

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

Séance du 13 février 2025

**Objet : Acquisition-amélioration d'un immeuble situé au 77 avenue de la République à Courbevoie
- montage d'opération**

L'an deux mille vingt-cinq, le 13 février, les membres composant le Bureau, 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 - Monsieur Frédéric ROBERT - Madame Sybille d'ALIGNY - Monsieur Vincent FRANCHI - Monsieur Philippe LAUNAY - Monsieur Luc AIT AISSA

Ont donné pouvoir :

Etaient excusés :

Etaient absents :

LE BUREAU

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment en ses articles L.421-1, L.302-5 à L.302-9-1-2, R.331-1 à R.331-28, R.302.14 à R.302-19 et R.421-16 ;

Vu le Budget ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Office du 13 juillet 2022, donnant délégation au Bureau ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, R. 211-1 et suivants et R. 213-1 et suivants, relatifs aux droits de préemption en vue de la réalisation des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objets définis par l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du 31 mars 2023, certifiée exécutoire le 11 avril 2023 et publiée sur le registre en ligne des actes de Rives de Seine Habitat, par laquelle le Conseil d'Administration de Rives de Seine Habitat a délégué au Directeur Général de l'OPH Rives de Seine Habitat compétence pour l'exercice du droit de préemption urbain ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner et ses annexes enregistrées en Mairie de Courbevoie le 19 septembre 2024 portant sur le bien situé au 77 avenue de la République à Courbevoie, cadastré section M-144, d'une contenance de 260 m² et supportant un immeuble de 4 étages comprenant 12 logements d'une surface de 620 m², dont un rattaché à un commerce, deux commerces, un local en rez-de-chaussée et de caves, dont les propriétaires indivis sont Monsieur Patrick Monfort, Madame Marie-Josée Chauvin, Monsieur Lionel Chauvin et Madame Muriel Chauvin, pour un montant de 2 700 000 € (deux millions sept cents mille euros) et 108 000 € (cent huit mille euros) de commission à la charge de l'acquéreur ;

Vu l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales (Pôle d'évaluation domaniale) du 18 novembre 2024 estimant la valeur vénale du bien à 2 900 000 € hors taxes et hors droits ;

Vu la décision n°42/2024 du 3 décembre 2024, par laquelle l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense a délégué l'exercice du droit de préemption à l'OPH Rives de Seine Habitat pour l'acquisition du bien sis 77, avenue de la République à Courbevoie ;

Vu la décision du Directeur Général de l'OPH de préempter le bien précité pour un montant de 2 500 000 € hors taxes et hors droits, en date du 5 décembre 2024 ;

Vu le courrier du 9 décembre 2024, reçu au siège social de l'OPH Rives de Seine Habitat le 13 décembre 2024, par lequel les propriétaires indivis du bien précité acceptent, via leur notaire, l'offre d'acquisition formulée ;

Vu la décision de financement n°20241224048 de la DRIHL des Hauts-de-Seine portant agrément des 11 logements locatifs sociaux ;

Considérant le projet d'acquisition amélioration de l'immeuble précité en vue de la création de 11 logements sociaux d'une surface habitable de 573 m² et du maintien des 2 commerces situés au 77 avenue de la République à Courbevoie ;

Considérant que le projet d'acquisition amélioration permettra le conventionnement de 4 PLAI, 3 PLUS et 4 PLS ;

Considérant que l'opération représente un coût global prévisionnel de 3 196 734,20 € TTC, en incluant les travaux d'amélioration et les frais divers ;

Considérant que les 11 logements sociaux PLAI, PLUS et 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, le douzième logement étant attaché à l'un des commerces de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble est actuellement occupé, à l'exception de 3 logements ;

Considérant la nécessité d'engager des travaux d'amélioration dans les logements dont la note énergétique est actuellement G et F, en vue d'obtenir, a minima, la note D ;

Considérant une durée des travaux prévisionnelle d'un an à compter de l'entrée en jouissance ;

