



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

DELIBERATION N° D.2025.09.48 **du Conseil municipal du 25 septembre 2025**

Acquisition-amélioration par la société d'économie mixte Versailles-Habitat de 8 logements et 2 commerces, situés 9 rue Royale à Versailles
Attribution par la ville de Versailles d'une subvention pour surcharge foncière au profit de la société d'économie mixte Versailles-Habitat
Abrogation de la délibération du n°D.2020.06.65

Date de la convocation : 19 septembre 2025

Date d'affichage : 26 septembre 2025

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, Mme Pilar SALDIVIA, M. Emmanuel LION, M. François DARCHIS, 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, Mme Nadia OTMANE TELBA, M. Arnaud POULAIN, Mme Marie-Pascale BONNEFONT, M. Xavier GUITTON, Mme Corinne BEBIN, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, Mme Stéphanie LESCAR, Mme Marie-Agnes AMABILE, Mme Marie BOELLE, M. Michel LEFEVRE, Mme Sylvie PIGANEAU, Mme Céline JULLIE, M. Moncef ELACHECHE, 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. Erik LINQUIER, M. Wenceslas NOURRY.

Absents excusés:

M. Michel BANCAL, Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, M. Fabien BOUGLE, Mme Anne JACQMIN, M. Gwilherm POULLENNEC, Mme Anne-Lise JOSSET, Mme Stéphanie BELNA, M. Thierry DUGUET, M. Pierre FONTAINE, Mme Martine SCHMIT, M. François BILLOT DE LOCHNER.
Mme Annick BOUQUET (pouvoir à M. Nicolas FOUQUET), Mme Brigitte CHAUDRON (pouvoir à Mme Marie BOELLE), M. Christophe CLUZEL (pouvoir à M. François DE MAZIERES), Mme Anne-France SIMON (pouvoir à M. Moncef ELACHECHE), Mme Ony GUERY (pouvoir à Mme Stéphanie LESCAR), Mme Béatrice RIGAUD-JURE (pouvoir à Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX), Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY (pouvoir à Mme Emmanuelle DE CREPY).

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 loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

Vu la délibération n° 2006.05.95 du Conseil municipal de Versailles du 4 mai 2006 instaurant la charte de l'habitat social à Versailles ;

Vu la délibération n° 2007.09.169 du Conseil municipal de Versailles du 26 septembre 2007 mettant à jour ladite charte ;

Vu la délibération n° 2018.03.36 du Conseil municipal de Versailles du 22 mars 2018 actualisant la charte de l'habitat social de la Ville ;

Vu la délibération n° 2025.06.30 du Conseil municipal de Versailles du 19 juin 2025 actualisant la charte de l'habitat social de la Ville ;

Vu la délibération n° D.2020.06.65 du Conseil municipal de Versailles du 25 juin 2020 portant sur l'attribution par la Ville d'une subvention pour surcharges foncière au profit de Versailles-Habitat pour l'acquisition-amélioration de 8 logements et 2 commerces, situés 9 rue royale à Versailles ;

Vu la délibération du Conseil d'administration de Versailles-Habitat du 4 novembre 2019 portant sur l'acquisition-amélioration d'un immeuble comprenant 8 logements familiaux ;

Vu l'acte de vente en date du 26 juin 2019 au profit de Versailles-Habitat ;

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 »

La Charte de l'habitat, adoptée pour la ville de Versailles le 19 juin 2025 a modifié notamment les modalités de versement des subventions pour les opérations d'acquisitions-améliorations. Désormais, 60% de la subvention est versée lors de l'acte d'acquisition. La délibération du Conseil municipal D.2020.06.65 du 25 juin 2020 relative à l'immeuble situé 9 rue Royale fixait des conditions différentes. Il est donc nécessaire d'abroger cette délibération et la soumettre à nouveau au Conseil municipal.

- Au cœur du quartier Saint-Louis à Versailles, sis 9 rue Royale, sur la parcelle cadastrée BT 06, le bailleur Versailles-Habitat a acquis par délégation du droit de préemption de la Direction Départementale des Yvelines, un immeuble comprenant 8 logements et 2 commerces appartenant à un propriétaire privé. Il s'agit d'un immeuble datant du 18^{ème} siècle composé d'un rez-de-chaussée (celui-ci étant composé des deux commerces), de 5 étages, ainsi que d'une cour intérieure. Cet ensemble est situé en secteur sauvegardé, dit « site particulièrement remarquable ».

