



DELIBERATION N° D.2025.12.91

du Conseil municipal du 11 décembre 2025

Acquisition par la société d'économie mixte Versailles Habitat de 93 logements situés résidence de Croÿ, 38-44 avenue de Sceaux/1 rue Saint Médéric à Versailles.
Demande de garantie pour deux prêts " Prêt Locatif Intermédiaire" (PLI) de 10 782 933 € et pour trois emprunts "Prêt Locatif Social" (PLS) de 4 479 385 €, pour un montant total de 15 262 318 € auprès de la Caisse des dépôts et consignations.
Convention et acceptation.

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 BOURGOUIN-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 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 d'Economie Mixte, Versailles Habitat du 1^{er} octobre 2025 sollicitant la garantie de la Ville pour deux emprunts « prêt locatif intermédiaire » (PLI) et pour trois emprunts « prêt locatif social » (PLS), l'ensemble des garanties demandées portant sur un montant total 15 262 318 € ;

Vu les contrats de prêts n°180262 et 180266 signés par la société d'économie mixte, Versailles Habitat et la Caisse des dépôts et consignations (CDC), conformément au nouveau dispositif de garantie des prêts mis en place par la CDC, constitué de deux lignes de prêt (n°5695862 et 5695863)

pour 10 782 933 € et de trois lignes de prêt (n°5697276, 5697275 et 5697274) pour 4 479 385 €, soit un total de 15 262 318 € et annexé à la délibération ;

Vu la convention à intervenir entre la ville de Versailles et la société d'économie mixte Versailles Habitat.

La société d'économie mixte (SEM) Versailles Habitat va faire l'acquisition de 93 logements, au sein de la résidence De Croÿ à Versailles, situés 38-44 avenue de Sceaux à Versailles pour le bâtiment sur rue (36 logements) et 1, rue Saint Médéric pour le bâtiment sur cour (57 logements). Le bien comprend également 94 places de stationnement aérien.

Cette acquisition d'un montant total net vendeur de 20 000 000 € fait suite à la mise en vente du bien par CDC Habitat.

Ces logements sont inscrits dans la programmation 2025 et sont décomposés en 66 logements locatifs intermédiaires (LLI) et 27 logements financés avec un prêt locatif social (PLS).

La surface habitable du programme est de 6 088 m². Les 93 logements se répartissent en 1 T1, 1 T2, 56 T3, 33 T4 et 2 T5 d'une superficie moyenne habitable de 37 m² à 95 m².

Les caractéristiques techniques de la résidence sont les suivantes :

- une cave par logement en sous-sol ;
- 94 places de stationnement extérieur ;
- absence d'ascenseurs ;
- type de chauffage : chauffage collectif gaz (chauffage urbain) ;
- type de production d'eau chaude sanitaire : ballon électrique individuel ;
- étiquette énergétique actuelle : D.

Les logements étant occupés, Versailles Habitat prévoit la remise en état des logements avant chaque relocation :

- réfection des sols et peinture des murs et plafonds ;
- mise en sécurité électrique ;
- remplacement du ballon d'eau chaude (si nécessaire) ;
- remplacement des bouches de ventilation et contrôle des entrées d'air ;
- remplacement d'équipement sanitaire ;
- révision de la porte palière et des menuiseries intérieures et extérieures.

Le coût total de cette acquisition est estimé à 22 876 753 € TTC. Le plan de financement prévisionnel s'établit comme suit :

Subvention ministère des Armées ¹ :	3 185 000 €
Subvention Ville ² :	720 000 €
Prêt CDC PLI ³ (foncier) :	6 327 327 €
Prêt CDC PLI ³ (bâtiment) :	4 455 606 €
Prêt CDC PLS ⁴ (foncier) :	2 304 462 €
Prêt CDC PLS ⁴ (bâtiment) :	1 013 612 €
Prêt CDC PLS ⁴ (complémentaire) :	1 161 311 €
Fonds propres :	3 709 435 €
Total :	22 876 753 €

Dans le cadre de cette opération, la SEM Versailles Habitat sollicite la garantie de la Ville pour la réalisation de trois emprunts « prêt locatif social » (PLS) et deux emprunts « prêt locatif intermédiaire » PLI pour un montant total de 15 262 318€.

