

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

**Séance du 10 décembre 2024**

**Objet :** Approbation de l'acquisition en VEFA de 20 logements sociaux situés dans la ZAC Charcot/Bergères à Puteaux - montage d'opération

L'an deux mille vingt-quatre, le dix décembre, 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 - Monsieur Jacques KOSSOWSKI - Madame Olivia ZERAH-BUGAJSKI - Madame Raymonde MADRID - Madame Sybille d'ALIGNY - Madame Sophie DESCHIENS - Madame Michelle LAUGIER - Monsieur Bernard GAHNASSIA - Madame Françoise PHILIPPERON-BOUCHEREAU - Monsieur Frédéric ROBERT – Monsieur Philippe LAUNAY - Madame Chantal LABORDA - Madame Laura REZGUI-DUMAS - Monsieur Jean-Yves CAVALLINI - Madame Annie MANDOIS - Madame Dabia MESSILI - Monsieur Thomas ROUSSET - Monsieur Guy QUENNEVILLE - Monsieur Pascal MOREAU-LUCHAIRE - Monsieur Gérard HUOT - Madame Stéphanne REVERRE-GUEPRATTE - Monsieur Hugo DAPINO - Madame Catherine MORELLE

**Ont donné pouvoir :**

Monsieur Vincent FRANCHI à Monsieur Bernard GAHNASSIA  
Madame Maria GARCIA à Madame Sybille d'ALIGNY  
Madame Chantal SAMOUILHAN à Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD  
Monsieur René MICHAUX à Madame Laura REZGUI-DUMAS  
Monsieur Laurent PASCAL à Monsieur Frederic ROBERT

**Etaient excusés :**

**Etaient absents :**

Madame Victoria DOGNIN  
Monsieur Luc AIT AISSA

## LE CONSEIL

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment en ses articles L.421-1, L. 433-2, R.331-1 à R.331-28, et R.421-16 ;

Vu le Budget ;

Vu l'avis de France Domaines en date du 21 novembre 2024 estimant la valeur vénale du bien à 4 490 000 € HT, soit 3 600 € HT/m<sup>2</sup> de surface habitable.

Considérant l'opération immobilière située dans le lot 15 de la ZAC Charcot à Puteaux, par laquelle la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS a engagé un projet de construction d'un programme mixte ayant vocation à obtenir le label ECOQUARTIER, et dans lequel l'Office se porte acquéreur en pleine propriété d'un ensemble de 20 logements sociaux, d'une surface habitable de 1 247 m<sup>2</sup> et 10 places de stationnement dans un bâtiment s'élevant à R+6 sur un niveau de sous-sol ;

Considérant qu'à ce titre une demande de permis de construire a été déposée par le promoteur le 17 juin 2024 ;

Considérant que l'acquisition de logements sociaux en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) 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, dont le financement sera assuré par des prêts PLAI, PLAI FONCIER, PLUS constructions vertes, PLUS FONCIER constructions vertes, PLS, PLS FONCIER et PLS COMPLEMENTAIRE à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, seront à acquérir dans le cadre d'une VEFA pour un prix d'acquisition au m<sup>2</sup> de surface habitable établi à 3 675 € HT, soit un coût global prévisionnel de 4 582 725 € HT, soit 4 979 792 € TTC (TVA de 5,5% pour les PLAI ; 10% pour le reste du programme) ;

Considérant que les 20 logements sociaux (6 PLAI, 6 PLUS et 8 PLS) entreront dans le décompte des logements sociaux pour l'application de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ;

Considérant que le financement sera assuré principalement par les prêts précités contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, des subventions de l'Etat, des subventions des collectivités territoriales, de la Préfecture de Police et des fonds propres ;

Considérant que le prix d'acquisition au m<sup>2</sup> de surface habitable est établi à 3 675 € HT ;

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

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 ;

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

<b>Coût de revient</b>	<b>5 036 570 €</b>
Prix d'acquisition	4 979 792 €
Honoraires	56 778 €

Le financement peut être assuré de la façon suivante :

<b>Financement</b>	<b>5 036 570 €</b>
Prêt CDC PLAI	597 232 €
Prêt CDC PLUS constructions vertes	524 523 €
Prêt CDC PLS	238 321 €
Prêt CDC CPLS	817 862 €
Prêt CDC PLAI FONCIER	595 199 €
Prêt CDC PLUS FONCIER constructions vertes	567 251 €
Prêt CDC PLS FONCIER	856 770 €
Subvention PLAI Etat	116 400 €
Subvention PLUS Etat	10 200 €
Subvention Département des Hauts-de-Seine	104 812 €
Subvention Région Ile-de-France	78 000 €
Subvention Préfecture de Police	240 000 €
Fonds propres	290 000 €

Le conventionnement de l'immeuble a pour conséquence la réservation de :

- 30 % des logements au bénéfice de l'Etat soit 6 logements,
- 20% des logements au bénéfice de la Ville de Puteaux en tant que garant, soit 4 logements,
- 2 logements réservés au bénéfice du Département des Hauts-de-Seine au titre de sa participation,
- 1 logement réservé à la Région Ile-de-France au titre de sa participation,
- 3 logements réservés au bénéfice de la Préfecture de Police au titre de sa participation.

Il restera 4 logements au bénéfice de l'OPH Rives de Seine Habitat.

Après en avoir délibéré ;

Sur proposition de Madame le Président ;

## DECIDE

**Article 1** : D'autoriser l'acquisition en VEFA des 20 logements et 10 parkings, situés dans le lot 15 de la ZAC Charcot à Puteaux, au prix de 3 675 € HT par m<sup>2</sup> de surface habitable, parkings inclus auprès de la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS ou de toute autre société qui se substituerait.

**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, PLS Complémentaire, PLS FONCIER, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

**Article 4** : De demander la garantie de ces emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations par la ville de Puteaux.

**Article 5** : De demander les subventions auprès de l'Etat et des Collectivités Territoriales.

**Article 6** : D'autoriser le Directeur Général à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de ce projet, notamment les actes notariés de réservation et de VEFA, ainsi que les conventions de financement et de réservation.

**Résultat des votes** : 27 voix pour

La délibération N° 9 est adoptée à l'unanimité des membres du Conseil présents ou représentés.

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

Et ont signé au registre les membres présents.

**Article 7** : La présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine.

ADOpte  
Pour Extrait Conforme  
Le Président,

