



DELIBERATION N° D.2023.02.6

du Conseil municipal du 16 février 2023

Acquisition-transformation d'un immeuble en résidence étudiante de 33 logements aidés situés 10, rue Borgnis Desbordes à Versailles par la SA Domnis.
Demande de garantie pour trois emprunts " prêt locatif social" (PLS), un prêt de haut de bilan 2ème génération (PHB 2.0) et un prêt Booster pour un montant total de 2 214 154 € souscrits auprès de la Caisse des dépôts et consignations.
Convention et acceptation.

Date de la convocation : 9 février 2023

Date d'affichage : 17 février 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, M. Fabien BOUGLE, Mme Anne-France SIMON, M. Charles RODWELL, M. Nicolas FOUQUET, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Jean-Yves PERIER, 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, Mme Corinne BEBIN, M. Marc DIAS GAMA, Mme Anne JACQMIN, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, Mme Marie-Agnes AMABILE, Mme Marie BOELLE, Mme Anne-Lise JOSSET, Mme Sylvie PIGANEAU, Mme Céline JULLIE, M. Moncef ELACHECHE, Mme Brigitte CHAUDRON, M. Thierry DUGUET, Mme Marie POURCHOT, M. François DE MAZIERES, M. François-Gilles CHATELUS, M. Philippe PAIN, Mme Florence MELLOR, M. Eric DUPAU, Mme Nicole HAJJAR, Mme Martine SCHMIT, M. Olivier DE LA FAIRE, M. Wenceslas NOURRY.

Absents excusés:

M. Erik LINQUIER, Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, M. Gwilherm POULLENNEC, M. Pierre FONTAINE.

M. Bruno THOBOIS (pouvoir à M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE), M. Michel LEFEVRE (pouvoir à Mme Emmanuelle DE CREPY), Mme Nadia OTMANE TELBA (pouvoir à M. François DE MAZIERES), Mme Stéphanie LESCAR (pouvoir à M. Jean-Yves PERIER), Mme Ony GUERY (pouvoir à Mme Marie-Agnes AMABILE), 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 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment l'article R.441-5 ;

Vu le courrier de la société Domnis du 20 décembre 2022 sollicitant, pour un montant total de 2 214 154 €, la garantie de la ville de Versailles pour trois emprunts « prêt locatif social » (PLS), un emprunt de haut de bilan 2^{ème} génération (PHB 2.0) et un emprunt Booster ;

Vu le contrat de prêt n° 142826 signé par la société Domnis et la Caisse des dépôts et consignations (CDC), conformément au nouveau dispositif de garantie des prêts mis en place par la CDC, constitué

de cinq lignes de prêt (n° 5495682, 5495680, 5495681, 5495677 et 5495676) pour 2 214 154 € et annexé à la délibération ;

Vu la convention à intervenir entre la ville de Versailles et la société Domnis.

- La société Domnis, entreprise sociale pour l'habitat de 13 000 logements, est implantée principalement dans le département des Yvelines et est propriétaire gestionnaire sur Versailles de 282 logements.

La société Domnis a fait l'acquisition d'un immeuble situé 10 rue Borgnis-Desbordes à Versailles, et l'a transformé en 33 logements étudiants (30 T1 et 3 T2). La gestion de ce foyer sera confiée à l'association Agefo (filiale de Domnis) qui gère déjà 152 logements étudiants sur la commune Versailles, répartis entre le site de l'hôpital Richaud (situé au 7 rue Richaud) et la résidence Madame Elisabeth, ainsi que 65 logements jeunes actifs sur le site de la résidence Mansart (sites dont Domnis est propriétaire).

Les travaux ont consisté essentiellement en :

- ravalement des façades suivant les exigences du secteur sauvegardé,
- reprise des garde-corps,
- réfection complète des couvertures vétustes en ardoise et zinc et reprise de l'étanchéité de la toiture terrasse,
- redistribution des cloisonnements, gaines et circulations de l'immeuble pour la transformation de 35 logements existants en une résidence étudiante de 33 logements,
- doublage thermique intégral des logements,
- réfection des installations électriques des logements, des parties communes et du sous-sol,
- réfection des réseaux d'évacuation et d'alimentations d'eau des logements,
- réfection total des logements, kitchenettes et salles de bains, y compris : redistribution des cloisons, réfection des revêtements au sol, remplacement de l'ensemble des équipements sanitaires et menuiseries intérieurs,
- rénovation des parties communes,
- reprise des revêtements muraux et des revêtements au sol,
- reprise de la véranda,
- installation d'un abri vélo dans la cour.

Une attention particulière a été apportée à l'amélioration des performances thermiques de l'immeuble ainsi qu'à l'amélioration du confort et du bien-être des logements, se traduisant notamment par la mise en œuvre de matériaux pérennes et un souci constant de maîtriser les charges locatives.

Le coût total des travaux est estimé à 3 895 745 € TTC. Le plan de financement prévisionnel s'établit comme suit :

-Prêt CDC PLUS (foncier) :.....	601 470 €
-Prêt CDC PLUS (bâtiment) :.....	292 621 €
-Prêt CDC PLS (Booster) :.....	495 000 €
-Prêt CDC PLS (foncier) :.....	1 067 240 €
-Prêt CDC PLS (bâtiment) :.....	217 019 €
-Prêt CDC PLS (complémentaire) :.....	137 895 €
-Prêt CDC PHB 2.0 :.....	297 000 €
-Prêt 1% Action logement :.....	600 000 €
-Subvention Conseil Départemental des Yvelines.....	187 500 €
Total :	3 895 745 €

- Dans le cadre de cette opération, la société Domnis sollicite la garantie de la Ville pour un montant total de 2 214 154 €, pour la réalisation de trois emprunts « prêt locatif social » (PLS), un prêt de haut de bilan 2^{ème} génération (PHB 2.0) et un prêt Booster.

