



## DELIBERATION N° D.2026.04.32 du Conseil municipal du 9 avril 2026

**Réhabilitation par la société d'économie mixte (SEM) Versailles Habitat de 96 logements situés hameau Saint-Nicolas, 92 à 96 rue de la Bonne Aventure et 37, rue Bazin à Versailles.**

**Garantie de la ville de Versailles pour un emprunt "Prêt à l'Amélioration" (PAM) de 2 487 681 € et un emprunt Eco Prêt de 162 500 € pour un montant total de 2 650 181 € auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.**

**Convention et acceptation.**

Date de la convocation : 2 avril 2026

Date d'affichage : 10 avril 2026

Nombre de conseillers en exercice : 53

Secrétaire de séance : M. Wallerand DUBECQ

Rapporteur : M. Alain NOURISSIER

**Président** : Monsieur François DE MAZIERES

### **Sont présents :**

M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, M. Emmanuel LION, Mme Annick BOUQUET, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Jean-Yves PERIER, Mme Muriel VAISLIC, M. Alain NOURISSIER, Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY, M. Christophe CLUZEL, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, M. Michel LEFEVRE, Mme Sylvie PIGANEAU, M. François DE MAZIERES, M. Philippe PAIN, Mme Florence MELLOR, M. Olivier DE LA FAIRE, M. Erik LINQUIER, Mme Marie SEZNEC, M. Steven LAFOSSE-MARIN, Mme Alaïs SEGUY-COULON, Mme Carole FILLEUR, M. Geoffrey LANDRAIN, Mme Tess RENDINA-MANCUSO, M. Gwilherm POULLENNEC, M. Pierre ARNAUD, M. Baptiste BOIN, Mme Marie-Christine CLARAZ, Mme Stéphanie DE LUSTRAC, Mme Laetitia HUBERT, M. Laurent LEFEVRE, M. Ali DORGAA, Mme Jennifer CASSIN, Mme Marie-Agnes AMABILE, M. Wenceslas NOURRY, Mme Marie-Pascale BONNEFONT, M. Aymeric ANGLES, M. Briac DE CHARRY, Mme Coralie BELMER, M. Antoine LEMARCHAND, Mme Marine LALLAU, Mme Christine CHARMEIL, M. Wallerand DUBECQ.

### **Absents excusés:**

M. Michel BANCAL, M. Xavier GUITTON, Mme Agnès CARTIER-MEHEUST, Mme Evelyne HURE, Mme Stéphanie LESCAR, Mme Nadia OTMANE TELBA.  
Mme Nicole HAJJAR (pouvoir à M. Wenceslas NOURRY), Mme Murielle KERZEHRO (pouvoir à Mme Muriel VAISLIC), M. Eric DUPAU (pouvoir à Mme Emmanuelle DE CREPY).

\*\*\*\*\*

### **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 2305 ;

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 12 janvier 2026 sollicitant la garantie de la Ville pour un emprunt « prêt à l'amélioration » (PAM) et un emprunt « Eco-prêt », l'ensemble des garanties demandées portant sur un montant total 2 650 181 € ;

Vu le contrat de prêt n°180693 signé 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°5666481 et 5666480) pour un montant total de 2 650 181 € et annexé à la délibération ;

Vu la convention à intervenir entre la ville de Versailles et la Société d'Economie Mixte, Versailles Habitat.

- La Société d'économie mixte (SEM) Versailles Habitat réhabilite 96 logements, au sein de la résidence Hameau Saint-Nicolas à Versailles, située 92 à 96, rue de la Bonne Aventure et 37, rue Bazin à Versailles. Cette résidence s'articule en 79 logements collectifs et 17 pavillons.

La surface habitable totale desdits logements est de 6 191 m<sup>2</sup>. Les 79 logements collectifs se répartissent en 13 studios, 5 studios bis, 15 T2, 35 T3, 11 T4 d'une superficie moyenne habitable allant de 30 m<sup>2</sup> à 94 m<sup>2</sup>. Les 17 pavillons sont tous de type T4 d'une surface de 75,19 m<sup>2</sup>.

