Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
092-279200406-20240322-18042024-8-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 22/03/2024

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT RIVES DE SEINE HABITAT
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 18 mars 2024

Objet : Acquisition en VEFA de 27 logements sociaux et 50 logements intermédiaires en pleine propriété situés 45 et 49 rue du Capitaine Guynemer à Courbevoie – Montage d'opération

L'an deux mille vingt-quatre, le 18 mars, les membres composant le Conseil d'Administration, convoqués régulièrement et individuellement, se sont réunis au lieu ordinaire de leur séance (91, rue Jean Jaurès – 92800 Puteaux) :

Etaient présents : Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD - Madame Agnès POTTIER-DUMAS - Monsieur Jacques KOSSOWSKI - Madame Olivia BUGAJSKI - Madame Raymonde MADRID - Madame Sybille d'ALIGNY - Madame Sophie DESCHIENS - Madame Michelle LAUGIER - Monsieur Bernard GAHNASSIA - Madame Françoise PHILIPPERON-BOUCHEREAU - Monsieur Fréderic ROBERT - Madame Catherine MORELLE - Madame Victoria DOGNIN - Madame Chantal LABORDA - Madame Stéphanne REVERRE-GUEPRATTE - Monsieur René MICHAUX - Madame Laura REZGUI-DUMAS - Monsieur Hugo DAPINO - Monsieur Jean-Yves CAVALLINI - Madame Annie MANDOIS - Madame Dabia MESSILI - Monsieur Thomas ROUSSET - Monsieur Guy QUENNEVILLE - Monsieur Pascal MOREAU-LUCHAIRE

Ont donné pouvoir :
Monsieur Gérard HUOT à Madame Agnès POTTIER-DUMAS
Monsieur Laurent PASCAL à Monsieur Jacques KOSSOWSKI
Monsieur Vincent FRANCHI à Monsieur Bernard GAHNASSIA
Madame Maria GARCIA à Madame Sybille d'ALIGNY
Madame Chantal SAMOUILHAN à Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD
Monsieur Luc AIT AISSA à Monsieur Pascal MOREAU-LUCHAIRE

Etaient excusés :

Etaient absents :

LE CONSEIL

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment en ses articles L.421-1, R.331-1 à R.331-28, et R.421-16 ;

Vu l'avis de France Domaine en date du 16 octobre 2023 ;

Vu la délibération de l'OPH Rives de Seine Habitat en date du 18 octobre 2023 ;

Vu le Budget ;

Considérant l'opération immobilière située 45 et 49 rue du Capitaine Guynemer à Courbevoie, ayant pour assiette foncière les parcelles cadastrées section U numéro 162 et parties des parcelles U 1 et 2 après division, par laquelle la société SOGEPROM REALISATIONS a engagé un projet de construction comprenant 27 logements sociaux (cage A), 50 logements intermédiaires (cage A) sur un niveau de sous-sol dans un bâtiment R+10, pour la partie logements intermédiaires, et R+8, pour la partie logements sociaux ;

Considérant qu'à ce titre, un permis de construire a été déposé le 19 décembre 2023. ;

Considérant que, dans ce programme, Rives de Seine Habitat s'est engagé à se porter acquéreur de l'ensemble des logements précités et a délibéré le 18 octobre 2023 sur l'autorisation de signer le contrat de réservation avec la société SOGEPROM REALISATIONS, dont la présidence est assurée par la société SOGEPROM ;

Considérant que depuis cette date, le projet de construction ayant évolué, il a été décidé de ne pas procéder à la réalisation des emplacements de stationnement en sous-sol, dans le programme. L'OPH Rives de Seine Habitat affectera au programme de SOGEPROM REALISATIONS 39 emplacements de stationnement devant dépendre d'un ensemble immobilier sis à Courbevoie au 53/57, rue Segoffin, suivant un contrat d'affectation de place pour une durée de 15 ans. Au regard de ces dernières indications, les délibérations mentionnées ci-dessus sont modifiées au titre des accessoires des logements (parkings) ;

Considérant la signature du contrat de réservation le 28 décembre 2023, par laquelle l'OPH Rives de Seine Habitat a poursuivi l'engagement d'acquérir cet ensemble d'une surface habitable de 4 998,11 m², dont 3 397,20 m² pour les logements intermédiaires et 1 600,91 m² pour les logements sociaux et considérant que le même jour, l'Etat a notifié sa décision d'agréer et financer les 27 logements sociaux décomposés comme suit : 9 PLAI, 10 PLUS et 8 PLS ;

Considérant que l'acquisition de logements sociaux en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) dans des opérations immobilières est un moyen pour l'OPH 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 ;

Considérant que les logements sociaux et intermédiaires dont le financement sera assuré par des prêts PLAI, PLAI FONCIER, PLUS, PLUS FONCIER, PLS, PLS FONCIER, PLS COMPLEMENTAIRE, PLI et PLI FONCIER à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, ainsi que par un prêt à contracter auprès d'Action Logement, seront à acquérir dans le cadre d'une VEFA pour un prix d'acquisition global de 26 015 253 € HT, soit 28 542 306,63 € TTC (TVA de 5,5% pour les PLAI ; 10 % pour le reste du programme) ;

Considérant que les 27 logements sociaux PLAI, PLUS et PLS 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 ;

Considérant que le financement sera assuré principalement par les prêts précités établis auprès de la Banque des Territoires (CDC) et d'Action Logement, des subventions de l'Etat, et des fonds propres ;

