



VILLE DE BOULOGNE ~ BILLANCOURT

N° 16

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Objet mis en délibération : Attribution d'une subvention à Seine Ouest Habitat et Patrimoine pour l'acquisition en VEFA de 18 logements locatifs sociaux sis 7 rue Rieux à Boulogne-Billancourt

CONSEIL MUNICIPAL DU 5 OCTOBRE 2023

Le jeudi 5 octobre 2023 à 18h00, les membres du Conseil Municipal de la ville de Boulogne-Billancourt se sont réunis dans la Salle du Conseil, sous la présidence de M. Pierre-Christophe BAGUET, Maire, pour la séance à laquelle ils ont été convoqués par le Maire individuellement et par écrit le 29 septembre 2023.

ETAIENT PRESENTS : 52

Monsieur Pierre-Christophe BAGUET, Mme Marie-Laure GODIN, Monsieur Pascal LOUAP, Madame Jeanne DEFRANOUX, Monsieur Michel AMAR, Madame Béatrice BELLARD, Monsieur Bertrand-Pierre GALEY, Madame Sandy VETILLART, Monsieur Philippe TELLINI, Madame Isaure DE BEAUVAL, Monsieur Pierre DENIZIOT, Madame Elisabeth DE MAISTRE, Monsieur Jean-Claude MARQUEZ, Madame Emmanuelle CORNET-RICQUEBOURG, Monsieur Claude ROCHER, Madame Armelle GENDARME, Monsieur Emmanuel BAVIERE, Madame Stéphanie MOLTON, Monsieur Alain MATHIOUDAKIS, Madame Blandine DE JOUSSINEAU, Monsieur Thomas CLEMENT, Madame Christine LAVARDE-BOEDA, Madame Marie-Josée ROUZIC-RIBES, Monsieur Olivier CARAGE, Monsieur André DE BUSSY, Monsieur Maurice GILLE, Monsieur Sidi DAHMANI, Madame Emmanuelle BONNEHON, Monsieur Vittorio BACCHETTA, Madame Dorine BOURNETON, Madame Joumana SELFANI, Monsieur Nicolas MARGUERAT, Madame Marie-Laure FOUASSIER, Madame Cathy VEILLET, Madame Charlotte LUKSENBERG, Monsieur Philippe MARAVAL, Monsieur Bertrand AUCLAIR, Madame Marie THOMAS, Madame Laurence DICKO, Monsieur Guillaume BAZIN, Monsieur Yann-Maël LARHER, Madame Agathe RINAUDO, Madame Constance PELAPRAT, Monsieur Xavier LAISSUS-PASQUALINI, Madame Clémence MAZEAUD, Monsieur Antoine DE JERPHANION, Monsieur Denys ALAPETITE, Monsieur Evangelos VATZIAS, Madame Baï-Audrey ACHIDI, Madame Judith SHAN, Monsieur Laurent MOLARD, Madame Pauline RAPILLY-FERNIOT.

EXCUSES REPRESENTE(S) : 3

Madame Marie-Noëlle CHAROY qui a donné pouvoir à M. Pascal LOUAP, Monsieur Hilaire MULTON qui a donné pouvoir à M. Antoine DE JERPHANION, Monsieur Remi LESCOEUR qui a donné pouvoir à Mme Pauline RAPILLY-FERNIOT.

Agathe RINAUDO a été désigné(e) en qualité de secrétaire de séance.

M. Pierre DENIZIOT, Maire-adjoint, rapporteur.

« Mes chers collègues,

Dans le cadre d'une opération immobilière sise 7 rue Rieux à Boulogne-Billancourt, la société ACCUEIL IMMOBILIER a engagé une opération de construction d'un projet mixte de 55 logements, dont 18 logements sociaux, de commerces et de places de stationnement sur deux niveaux de sous-sol.

Dans ce programme, Seine Ouest Habitat et Patrimoine (SOHP) souhaite acquérir les 18 logements sociaux (6 PLAI et 12 PLUS).