Versailles-Habitat envisage la réalisation de travaux d'amélioration avec pour objectif de créer un programme comprenant 3 logements financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et 5 logements financés en prêt locatif social (PLS).

Les logements financés en PLAИ (visent à proposer un logement social à des ménages disposant de faibles ressources, cumulant des difficultés économiques et sociales. Les ressources de ces ménages se situent en-dessous des plafonds de ressources PLAИ (60% des plafonds de ressources prêt locatif à usage social (PLUS). Les loyers proposés ne doivent pas dépasser 60% 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 PLS visent à proposer des logements à des ménages 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 libre. Les revenus 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 Caisse des Dépôt et Consignation (CDC) aux organismes de logements sociaux.

Les 8 logements sociaux, occupant une surface habitable de 392,24 m², se répartissent de la manière suivante :

- 3 logements de type T1,
- 1 logement de type T2,
- 2 logements de type T3,
- 2 logements de type T4.

Pour mémoire, depuis le 1er janvier 2025, Versailles Habitat a changé de statut juridique : l'Office public de l'habitat (OPH) Versailles-Habitat est devenu une Société d'économie mixte (SEM) locale désormais dénommée SEM Versailles Habitat.

- Dans le cadre de cette opération d'acquisition-amélioration, Versailles-Habitat sollicite la ville de Versailles pour l'attribution d'une subvention pour surcharge foncière d'un montant de 286 954 € TTC, déterminé dans le cadre des règles fixées par la charte de l'habitat social de la Ville.

Le montant de l'opération de Versailles-Habitat s'élève à 2 917 200 €, selon le plan prévisionnel suivant :

Dépenses	Recettes
----------	----------

Acquisition du Foncier	1 650 000 €	Subvention Etat	30 000 €
Travaux	1 100 000 €	Subvention Conseil départemental 78	101 000 €
Honoraires	167 200 €	Subvention Ville de Versailles	286 954 €
		Prêt CDC Foncier	1 124 661 €
		Prêt CDC bâtiment	632 054 €
		Prêt CDC complémentaire PLS	184 951 €
		Prêt Booster	120 000 €
		Fonds propres	437 580 €
Total des dépenses TTC	2 917 200 €	Total des recettes	2 917 200 €

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

- 60 % à l'acquisition du bien immobilier, sur constatation de l'acte de propriété,
- 40 % subordonné à la justification de l'achèvement des travaux.

La subvention totale ne pourra pas dépasser le montant voté en Conseil municipal, soit 286 954 € TTC.

En contrepartie de ladite subvention, la Ville sera réservataire de 5 logements, 1 PLAI et 4 PLS. La communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc ne disposant pas de service gestionnaire des attributions, la Ville est devenue délégataire du contingent communautaire « Versailles Grand Parc ». Elle bénéficiera donc de 1 logement PLAI supplémentaire au titre de cette délégation.

Les 8 logements sociaux familiaux 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 conventionnés, 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, 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'abroger la précédente délibération n° D.2020.06.65 du Conseil Municipal de Versailles du 25 juin 2020 portant sur l'attribution par la ville de Versailles d'une subvention pour surcharges foncière au profit de Versailles-Habitat pour l'acquisition-amélioration de 3 logements financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et 5 logements financés en prêt locatif social (PLS), ainsi que le projet de convention associée ; et ce afin de mettre en conformité cette subvention de la Ville avec les nouvelles règles de la Charte de l'habitat, adoptée par le Conseil municipal le 19 juin 2025 ;
- 2) d'accorder à la société d'économie mixte Versailles-Habitat, dont le siège social est situé 8 rue Saint-Nicolas à Versailles, une subvention pour surcharge foncière d'un montant maximum de 286 954 € TTC pour la création de 8 logements sociaux familiaux dont 3 sont financés en prêt locatif aidés d'intégration (PLAI), et 5 sont financés en prêt locatif social (PLS), situés 9 rue Royale à Versailles ; conformément à la nouvelle Charte de l'habitat susmentionnée ;
- 3) d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer la convention ci-annexée corrélative 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 : 35

Nombre de pouvoirs : 7

Nombre de suffrages exprimés : 42 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à l'unanimité par 42 voix

M. Michel BANCAL, M. Gwilherm POULLENNEC et Mme Martine SCHMIT, membres du Conseils d'administratio et du Comité de coordination de la SEM 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.

