



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

DELIBERATION N° D.2025.12.90 du Conseil municipal du 11 décembre 2025

Acquisition par la société d'économie mixte Versailles-Habitat de 27 logements situés
38 avenue de Sceaux- 1 rue Saint-Médéric à Versailles.

Attribution par la ville de Versailles d'une subvention pour surcharge foncière.

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. Alain NOURISSIER

Président : Monsieur François DE MAZIERES

Sont présents :

M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, Mme Pilar SALDIVIA, 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, M. Arnaud POULAIN, Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY, M. Christophe CLUZEL, Mme Marie-Pascale BONNEFONT, Mme Corinne BEBIN, Mme Anne JACQMIN, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, Mme Marie-Agnes 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:

M. Michel BANCAL, Mme Marie-Laure BOURGOIN-LABRO, M. Fabien BOUGLE, Mme Nadia OTMANE TELBA, M. Xavier GUITTON, Mme Ony GUERY, Mme Stéphanie LESCAR, M. Gwilherm POULLENNEC, Mme Céline JULLIE, M. Pierre FONTAINE, Mme Martine SCHMIT, M. François BILLOT DE LOCHNER.

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 Stephanie BELNA (pouvoir à M. Moncef ELACHECHE), 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 D.331-14, 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 les délibérations du Conseil municipal n° D 2007.09.169 du 26 septembre 2007, n° D 2018.03.36 du 22 mars 2018 et n° 2025.06.30 du 19 juin 2025 actualisant la charte de l'habitat social de la Ville ;

Vu l'extrait du procès-verbal du Conseil d'administration de Versailles-Habitat du 13 octobre 2025 ;

Vu la promesse de vente du 14 octobre 2025 entre CDC Habitat et Versailles-Habitat ;

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'Urbanismes, des Affaires foncières et de l'Habitat".

- Depuis le 1er janvier 2025, le bailleur 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 quartier Saint-Louis, au sein du secteur sauvegardé, dit « site particulièrement remarquable », sur la parcelle cadastrée BT 058, la Société d'économie mixte Versailles-Habitat est en cours d'acquisition auprès de CDC Habitat d'un ensemble immobilier de 93 logements locatifs composé de deux bâtiments en collectifs de 4 étages avec rez-de-chaussée (R+4) situés 38 avenue de Sceaux pour le bâtiment sur rue et 1 rue Saint Médéric pour le bâtiment sur cour. Cet ensemble se compose également de 94 places de stationnement aérien. Les 93 logements locatifs se répartissent en 66 logements locatifs intermédiaires (LLI) financés à l'aide d'un prêt locatif intermédiaire (PLI) d'une part, et en 27 logements en financement prêt locatif social (PLS) d'autre part. Les 27 logements PLS se répartissent en 19 logements de type T3, et 8 logements de type T4, pour une surface habitable totale de 1711 m².

Pour rappel, les logements financés en prêts locatifs intermédiaires (PLI) visent à proposer des logements à des ménages dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux logements PLS, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé. Toutefois, les conditions d'accès aux logements en financement PLI sont soumises à des conditions de ressources. Les logements financés en PLI n'entrent pas dans le décompte des logements sociaux de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en raison de leurs loyers trop élevés pour être considérés comme sociaux.

Les logements financés en (prêt locatif social (PLS) visent à proposer des logements à des ménages dont les revenus dépassent les plafonds de ressources du prêt locatif à usage social (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.

- Le montant de l'acquisition totale de Versailles Habitat sur cette opération s'élève à 22 876 754 €, répartis selon le plan prévisionnel suivant :

