention d'équipement aux établissements publics-bâtiments et installations », programme DSURFON001 « surcharges foncières organismes privés », service D3630 « DUA FH ».

- Dans le quartier de Gally, situé sur l'emplacement de l'ancienne caserne Pion, le promoteur Icade Promotion a envisagé un programme immobilier sur une emprise de 19,5 hectares. Ce site est bordé à l'est par le parc du Château de Versailles et à l'ouest par les voies du nouveau tramway T13 express. Le quartier de Gally se développe en trois phases autour d'un programme mixte principalement résidentiel, d'une surface globale d'environ 46 000 m² de surface de plancher, décomposé comme suit :
 - 550 logements dont 30% de sociaux, avec une pluralité de typologies : maisons, petits collectifs, individuels superposés, tous n'excédant pas deux étages,
 - des équipements publics, avec notamment un groupe scolaire, une salle polyvalente, une crèche Montessori,
 - un hôtel de 230 lits au milieu des vergers, mis en place par Huttopia, avec une trentaine de chalets dans les arbres,
 - 850 m² environ de commerces et services,
 - une ferme avec des potagers, des jardins partagés, des vergers, un éco-pâturage.

Le programme d'aménagement de ce nouveau quartier de Gally se décompose en trois phases. Chaque phase est de même divisée en lots. La première phase comprendra un total de 230 logements dont 57 logements sociaux ; la deuxième phase comprendra un total de 114 logements dont 34 logements sociaux ; et la troisième phase comprendra un total de 206 logements dont 73 logements sociaux.

- Le programme de construction des 73 logements sociaux dont il est question dans la présente délibération s'inscrit ainsi dans la troisième phase d'aménagement de ce nouveau quartier, sur le lot dit « D1 », parcelle cadastrée section BY n° 162, pour une superficie totale de 11 787 m². Le lot D1 accueillera 113 logements, dont 73 sociaux. Les 73 logements sociaux seront réalisés par la société Immobilière 3F et seront répartis en sept collectifs de 2 étages (en R+2), dits bâtiment 1 à bâtiment 7.

Les 73 logements se répartissent en 6 T1, 30 T2, 25 T3, 10 T4, 2 T5. Ils sont répartis en sept bâtiments selon la typologie et le type de financement suivant :

Dans le bâtiment 1, 11 logements seront répartis de la manière suivante :

- 2 logements de type T1 PLAI*
- 3 logements de type T2 répartis en 2 PLAI et 1 PLUS**
- 5 logements de type T3 répartis en 1 PLAI et 4 PLUS
- 1 logement de type T5 PLUS

Dans le bâtiment 2, 11 logements seront répartis de la manière suivante :

- 2 logements de type T1 répartis en 1 PLAI et 1 PLUS
- 3 logements de type T2 répartis en 1 PLAI et 2 PLUS
- 5 logements de type T3 répartis en 1 PLAI et 4 PLUS
- 1 logement de type T4 PLUS

Dans le bâtiment 3, 10 logements seront répartis de la manière suivante :

- 2 logements de type T1 répartis en 1 PLAI et 1 PLUS
- 2 logements de type T2 PLUS
- 5 logements de type T3 répartis en 1 PLAI et 4 PLUS
- 1 logement de type T4 PLUS

Dans le bâtiment 4, 9 logements sont répartis de la manière suivante :

- 3 logements de type T2 répartis en 1 PLAI et 2 PLUS
- 6 logements de type T4 répartis en 2 PLAI et 4 PLUS

Dans le bâtiment 5, 12 logements sont répartis de la manière suivante :

- 9 logements de type T2 répartis en 3 PLAI et 6 PLUS
- 3 logements de type T3 répartis en 2 PLAI et 1 PLUS

Dans le bâtiment 6, 12 logements se répartissent de la manière suivante :

- 9 logements de type T2 répartis en 2 PLAI et 7 PLUS
- 3 logements de type T3 répartis en 1 PLAI et 2 PLUS

Dans le bâtiment 7, 8 logements se répartissent de la manière suivante :

- 1 logement de type T2 PLAI
- 4 logements de type T3 répartis en 1 PLAI et 3 PLUS
- 2 logements de type T4 PLUS

- 1 logement de type T5 PLUS

**Les logements financés en Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) visent à proposer des logements à des personnes disposant de faibles ressources, et cumulant des difficultés économiques et sociales. Les ressources de ces ménages doivent être situées en dessous des plafonds de ressources PLAI (60% des plafonds de ressources PLAI). Les loyers proposés ne doivent pas dépasser 60% maximum des loyers des logements financés en Prêt locatif à usage social (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 Prêt locatif social (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 80% des ménages en demande d'un logement social. De même, ces prêts sont accordés par la CDC.*

- Dans le cadre de cette opération immobilière, Immobilière 3F sollicite la ville de Versailles pour l'attribution d'une subvention pour surcharge foncière d'un montant de 180 000 € TTC.

Le montant prévisionnel de l'opération menée par Immobilière 3F s'élève à 18 339 490 TTC selon le plan prévisionnel suivant :

Coûts de revient		Plan de financement	
Foncier	5 330 982 €	Subvention surcharge foncière Etat	300 300 €
Bâtiment	10 730 234 €	Subvention Surcharge foncière Etat Prime spécifique	161 700 €
Honoraires	1 578 909 €	Subvention surcharge foncière Etat PLAI adapté	37 260 €
Actualisation / Révision	699 365 €	Subvention surcharge foncière Région	701 905 €
		Subvention surcharge foncière Département 78	1 460 000 €
		Subvention surcharge foncière ville de Versailles	180 000 €
		<i>Total subventions</i>	<i>2 841 165 €</i>
		Prêt PLAI Foncier	1 264 435 €
		Prêt PLAI Bâti	1 062 594 €
		Prêt PLUS Foncier	3 243 039 €
		Prêt PLUS Bâti	5 630 359 €
		Prêt Action Logement	630 000 €
		<i>Total Prêts</i>	<i>11 830 427 €</i>
		Fonds propres	3 667 898 €
		<i>Total Fonds Propres</i>	<i>3 667 898 €</i>
Prix de revient TTC	18 339 490 €	Total Financement	18 339 490 €

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

- 60 % sur constatation du début des travaux, à la déclaration d'ouverture de chantiers,
- 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 180 000 €.

En contrepartie de ladite subvention, la ville de Versailles sera réservataire de 3 logement (2 PLUS et 1 PLAI) sur le programme.

Les 3 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 cette subvention pour surcharge foncière.

Il est précisé qu'en cas de non réalisation de ladite opération, la société Immobilière 3F 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 la société Immobilière 3F, dont le siège social est situé 159 rue Nationale à Paris 13^{ème} arrondissement, une subvention pour surcharge foncière d'un montant maximum de 180 000 € TTC pour la création de 22 logements sociaux financés en Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et 51 logements sociaux financés en Prêt locatif à usage social (PLUS), situés 101 rue de la Division Leclerc - Route de Saint Cyr, à Versailles, dans le cadre du programme d'aménagement du quartier de Gally de la ville de Versailles ;
- 2) d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer la convention corrélatrice avec Immobilière 3 F et tout document s'y rapportant ;
- 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 : 41

Nombre de pouvoirs : 7

Nombre de suffrages exprimés : 48 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à la majorité par 46 voix , 2 voix contre (Monsieur Jean SIGALLA, Madame Céline JULLIE.)

Cet acte est susceptible d'être déféré devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de son affichage.