



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

DELIBERATION N° D.2025.12.89

du Conseil municipal du 11 décembre 2025

Construction de 73 logements locatifs sociaux 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 d'équilibre à la Société Immobilière 3F.

Date de la convocation : 4 décembre 2025

Date d'affichage : 12 décembre 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. 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. Jean-Yves PERIER, M. Bruno THOBOIS, Mme Muriel VAISLIC, M. Alain NOURISSIER, Mme Nadia OTMANE TELBA, M. Arnaud POULAIN, Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY, M. Christophe CLUZEL, Mme Marie-Pascale BONNEFONT, M. Xavier GUITTON, Mme Corinne BEBIN, Mme Anne JACQMIN, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, Mme Stéphanie LESCAR, Mme Marie-Agnès AMABILE, Mme Marie BOELLE, M. Michel LEFEVRE, Mme Anne-Lise JOSSET, Mme Sylvie PIGANEAU, M. Moncef ELACHECHE, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, M. Thierry DUGUET, M. François DE MAZIERES, M. François-Gilles CHATELUS, M. Philippe PAIN, M. Eric DUPAU, Mme Nicole HAJJAR, M. Olivier DE LA FAIRE, M. Wenceslas NOURRY.

Absents excusés:

Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, M. Fabien BOUGLE, M. Gwilherm POULLENNEC, Mme Céline JULLIE, M. Pierre FONTAINE, M. François BILLOT DE LOCHNER.
Mme Martine SCHMIT (pouvoir à Mme Muriel VAISLIC), Mme Florence MELLOR (pouvoir à M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE), Mme Brigitte CHAUDRON (pouvoir à Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY), Mme Corinne FORBICE (pouvoir à Mme Annick BOUQUET), Mme Stéphanie BELNA (pouvoir à M. Moncef ELACHECHE), Mme Ony GUERY (pouvoir à Mme Stéphanie LESCAR), M. Erik LINQUIER (pouvoir à M. Alain NOURISSIER).

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 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 les délibérations du Conseil municipal n°2007.09.169 du 26 septembre 2007, n°D.2018.03.36 du 22 mars 2018, et n°D.2025.06.30 du 19 juin 2025 actualisant la charte de l'habitat social de la Ville ;

Vu la délibération n° D.2023.12.109 du Conseil municipal du 14 décembre 2023 attribuant à la société Immobilière 3F une subvention pour surcharge foncière pour la construction de 73 logements sociaux dans le quartier de Gally ;

Vu la promesse de vente en date du 20 juillet 2022 entre la Société en Nom Collectif dénommée SNC Versailles PION d'une part, et la société Immobilière 3F d'autre part,

Vu le courrier du 24 juin 2025 de la société Immobilière 3F sollicitant la Ville au titre d'une subvention d'équilibre,

Vu le budget de l'exercice en cours et l'affectation des dépenses correspondantes sur les crédits inscrits au budget de la Ville au chapitre 905 « Aménagement des territoires et habitat », article fonctionnel 90555 « Habitat - Logement social », nature comptable 20422 « subvention d'équipement aux personnes de droit privé - bâtiments et installations » ; programme DSURFON001 « surcharges foncières organismes privés » ; service D3630 « Direction de l'Urbanisme, des Affaires foncières et de l'Habitat ».

-
- Par délibération n°2023.12.109 du 14 décembre 2023, la ville de Versailles a accordé une subvention pour surcharge foncière d'un montant de 180 000 € à la société Immobilière 3F pour la construction de 73 logements locatifs sociaux (22 prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), 51 prêt locatif à usage social (PLUS) situés dans le quartier de Gally.

Pour mémoire, ce programme de construction de 73 logements s'inscrit dans la troisième phase d'aménagement du nouveau quartier de Gally, sur le lot dit « D1 », parcelle cadastrée 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 (bâtiment 1 à 7) de 2 étages (R+2 : rez-de-chaussée et 2 étages).

En raison du désengagement du Conseil Départemental des Yvelines et de la Région Ile-de-France, la société Immobilière 3F doit faire face à un déséquilibre économique pour la réalisation de ce projet. C'est pourquoi, elle sollicite la ville de Versailles pour le versement d'une subvention d'équilibre d'un montant de 420 000 € en compensation de la perte financière subie. Cette subvention d'équilibre vient ainsi s'inscrire dans le plan de financement détaillé ci-après.

Le montant prévisionnel de l'opération menée par Immobilière 3F s'élève aujourd'hui à 20 612 553 € selon le plan de financement prévisionnel suivant :

Coûts de revient		Plan de financement	
Foncier	6 381 071 €	Prêt PLAİ	2 154 109 €
Bâtiment	12 245 093 €	Prêt PLAİ Foncier	1 489 711 €
Honoraires	1 719 079 €	Prêt PLUS	7 534 906 €
Actualisation / Révision	267 310 €	Prêt PLUS Foncier	3 856 685 €
		Prêts complémentaires	1 386 000 €
		Subvention surcharges foncières Etat	462 000 €
		Subvention surcharge foncière ville de Versailles	180 000 €
		Subvention équilibre ville de Versailles	420 000 €
		Subvention Etat complémentaire PLUS-PLAİ	37 260 €
		Fonds propres investis	3 091 883 €
Prix de revient TTC	20 612 553 €	Total Financement	20 612 553 €

Le versement par la Ville de la subvention d'équilibre sera versé en un seul tenant à la déclaration d'ouverture de chantiers (DOC).

Le montant total de la subvention ne pourra pas dépasser le montant voté en Conseil municipal, soit 420 000 €.

En contrepartie de ladite subvention, la ville de Versailles sera réservataire de 8 logements sur le programme.

Les 8 logements sociaux seront comptabilisés au titre de la loi Solidarité et renouvellement urbain (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 d'équilibre.

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 d'équilibre d'un montant de 420 000 € 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, dans le quartier de Gally à 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 : 40

Nombre de pouvoirs : 7

Nombre de suffrages exprimés : 47 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à l'unanimité par 47 voix

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