Coût de revient				Financement			
	66 PLI	27 PLS	TOTAL		66 PLI	27 PLS	TOTAL
Acquisition de l'immeuble	14 328 035 €	5 671 965 €	20 000 000 €	Subvention Ministère des Armées	2 275 000 €	910 000 €	3 185 000 €
Frais de notaire	430 040 €	198 519 €	628 559 €	Subvention surcharge foncière Ville de Versailles	/	720 000 €	720 000 €
Aléas	71 673 €	31 196 €	102 869 €	Prêt Caisse des dépôts et consignations (CDC) Foncier	6 327 327 €	2 304 462 €	8 631 789 €
Honoraires du maître d'ouvrage (MOA)	107 510 €	34 032 €	141 542 €	Prêt CDC bâtiment	4 455 606 €	1 013 612 €	5 469 218 €
TVA	1 433 468 €	570 316 €	2 003 784 €	Prêt CDC PLS	/	1 161 311 €	1 161 311 €
				Fonds propres	3 312 793 €	396 642 €	3 709 436 €
Total des dépenses TTC	16 370 726 €	6 506 027 €	22 876 754 €	Total des recettes	16 370 726 €	6 506 027 €	22 876 754 €

- Dans le cadre de cette acquisition, la SEM Versailles-Habitat sollicite la ville de Versailles pour le versement d'une subvention pour surcharge foncière portant sur l'acquisition des 27 logements financés en PLS. Les logements en financement PLI n'étant pas considérés comme sociaux, ne relèvent donc pas des critères d'éligibilité fixés par la Charte de l'Habitat et ne sont donc pas concernés par cette demande de subvention.

Ainsi, Versailles-Habitat sollicite la Ville pour l'attribution d'une subvention pour surcharge foncière d'un montant de **720 000 TTC**, déterminé dans le cadre des règles fixées par la charte de l'habitat social de la Ville. Le montant de l'acquisition de Versailles-Habitat pour les 27 logements en financement PLS s'élève à **6 506 027 €**, selon le plan prévisionnel suivant :

Coût de revient		Financement	
Acquisition de l'immeuble	5 671 965 €	Subvention Ministère des Armées	910 000 €
Frais de notaire	198 519 €	Subvention surcharge foncière Ville de Versailles	720 000 €
Aléas	31 196 €	Prêt CDC Foncier	2 304 462 €
Honoraires du MOA	34 032 €	Prêt CDC bâtiment	1 013 612 €
TVA	570 316 €	Prêt CDC PLS	1 161 311 €
		Fonds propres	396 642 €
Total des dépenses TTC	6 506 027 €	Total des recettes	6 506 027 €

Le versement par la Ville de la subvention pour surcharge foncière s'opérera en une seule fois, et sera conditionné à la justification de l'acte d'acquisition.

La subvention totale ne pourra pas dépasser le montant voté en Conseil municipal, soit 720 000 € TTC.

En contrepartie de ladite subvention, la Ville se verra attribuer des droits de réservations sur le parc existant au prorata du montant de la subvention versée selon les critères définis par la Charte de l'habitat. En effet, les logements de la résidence de Croÿ étant, au jour de l'acquisition, occupés par le ministère des Armées, ils ne peuvent faire l'objet d'attribution par la Ville. Par conséquent, en contrepartie de l'octroi de la subvention d'un montant de 720 000 € au titre de la surcharge foncière, la Ville bénéficiera de 14 droits de réservation sur des logements PLS situés ailleurs, dans le parc locatif du bailleur social, et ce durant toute la durée de la garantie d'emprunt. Cette modalité s'appliquera également aux logements du contingent préfectoral. Ces 14 logements seront subséquemment intégrés à la gestion en flux et seront portés au bilan de l'année N+1.

Les 27 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 la somme déjà versée.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'adoption du Conseil municipal :

APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,

- 1) 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 de 720 000 € TTC pour l'acquisition de 27 logements sociaux familiaux financés en prêt locatif social (PLS), situés 38-44 avenue de Sceaux / 1 rue Saint Médéric à Versailles. Le versement par la Ville de la subvention sera réalisé en un versement unique et est conditionné à la justification de l'acquisition.
- 2) d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer l'acte 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 : 36

Nombre de pouvoirs : 5

Nombre de suffrages exprimés : 41 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à la majorité par 40 voix, 1 voix contre (Madame Anne JACQMIN.)

M. Michel BANCAL et Mme Martine SCHMIT, membres du Conseil d'administration de la SEM Versailles Habitat et M. Xavier GUITTON, Mme Stéphanie LESCAR et Mme Nadia OTMANE-TELBA, censeurs, 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.