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 SEM Versailles Habitat garantie par la Ville, au 11 décembre 2025, s'élève à 64 504 726,53 € pour 114 emprunts.

En contrepartie de la garantie d'emprunt accordée par la Ville, la SEM Versailles Habitat s'engage à lui

1 Mail ministère des Armées du 13/10/2025

2 Délibération CM du 11/12/2025

3 Contrat de prêt CDC n°180262

4 Contrat de prêt CDC n°180261

réserver un contingent de 19 logements sur une durée de 80 ans. Ce contingent s'ajoutera au contingent de 14 logements réservés au titre de la subvention pour surcharge foncière conformément à la délibération présentée également lors du Conseil Municipal de ce jour.

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 société d'économie mixte, Versailles Habitat , à hauteur de 100%, pour le remboursement de 3 emprunts « prêt locatif social » (PLS) et 2 emprunts « prêt locatifs intermédiaires » (PLI), pour un montant total de 15 262 318 € selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions des contrats de prêt n°180262 et n°180266, constitués de 5 lignes de prêt (n° n°5695862,5695863, 5697276, 5697275 et 5697274), souscrits auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC), en vue de l'acquisition de 93 logements de la résidence de Croÿ, situés 38 au 44 avenue de Sceaux et 1 rue Saint Médéric à Versailles.

Lesdits contrats sont joints en annexe et font partie intégrante de la délibération.

Les principales caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Prêt PLI (Bâtiment) - contrat 180262 - ligne n°5695862 - pour 4 455 606 €

- durée totale du prêt : 35 ans
- indice de référence : taux du livret A
- marge : 1,40 %
- taux d'intérêt actuariel annuel : 3,10 %
- périodicité des échéances : Annuelle
- amortissement : échéance prioritaire (intérêts différés)
- modalité de révision : Double révisabilité limitée
- taux de progressivité des échéances : 0,5 %

Prêt PLI (foncier) - contrat 180262 - ligne n°5695863 - pour 6 327 327 €

- durée totale du prêt : 50 ans
- indice de référence : taux du livret A
- marge : 1,40 %
- taux d'intérêt actuariel annuel : 3,10 %
- périodicité des échéances : Annuelle
- amortissement : échéance prioritaire (intérêts différés)
- modalité de révision : Double révisabilité limitée
- taux de progressivité des échéances : 0,5 %

Prêt PLS (complémentaire) - contrat 180266 - ligne n°5697276 - pour 1 161 311 €

- durée totale du prêt : 40 ans
- indice de référence : taux du livret A
- marge : 1,11 %
- taux d'intérêt actuariel annuel : 2,81 %
- périodicité des échéances : Annuelle
- amortissement : échéance prioritaire (intérêts différés)
- modalité de révision : Double révisabilité limitée
- taux de progressivité des échéances : 0,5 %

Prêt PLS (bâti) - contrat 180266 - ligne n°5697275 - pour 1 013 612 €

- durée totale du prêt : 40 ans
- indice de référence : taux du livret A
- marge : 1,11 %
- taux d'intérêt actuariel annuel : 2,81 %
- périodicité des échéances : Annuelle
- amortissement : échéance prioritaire (intérêts différés)
- modalité de révision : Double révisabilité limitée
- taux de progressivité des échéances : 0,5 %

Prêt PLS (foncier) - contrat 180266 - ligne n°5697274 - pour 2 304 462 €

- durée totale du prêt : 80 ans

- indice de référence :taux du livret A
- marge : 1,11 %
- taux d'intérêt actuariel annuel :2,81 %
- périodicité des échéances :Annuelle
- amortissement :échéance prioritaire (intérêts différés)
- modalité de révision :Double révisabilité limitée
- taux de progressivité des échéances :0,5 %

Le taux d'intérêt actuariel correspond au taux du livret A en vigueur au 1^{er} août 2025 plus une marge de 1,11 % (PLS foncier, bâti et complémentaire) et 1,40% (PLI foncier et bâti). 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 période du prêt en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux d'intérêt ne 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 d'économie mixte Versailles Habitat, 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 d'économie mixte Versailles Habitat, pour son paiement, 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 du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des prêts ;
- 3) d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer la convention à passer entre la Ville et la société d'économie mixte Versailles Habitat, ainsi que tout document s'y rapportant.

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 : 40 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à la majorité par 40 voix , 1 abstention (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.