Par courrier en date du 30 mars 2023, SOHP a sollicité de la Ville une subvention de 885 000 € pour l'acquisition en VEFA de ces 18 logements.

En contrepartie de la subvention accordée au bailleur, la Ville bénéficiera d'un droit de réservation portant sur 7 logements, soit 39% du programme.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération est de 2 342 644 € et le plan de financement de l'opération s'établit comme suit :

	Prix TTC
Prix d'acquisition	2 337 456 €
Intérêts de préfinancement	5 188 €
TOTAL DEPENSES	2 342 644 €
Ressources	Montant
Prêt CDC PLAI	69 289 €
Prêt CDC PLAI FONCIER	100 000 €
Prêt CDC PLUS	293 483 €
Prêt CDC PLUS FONCIER	345 666 €
Intérêts capitalisés	5 188 €
Total des prêts	813 626 €
Fonds propres	350 618 €
Total fonds propres	350 618 €
Subvention principale PLAI État	126 000 €
Subvention Prime d'insertion État	72 000 €
Subvention Ville	885 000 €
Subvention GPSO	95 400 €
Total subventions	1 178 400 €
TOTAL DES RESSOURCES	2 342 644 €

En conséquence, je vous remercie de bien vouloir délibérer sur la subvention à attribuer par la Ville pour l'opération décrite ci-dessus ».

LE CONSEIL,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L2254-1,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment l'article L441-1, L312-2-1, et R441-5,

Vu le courrier de demande de subvention de SOHP en date du 30 mars 2023 et la note de

présentation intégrant le plan de financement,

Vu l'avis de la Commission des Finances et des Affaires Economiques du 2 octobre 2023,

Sur l'exposé qui précède.

DÉLIBÈRE

Article 1^{er} : Le principe du versement à SOHP d'une subvention de 885 000 € est approuvé. Cette subvention est destinée à l'acquisition en VEFA de 18 logements locatifs sociaux sis 7 rue Rieux à Boulogne-Billancourt.

La subvention sera versée selon les modalités suivantes :

- 50% à la transmission de la copie de la décision de l'agrément de l'État et la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier,
- 50 % à la livraison des logements après transmission du procès-verbal de livraison des logements, et transmission des conventions APL et de réservation signées.

Au titre du versement de cette subvention de 885 000 €, SOHP accorde à la commune un droit de réservation portant sur sept (7) logements de cette opération.

Article 2 : L'approbation de la convention de réservation, à passer avec SOHP lors d'un prochain Conseil municipal, conditionnera le versement de la subvention.

Article 3 : Les crédits correspondants seront au chapitre 907 du budget.

Adopté à l'unanimité

Pour : 55

Et ont les membres présents, signé au registre après lecture.

Transmis en préfecture le 10 octobre 2023
N° 092-219200128-20231005-136756-DE-1-1

Pour copie conforme,
le Maire,



Issy, le 30 MARS 2023

Direction des Affaires Juridiques
Montage d'Opérations

Ville de BOULOGNE BILLANCOURT
26 Avenue André-Morizet
92104 BOULOGNE BILLANCOURT CEDEX

N° réf. : SDO/SDO/023-0035 n° 1587
Affaire suivie par Mme d'Odiard

A l'attention de Monsieur Le Maire Pierre-
Christophe BAGUET

Objet : Acquisition en VEFA de 18 logements sociaux et 9 parkings en pleine propriété situés 7 rue Rieux à Boulogne-Billancourt.

COURRIER ARRIVÉ EN MAIRIE

Cher Monsieur le Maire,

03 AVR. 2023

ENREGISTREMENT GRC
SERVICE COURRIER

La SEM SOHP a décidé de l'acquisition en VEFA de 18 logements sociaux et 9 parkings en pleine propriété situés 7 rue Rieux à Boulogne-Billancourt.

Une première décision avait été prise par le Directoire de SOHP en février 2022 sur la base de la répartition suivante : 6 PLAI, 7 PLUS et 5 PLS et portant à 700 000 euros la participation financière nécessaire de la Ville pour équilibrer l'opération.

