



D3190-Direction des finances-Coordination recettes

## **DELIBERATION N° D.2024.03.3**

### **du Conseil municipal du 14 mars 2024**

#### **Acquisition réhabilitation de 11 logements situés 149, boulevard de la Reine à Versailles par la société Immobilière 3F.**

#### **Demande de garantie d'emprunt d'un montant de 4 026 000 € pour un emprunt "prêt locatif social" (PLS) et pour un emprunt "prêt complémentaire au PLS" (CPLS) auprès de la Caisse des dépôts et consignations.**

#### **Convention et acceptation.**

Date de la convocation : 8 mars 2024

Date d'affichage : 15 mars 2024

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. Erik LINQUIER, M. Michel BANCAL, M. Emmanuel LION, Mme Annick BOUQUET, M. François DARCHIS, Mme Anne-France SIMON, M. Charles RODWELL, M. Nicolas FOUQUET, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Bruno THOBOIS, Mme Corinne FORBICE, M. Alain NOURISSIER, 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-Agnès AMABILE, Mme Marie BOELLE, M. Michel LEFEVRE, Mme Anne-Lise JOSSET, Mme Sylvie PIGANEAU, M. Moncef ELACHECHE, Mme Brigitte CHAUDRON, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, M. Thierry DUGUET, M. François DE MAZIERES, M. François-Gilles CHATELUS, M. Philippe PAIN, Mme Florence MELLOR, M. Eric DUPAU, Mme Nicole HAJJAR, M. Olivier DE LA FAIRE, M. Wenceslas NOURRY.

#### **Absents excusés:**

M. Fabien BOUGLE, M. Gwilherm POULLENNEC.  
Mme Martine SCHMIT (pouvoir à M. François-Gilles CHATELUS), M. Jean-Yves PERIER (pouvoir à Mme Stéphanie LESCAR), Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO (pouvoir à M. Michel BANCAL), Mme Céline JULLIE (pouvoir à M. Jean SIGALLA), M. Christophe CLUZEL (pouvoir à Mme Corinne BEBIN), Mme Stéphanie BELNA (pouvoir à M. Moncef ELACHECHE), Mme Muriel VAISLIC (pouvoir à Mme Emmanuelle DE CREPY), Mme Nadia OTMANE TELBA (pouvoir à M. François DE MAZIERES), M. Arnaud POULAIN (pouvoir à Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY), M. Pierre FONTAINE (pouvoir à M. Eric DUPAU).

\*\*\*\*\*

#### **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 26 novembre 2023 sollicitant, pour un montant de 4 626 000 €, la garantie de la Ville pour un emprunt « prêt locatif social » (PLS) et un emprunt « complémentaire au prêt locatif social » (CPLS) ;

Vu le contrat de prêt n°152959, d'un montant de 4 626 000 €, signé entre 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 de la ligne d'emprunt n° 556815 (prêt CPLS d'un montant de 1 573 000 €) et de la ligne d'emprunt n° 556814 (prêt PLS d'un montant de 3 053 000 €) 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 le 7 janvier 2022, de 18 logements locatifs (11 financés par un prêt locatif social (PLS) objet de la présente garantie et 7 par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)) situés 149 boulevard de la Reine dans le bâtiment sur rue, au sein d'un ensemble immobilier de 34 logements. Les 16 logements du bâtiment sur cour ont été acquis par Versailles Habitat dont les trois lignes de prêts PLS ont été garantis par délibération du Conseil municipal n°2021-12-128 du 9 décembre 2021.

La typologie des 11 logements PLS acquis par la société Immobilière 3F est la suivante : 8 deux pièces, 2 trois pièces et 1 quatre pièces.

Les travaux de réhabilitation, programmés par Immobilière 3F sur ces logements acquis, consistent en :

- la restauration et l'amélioration de l'isolation thermique des façades extérieures ;
- l'amélioration de l'isolation du toit et la réfection de la couverture ;
- l'amélioration des systèmes de chauffage existants et/ou création de nouveaux systèmes, en collaboration avec la copropriété Versailles Habitat, en fonction de l'audit de la chaufferie par le Syndic de Versailles Habitat ;
- l'installation de nouvelles portes avec une meilleure isolation acoustique et thermique ;
- l'aménagement d'un espace dédié à la gestion des déchets, favorisant le tri et la réduction de l'empreinte écologique ;
- le développement d'espaces supplémentaires pour des usages divers (stockage, locaux techniques, etc.).

Le coût total des travaux a été de 5 551 458 € TTC. Le plan de financement s'établit comme suit :

|  |                    |
|--|--------------------|
| Prêt PLS : .....   | 3 053 000€         |
| Prêt CPLS (complémentaire au prêt locatif social) : .....      | 1 573 000€         |
| Subvention pour surcharge foncière Ville de Versailles : ..... | 97 200€            |
| Subvention Département des Yvelines : .....                    | 275 000€           |
| Fonds propres : .....  | 553 258 €          |
| <b>Total : .....</b>   | <b>5 551 458 €</b> |

Dans le cadre de cette opération, la société Immobilière 3F sollicite la garantie de la Ville, pour un montant total de 4 626 000 €, pour la réalisation de l'emprunt « prêt locatif social » (PLS) et de l'emprunt « complémentaire au prêt locatif social » (CPLS).

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 14 mars 2024, s'élève à 20 348 884 € pour 19 emprunts.

En contrepartie de la garantie d'emprunt accordée par la Ville, la société Immobilière 3F s'engage à lui réserver un contingent de 2 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 locatif social » (PLS) et d'un emprunt «complémentaire au prêt locatif social» (CPLS), pour un montant total de 4 626 000 €, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n°152959, constitué de deux lignes de prêt n°556815 et 556814, souscrit auprès de la Caisse des dépôts et consignations, pour de l'acquisition réhabilitation de 11 logements aidés situés 149 boulevard de la Reine à Versailles

Ledit contrat, édité le 3 novembre 2023, est joint en annexe et fait partie intégrante de la délibération.

Les principales caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Prêt PLS - ligne n°5564814 - pour 3 053 000 €

- durée totale du prêt : 40 ans
- indice de référence : taux du livret A

- marge : 1,11%
- taux d'intérêt actuariel annuel : 4,11 %
- périodicité des échéances : Annuelle
- amortissement : échéance prioritaire (intérêts différés)
- modalité de révision : Double révisabilité
- taux de progressivité des échéances : 0 %

Prêt CPLS - ligne n°5564815 - pour 1 573 000 €

- durée totale du prêt : 40 ans
- indice de référence : taux du livret A
- marge : 1,11%
- taux d'intérêt actuariel annuel : 4,11 %
- 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<sup>er</sup> août 2023 plus une marge de 1,11 %. 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 Immobilière 3F 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 de garantie d'emprunts 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 : 10

Nombre de suffrages exprimés : 51 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à la majorité par 49 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.*