Considérant que le financement des logements et des travaux d'amélioration sera assuré principalement par des prêts PLAI, PLAI foncier, PLUS, PLUS foncier, PLS, PLS foncier et PLS complémentaire contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, des subventions de l'Etat, des subventions des collectivités territoriales et, des fonds propres ;

Considérant que le financement des commerces et des locaux qui leur sont rattachés ou annexés sera assuré principalement par un prêt libre et des fonds propres ;

Vu l'offre de prêt de 720 020 euros proposée à titre indicatif par le Crédit Agricole sur une durée de 25 ans au taux fixe de 3,49% pour les commerces et intégrant un différé d'amortissement d'un an ;

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

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

Coût de revient	3 196 734 €
Acquisition de l'immeuble	2 500 000 €
Honoraires	175 000 €
Commission de commercialisation	108 000 €
Travaux	413 734 €

Le financement peut être assuré de la façon suivante :

Financement	3 196 734 €
Prêt CDC PLAI	158 718 €
Prêt CDC PLUS	285 439 €
Prêt CDC PLS	123 626 €
Prêt CDC CPLS	281 636 €
Prêt CDC PLAI FONCIER	281 632 €
Prêt CDC PLUS FONCIER	266 159 €
Prêt CDC PLS FONCIER	343 382 €
Prêt libre	720 020 €
Subvention Etat	186 350 €
Subvention Département des Hauts-de-Seine	84 772 €

Subvention Commune	125 000 €
Fonds propres	340 000 €

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

- 30 % des logements au bénéfice de l'Etat soit 3 logements ;
- 20% des logements au bénéfice de la Ville de Courbevoie en tant que garant, soit 2 logements,
- 3 logements réservés au bénéfice de la Ville de Courbevoie au titre de sa subvention,
- 1 logement réservé au bénéfice du Département des Hauts-de-Seine au titre de sa subvention,
- 2 logements resteront dans le contingent de l'OPH Rives de Seine Habitat.

Après en avoir délibéré,

Sur proposition de Madame le Président,

DECIDE

Article 1^{er} : De confirmer la décision du Directeur Général d'acquérir par voie de préemption l'immeuble situé au 77 avenue de la République à Courbevoie, cadastré section M-144, d'une contenance de 260 m² et supportant un immeuble de 4 étages comprenant 12 logements d'une surface de 620 m², dont un rattaché à un commerce, deux commerces, un local en rez-de-chaussée et de caves, dont les propriétaires indivis sont Monsieur Patrick Monfort, Madame Marie-Josée Chauvin, Monsieur Lionel Chauvin et Madame Muriel Chauvin, pour un montant de 2 500 000 (DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE) euros hors frais, auquel il conviendra d'ajouter tous les frais afférents à la vente, notamment une commission de 108 000 (CENT HUIT MILLE) euros.

Article 2 : D'autoriser l'engagement de l'opération d'acquisition-amélioration de l'immeuble précité.

Article 3 : D'arrêter le plan prévisionnel de financement de l'opération.

Article 4 : D'autoriser le recours aux prêts PLAI, PLAI FONCIER, PLUS, PLUS FONCIER, PLS, PLS FONCIER et PLS Complémentaire auprès de la Caisse des dépôts et Consignations.

Article 5 : De demander à la Ville de Courbevoie de garantir les emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Article 6 : d'autoriser le recours à un prêt libre relatif au financement de l'acquisition de la partie commerces de l'immeuble auprès du Crédit Agricole, incluant les locaux rattaché et annexé à ces commerces, sa signature et la demande de garantie de cet emprunt auprès de la Ville de Courbevoie.

Article 7 : De demander les subventions auprès de l'Etat et des Collectivités Territoriales.

Article 8 : D'autoriser l'engagement des fonds propres.

Article 9 : D'autoriser le Directeur Général à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de ce projet, notamment l'acte de vente, ainsi que les conventions de financement et de réservation.

Résultat des votes : 7 pour

La délibération N° 1 est adoptée à l'unanimité des membres du Bureau présents ou représentés.

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

Et ont signé au registre les membres présents.

Article 10 : La présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine.

ADOpte
Pour l'Extrait Conforme
le Président,