Considérant que, conformément à la délibération précitée du 18 octobre 2023, le prix d'acquisition au m² de surface habitable est établi à 3 900 € HT, pour les logements sociaux, et à 5 820 € HT pour les logements intermédiaires ;

Considérant la volonté de l'OPH de développer le parc de logements sociaux et de logements intermédiaires ;

Considérant le coût de revient prévisionnel de ce projet ;

Considérant que ce projet peut être financé dans le cadre des prêts précités auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et d'Action Logement ;

Considérant le plan de financement prévisionnel (TTC) établi comme suit ;

Coût	**28 841 207 €**
Prix d'acquisition	28 542 307 €
Honoraires	298 900 €

Le financement peut être assuré de la façon suivante :

Financement	**28 841 207 €**
Prêt CDC PLAI	667 545 €
Prêt CDC PLUS	1 415 397 €
Prêt CDC CPLS	732 018 €
Prêt CDC PLI	9 644 534 €
Prêt CDC PLAI FONCIER	1 052 159 €
Prêt CDC PLUS FONCIER	1 509 539 €
Prêt CDC PLS FONCIER	1 250 922 €
Prêt CDC PLI FONCIER	8 449 318 €
Prêt amortissable LI Action Logement	705 000 €
Subvention PLAI Etat	472 500 €
Subvention PLUS Etat	31 500 €
Subvention Région	132 500 €
Subvention Département	249 855 €
Subvention Préfecture de Police	400 000 €
Fonds Propres	2 128 419 €

Le conventionnement de l'immeuble, pour sa partie sociale a pour conséquence la réservation de :

- 30 % des logements au bénéfice de l'Etat soit 8 logements,
- 20% des logements au bénéfice de la Ville de Courbevoie en tant que garant, soit 5 logements,
- 4 logements réservés au bénéfice du Département au titre de sa participation,
- 1 logement réservé au bénéfice de la Région au titre de sa participation,
- 5 logements réservés au bénéfice de la Préfecture de Police au titre de sa participation.

Il restera 4 logements au bénéfice de Rives de Seine Habitat dans la partie sociale.

Pour la partie logements intermédiaires du programme, le prêt d'Action Logement au titre des logements intermédiaires a pour conséquence les contreparties suivantes :

- 15 logements en désignation unique dans le programme,
- 10 logements sociaux en désignation unique dans le parc existant.

Par ailleurs, 20% de cette partie du programme seront réservés au bénéfice de la Ville de Courbevoie en tant que garant, soit 10 logements.

Il restera 25 logements au bénéfice de Rives de Seine Habitat dans la partie intermédiaire.

Il est demandé au Conseil d'administration :

- de confirmer l'autorisation d'acquérir en VEFA à Courbevoie les 27 logements sociaux au prix de 3 900 € HT/m² SHAB et les 50 logements intermédiaires au prix de 5 820 € HT/m² SHAB auprès de la société SOGEPROM réalisations ou toute personne morale qui se substituerait à cette société, étant précisé que l'ensemble acquis ne comporte pas de places de stationnement dans le programme,
- d'arrêter le plan de financement prévisionnel du projet,
- d'autoriser le recours aux prêts PLAI, PLAI FONCIER, PLUS, PLUS FONCIER, PLS Complémentaire, PLS FONCIER, PLI et PLI FONCIER auprès de la Caisse des dépôts et Consignations,
- de demander la garantie de ces emprunts CDC auprès de la ville de Courbevoie,
- d'autoriser le recours au prêt amortissable Action Logement et sa signature,
- de demander les subventions auprès de l'Etat et des Collectivités Territoriales,
- d'autoriser le Directeur Général à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de ce projet, et plus notamment de l'acte de VEFA.

Après en avoir délibéré,

Sur proposition de Madame le Président,

DECIDE

Article 1er : De confirmer l'autorisation d'acquérir en VEFA à Courbevoie les 27 logements sociaux au prix de 3 900 € HT/m² SHAB et les 50 logements intermédiaires au prix de 5 820 € HT/m² SHAB auprès de la société SOGEPROM REALISATIONS ou toute autre personne morale qui se substituerait à cette société, étant précisé que l'ensemble acquis ne comporte pas de places de stationnement dans le programme.

Article 2 : D'arrêter le plan prévisionnel de financement de l'opération.

Article 3 : D'autoriser le recours aux prêts PLAI, PLAI FONCIER, PLUS, PLUS FONCIER, PLS Complémentaire, PLS FONCIER, PLI et PLI FONCIER auprès de la Caisse des dépôts et Consignations.

Article 4 : De demander la garantie des emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations à la Ville de Courbevoie.

Article 5 : D'autoriser le recours au prêt amortissable auprès d'Action Logement et sa signature.

Article 6 : De demander les subventions auprès de l'Etat et des Collectivités Territoriales.

Article 7 : D'autoriser le Directeur Général à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de ce projet, notamment de l'acte de VEFA.

Résultat des votes : 29 pour

La délibération N° 8 est adoptée à l'unanimité des administrateurs présents ou représentés.

Fait et délibéré, le jour, mois et an que dessus,

Et ont signé au registre les membres présents.

Article 8 : La présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine.

RIVES DE SEINE HABITAT
OPH

ADOPTE
Pour Extrait Conforme
Le Président