A la demande des services de la Ville, une nouvelle étude avait dû être réalisée afin de supprimer les logements PLS. Ainsi, le montage de l'opération prévoit la répartition suivante : 6 PLAI et 12 PLUS portant ainsi à 885 000 euros la participation financière nécessaire de la Ville pour équilibrer cette opération.

Sur cette nouvelle répartition de financement, l'Etat a, par décision du 21 décembre 2022, agréé et financé cette opération.

Je sollicite donc la subvention de 885 000 € conformément au plan de financement joint.

Afin d'instruire ce dossier, je vous prie de trouver ci-joint les documents suivants :

- Note de présentation du projet,
- Décision du Directoire du 12 décembre 2022 concernant le montage de l'opération et ses annexes (avis des Domaines et bilan prévisionnel d'exploitation),
- Tableau des logements (surfaces, typologie, loyers et réservations)
- Plan de financement de l'opération
- Décision de financement de l'Etat en date du 21 décembre 2022.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Très respectueusement,



Le Directeur Général
Alexis Choppin
Alexis CHOPPIN de JANVRY

NOTE DE PRESENTATION

Acquisition en VEFA de 18 logements sociaux en pleine propriété et 9 places de parkings situés 7 rue Rieux à Boulogne-Billancourt - Montage de l'opération

Dans le cadre d'une opération immobilière située au 7 rue Rieux à Boulogne-Billancourt, la société ACCUEIL IMMOBILIER a engagé une opération de construction d'un projet mixte de 55 logements dans deux bâtiments R+8, des commerces et des places de stationnement sur deux niveaux de sous-sol.

A ce titre, un permis de construire a été déposé le 30 janvier 2017 et obtenu le 27 juin 2018.

Dans ce programme, la SEM se portera acquéreur de 18 logements sociaux d'une surface habitable de 559,20 m².

L'acquisition de logements en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) dans des opérations immobilières est un moyen pour la SEM SOHP de proposer une offre nouvelle très diversifiée répondant à l'objectif de mixité sociale permettant de contribuer à la réalisation des objectifs de production de logements nouveaux.

Les logements sociaux dont le financement sera assuré par des prêts PLAI, PLAI FONCIER, PLUS et PLUS FONCIER à contracter auprès de la Banque des Territoires (Caisse des Dépôts et Consignations), seront à acquérir dans le cadre d'une VEFA pour un prix d'acquisition de 2 124 960 € HT soit 2 337 456 € TTC (TVA 10%).

Ces 18 logements sociaux, répartis en 6 PLAI et 12 PLUS, entreront dans le décompte des logements sociaux pour l'application de l'article L.320-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le financement sera assuré principalement par un prêt PLAI, un prêt PLAI Foncier, un prêt PLUS et un prêt PLUS Foncier établis auprès de la Banque des Territoires (Caisse des Dépôts et Consignations), des subventions de l'Etat, de l'établissement public territorial GPSO, de Ville de Boulogne-Billancourt et de fonds propres.

Les Domaines ont rendu un avis le 18 novembre 2022 portant à 2 030 000 euros HT, HD et HC la valeur vénale de l'ensemble de l'acquisition.

Ainsi, le prix d'acquisition, arrêté à 3 800 € HT le m² de surface habitable, parkings inclus, est conforme à l'avis des Domaines, marge de négociation comprise.

Le plan de financement prévisionnel s'établit comme suit (TVA 10%) :

Coût	2 342 644 €
Prix d'acquisition	2 337 456 €
Intérêts de préfinancement	5 188 €

Le financement peut être assuré de la façon suivante :

Financement	2 342 644 €
Prêt CDC PLAI	69 289 €
Prêt CDC PLAI FONCIER	100 000 €
Prêt CDC PLUS	293 483 €
Prêt CDC PLUS FONCIER	345 666 €
Intérêts capitalisés	5 188 €
Subvention principale PLAI Etat	126 000 €
Subvention Prime d'insertion Etat	72 000 €
Subvention GPSO	95 400 €
Subvention Ville de Boulogne-Billancourt	885 000 €
Fonds propres	350 618 €