Les points faibles identifiés de la résidence sont les suivants :

- faible isolation des façades par l'intérieur ;
- infiltration par la façade et la toiture ;
- isolation insuffisante des combles ;
- ventilation mécanique avec des déperditions thermiques importantes ;
- ballons d'eau chaude énergivores ;
- convecteurs électriques énergivores ;

Les travaux d'amélioration prévus dans le programme de réhabilitation sont les suivants :

- en ce qui concerne les travaux thermiques :
  - isolation des façades et traitement des ponts thermiques,
  - remplacement des murs rideaux,
  - révision de la toiture et isolation des combles et des lucarnes,
- VMC hygroréglable B performante et extracteurs basse consommation,
- en ce qui concerne les parties communes :
  - rénovation des halls d'entrée,
  - réfection des parties communes,
  - révision de l'éclairage des parties communes,
  - rénovation du contrôle d'accès,
- en ce qui concerne les travaux extérieurs :
  - démolition de la structure béton et aménagement de l'espace devant le 92 rue de la Bonne aventure,
  - réfection des clôtures,
  - mise en place d'un portail rue Bazin,
  - complément des végétations,
- en ce qui concerne les travaux dans les logements :
  - remplacement des convecteurs électriques par des panneaux rayonnants performants,
  - remplacement des ballons d'eau chaude par des ballons performants et économes en énergie,
  - pose des robinets thermostatiques performants (pavillons).

Le gain énergétique moyen est évalué à 34%, faisant passer les logements d'un critère F à un critère E.

Le coût total de cette réhabilitation est estimé à 4 146 705 € TTC. Le plan de financement prévisionnel s'établit comme suit :

|  |                    |
|--|--------------------|
| Subvention Etat <sup>1</sup> : .....                           | 316 000 €          |
| Prêt Caisse des dépôts et consignations (CDC) Eco-Prêt : ..... | 162 500 €          |
| Prêt CDC prêt à l'amélioration (PAM) : .....                   | 2 487 681 €        |
| Fonds propres : .....  | 1 180 524 €        |
| <b>Total : .....</b>   | <b>4 146 705 €</b> |

\* Dans le cadre de cette opération, la SEM Versailles Habitat sollicite la garantie de la Ville pour la réalisation d'un emprunt « prêt à l'amélioration » (PAM) et un emprunt « Eco-prêt », l'ensemble des garanties demandées portant sur un montant total 2 650 181 €.

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.

<sup>1</sup> Décision subvention DDI Yvelines n°20231219109\_316 000 €

A titre indicatif, la dette de la SEM, Versailles Habitat garantie par la Ville, au 9 avril 2026, s'élève à 81 512 515,49 € pour 121 emprunts.

En contrepartie de la garantie d'emprunt accordée par la Ville, la société d'économie mixte, Versailles Habitat s'engage à lui réserver un contingent de 19 logements sur une durée de 35 ans soit 20% des logements concernés sur une période égale à la durée du prêt majorée de 5 ans, ce qui correspond à 40 droits uniques servis sur une période de 35 ans.

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

-----  
**LE 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 d'un emprunt « prêt à l'amélioration » (PAM) et un emprunt « Eco-prêt », d'un montant total de 2 650 181 €, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n°180693, constitué de 2 lignes de prêt (n° 5666481 et 5666480), souscrits auprès de la Caisse des dépôts et consignations, en vue de la réhabilitation de 96 logements situés Hameau Saint-Nicolas, à Versailles.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la délibération.

Les principales caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Prêt PAM - contrat 180693 - ligne n°5666481 - pour 2 487 681 €

- durée totale du prêt :..... 25 ans
- indice de référence :..... taux du livret A
- marge :..... 0.60 %
- taux d'intérêt actuariel annuel :..... 2.30 %
- périodicité des échéances :..... Annuelle
- amortissement :..... échéance prioritaire (intérêts différés)
- modalité de révision :..... Double révisabilité limitée
- taux de progressivité des échéances :..... 0,5 %

Prêt Eco-Prêt- contrat 180693 - ligne n°5666480 - pour 162 500 €

- durée totale du prêt :..... 30 ans
- indice de référence :..... taux du livret A
- marge :..... - 0.25 %
- taux d'intérêt actuariel annuel :..... 1.45 %
- 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<sup>er</sup> août 2025 plus une marge de 0,60 % (PAM) et -0,25% (Eco-Prêt). 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%.

- 2) d'apporter la garantie aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

- 3) de s'engager pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des prêts.
- 4) 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 : 43

Nombre de pouvoirs : 3

Nombre de suffrages exprimés : 46 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à l'unanimité par 46 voix

M. Michel BANCAL, membre actuel du Conseil d'administration de la SEM Versailles Habitat et M. Xavier GUITTON, Mme Stéphanie LESCAR et Mme Nadia OTMANE-TELBA, censeurs actuels, 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.*