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

A titre indicatif, la dette de la société Domnis garantie par la Ville au 16 février 2023, s'élèvera à 20 099 390 € pour 12 emprunts.

Le programme est constitué de 9 logements PLUS et 24 logements PLS.

En contrepartie de la garantie d'emprunt accordée par la Ville, la société Domnis s'engage à lui réserver un contingent de 5 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 l'entreprise sociale pour l'habitat Domnis, à hauteur de 100%, pour le remboursement de trois emprunts « prêt locatif social » (PLS), un emprunt de haut de bilan 2^{ème} génération (PHB 2.0) et un emprunt Booster, pour un montant total de 2 214 154 €, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 142826, constitué de de cinq lignes de prêt (n° 5495682, 5495680, 5495681, 5495677 et 5495676), souscrits auprès de la Caisse des dépôts et consignations en vue de l'acquisition-transformation d'un immeuble en résidence étudiante de 33 logements aidés situés 10, rue Borgnis-Desbordes à Versailles.

Ledit contrat, édité le 15 décembre 2022, est joint en annexe et fait partie intégrante de la délibération.

Les principales caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Prêt PLS (foncier) - ligne n° 5495681 - pour 1 067 240 €

•**durée totale du prêt : 80 ans**

-indice de référence :..... taux du livret A
-marge :..... 1,11 %
-taux d'intérêt actuariel annuel :..... 3,11 %
-périodicité des échéances :..... Annuelle
-amortissement :..... échéance prioritaire (intérêts différés)
-modalité de révision :..... Double révisibilité
-taux de progressivité des échéances :..... 0,5 %

Prêt PLS (bâti) - ligne n° 5495680 - pour 217 019 €

•**durée totale du prêt : 40 ans**

-indice de référence :..... taux du livret A
-marge :..... 1,11 %
-taux d'intérêt actuariel annuel :..... 3,11 %
-périodicité des échéances :..... Annuelle
-amortissement :..... échéance prioritaire (intérêts différés)
-modalité de révision :..... Double révisibilité
-taux de progressivité des échéances :..... 0,5 %

Prêt PLS (complémentaire) - ligne n° 5495682 - pour 137 895 €

•**durée totale du prêt : 40 ans**

-indice de référence :..... taux du livret A
-marge :..... 1,11 %
-taux d'intérêt actuariel annuel :..... 3,11 %
-périodicité des échéances :..... Annuelle
-amortissement :..... échéance prioritaire (intérêts différés)
-modalité de révision :..... Double révisibilité
-taux de progressivité des échéances :..... 0,5 %

Prêt Haut de Bilan 2^{ème} génération (PHB 2.0) - ligne n° 5495677 - pour 297 000 €

•**durée totale du prêt : 40 ans**

1^{ère} phase

-durée de la 1^{ère} phase :..... 20 ans
-durée du différé d'amortissement..... 240 mois
-type de taux :..... taux fixe
-taux d'intérêt :..... 0 %
-périodicité des échéances :..... Annuelle
-amortissement :..... amortissement prioritaire
-taux de progression de l'amortissement..... 0 %

2^{ème} phase

-durée de la 2^{ème} phase :..... 20 ans

-indice de référence : taux du livret A
-marge : 0,6 %
-taux d'intérêt actuariel annuel : 2,6 %
-périodicité des échéances : Annuelle
-amortissement : amortissement prioritaire
-taux de progression de l'amortissement..... 0 %
-modalité de révision : Simple révisabilité

Prêt Booster - ligne n° 5495676 - pour 495 000 €

•**durée totale du prêt : 60 ans**

1^{ère} phase

-durée de la 1^{ère} phase : 20 ans
-durée du différé d'amortissement..... 240 mois
-type de taux : taux fixe
-taux d'intérêt : 3,1 %
-périodicité des échéances : Annuelle
-amortissement : amortissement prioritaire
-taux de progression de l'amortissement..... 0 %

2^{ème} phase

-durée de la 2^{ème} phase : 40 ans
-indice de référence : taux du livret A
-marge : 0,6 %
-taux d'intérêt actuariel annuel : 2,6 %
-périodicité des échéances : Annuelle
-amortissement : amortissement prioritaire
-taux de progression de l'amortissement..... 0 %
-modalité de révision : Simple révisabilité

Le taux d'intérêt actuariel correspond, pour les prêt PLS, au taux du livret A en vigueur au 1^{er} août 2022 plus une marge de 1,11 % et correspond, pour la 2^{ème} phase des prêts PHB 2.0 et Booster, au taux du livret A en vigueur au 1^{er} août 2022 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 des prêts et jusqu'au complet remboursement de ceux-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la société Domnis dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité,
 - sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignation, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à la société Domnis pour le paiement des sommes devenues exigibles en principal, intérêts de retard, commissions, indemnités, frais et accessoires, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement ;
- 2) de s'engager pendant toute la durée des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.
- 3) d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer la convention à passer entre la Ville et la société Domnis, ainsi que tout document s'y rapportant.

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

Nombre de présents : 43

Nombre de pouvoirs : 6

Nombre de suffrages exprimés : 47 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à la majorité par 44 voix , 3 voix contre (Monsieur Fabien BOUGLE, Monsieur Jean SIGALLA, Madame Céline JULLIE.) , 2 abstentions (Monsieur Marc DIAS GAMA, Monsieur Moncef ELACHECHE.)

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