

DEPARTEMENT DU NORD  
COMMUNE DE BONDUESExtrait du Registre des Délibérations  
Du Conseil Municipal

Le jeudi 4 avril 2024 à 19 h 00, le Conseil Municipal s'est réuni en mairie, sous la présidence de M. le Maire.

Date de la convocation : le 29 mars 2024 - Nombre de membres en exercice : 33

Présents : M. Patrick DELEBARRE, Maire, Mme Anne-Catherine DERVILLE, M. Bernard JEAN-BAPTISTE, Mme Juliette de BAROLET, M. Eric DESREUMAUX, Mme Danièle DELBECQUE, M. Didier DUPE, Mme Marie VANOYE, MM. Xavier BASSELET, John EVLARD, Adjoint au Maire, Mme Marie-Paule LEPERS, MM. Bernard CAUDAL, Martin LEPOUTRE, Mme Nathalie HERBAUX, M. Pierre-Yves HEBBINCKUYS, Mmes Marie DUCATTEAU, Béatrice LAURENCEL, Audrey DASSONNEVILLE, Stéphanie COMPERE, Aurélie DESQUENNE, MM. Pierre DELZENNE, Nicolas CARLIN, Mme Laura NAESSENS, M. Jean-Pierre LEMAI, Mme Francine VANCAEYZEELE, MM. Philippe LEMPIRE, Laurent GHEYSSENS

Absents excusés (ayant donné pouvoir) : Mme Annie HUS (à M. Bernard CAUDAL), Mme Dorothée GENASI (à M. Xavier BASSELET), Mme Marie-Andrée SION (à M. Didier DUPE), M. Vincent DELANNOY (à M. Pierre-Yves HEBBINCKUYS), Mme Véronique DIERICKX (à Mme Juliette de Barolet)

Absent : M. Antoine DHALLUIN

N° 24-1-4

**Affaires Juridiques**

Cession de 6 immeubles d'habitation  
au profit du bailleur Vilogia  
pour la création de 6 logements locatifs sociaux  
1369, 1635 et 1712 avenue du Général de Gaulle  
18 Rue César Loridan,  
26 rue du Bosquiel  
32 rue des Ravennes  
et attribution d'une subvention d'équilibre

Rapport de M. le Maire,

Préambule :

Dans le cadre de la politique de l'habitat de la ville visant à produire un habitat diversifié et de qualité en application du PLH métropolitain, la commune s'est notamment rendue propriétaire dans les années précédentes de 6 maisons d'habitation, sises à Bondues au :

- 1369, avenue du Général de Gaulle, cadastré en AS 41 pour une contenance de 126 m<sup>2</sup> (Terrain) pour le prix de 246.000 € (en 2022).
- 1635 avenue du Général de Gaulle, cadastré en AT 25 pour une contenance de 79 m<sup>2</sup> (Terrain) pour le prix de 160.000 € (en 2018).
- 1712 avenue du Général de Gaulle, cadastré en AW 154 pour une contenance de 98 m<sup>2</sup> (Terrain) pour le prix de 189.000 € (en 2020).
- 18 Rue César Loridan, cadastré en BV 199 pour une contenance de 58 m<sup>2</sup> (Terrain) pour le prix de 165.000 € (en 2021).

- 26 rue du Bosquiel, cadastré en BM 25 pour une contenance de 177 m<sup>2</sup> (Terrain) pour le prix de 234.000 € (en 2021).
- 32 rue des Ravennes, cadastré en BD 52 pour une contenance de 146 m<sup>2</sup> (Terrain) pour le prix de 40.000 F en 1982 (ou 14.704,68 € valeur 2022).

Jusqu'alors ces logements non entièrement réhabilités servaient de logements de dépannage pour des familles suivies par le service logement et le CCAS, tout en n'étant pas référencés en tant que logement social.

Afin que ces derniers puissent d'une part être réhabilités, d'autre part conventionnés et comptabilisés au titre de la loi SRU, tout en continuant à demeurer des logements de dépannage, la commune a souhaité faire appel à un bailleur social pour en être propriétaire et gestionnaire.

Après étude et évaluation des coûts de travaux à entreprendre sur chaque bien, des bilans financiers correspondants aux attentes de la ville ont été présentés par le bailleur Vilogia pour la reprise de ces 6 logements en PLAI (Prêt locatif Aidé d'intégration).

Présentation synthétique des bilans pour chacun des biens :

Le bailleur engagera pour le logement du **1369, avenue du Général de Gaulle**, en particulier, avant mise en location, 349 061 € TTC d'acquisition, d'études et de travaux qu'il financera par emprunts pour 141 155 €, par subventions de l'Etat pour 34 000 €, par subvention de la MEL pour 26 000 €, par subvention de la ville pour 113 000 € et par fonds propre pour 34 906 €.

Le bailleur engagera pour le logement du **1635, avenue du Général de Gaulle**, en particulier, avant mise en location, 235 679 € TTC d'acquisition, d'études et de travaux qu'il financera par emprunts pour 152 111 €, par subventions de l'Etat pour 34 000 €, par subvention de la MEL pour 26 000 €, par subvention de la ville pour 0 € et par fonds propre pour 23 568 €.

Le bailleur engagera pour le logement du **1712, avenue du Général de Gaulle**, en particulier, avant mise en location, 324 054 € TTC d'acquisition, d'études et de travaux qu'il financera par emprunts pour 182 649 €, par subventions de l'Etat pour 34 000 €, par subvention de la MEL pour 26 000 €, par subvention de la ville pour 49 000 € et par fonds propre pour 32 405 €.

Le bailleur engagera pour le logement du **26, rue du Bosquiel**, en particulier, avant mise en location, 314 046 € TTC d'acquisition, d'études et de travaux qu'il financera par emprunts pour 147 641 €, par subventions de l'Etat pour 34 000 €, par subvention de la MEL pour 26 000 €, par subvention de la ville pour 75 000 € et par fonds propre pour 31 405 €.

Le bailleur engagera pour le logement du **18 rue César Loidan**, en particulier, avant mise en location, 217 199 € TTC d'acquisition, d'études et de travaux qu'il financera par emprunts pour 127 479 €, par subventions de l'Etat pour 34 000 €, par subvention de la MEL pour 26 000 €, par subvention de la ville pour 8 000 € et par fonds propre pour 21 720 €.

Le bailleur engagera pour le logement du **32 rue des Ravennes**, en particulier, avant mise en location, 221 958 € TTC d'acquisition, d'études et de travaux qu'il financera par emprunts pour 129 762 €, par subventions de l'Etat pour 34 000 €, par subvention de la MEL pour 26 000 €, par subvention de la ville pour 10 000 € et par fonds propre pour 22 196 €.

Soit au total :

- **en dépenses** : 1 042 000 € pour la charge foncière (acquisition), 446 192 € pour le prix de revient construction (travaux), 77 691 € pour les frais notariés et 86 114 € pour les honoraires, soit pour un prix total de **1 661 997 € TTC**

qu'il financera

- **en recettes** par emprunts pour 880 797 €, par fonds propres de 166 200 €, par subvention Etat pour 204 000 €, par subvention MEL pour 156 000 € (au titre de l'acquisition-amélioration) et par une subvention d'équilibre ville de 255.000 € (subvention versée à partir de 2024 avec 80 % à la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) et 20 % à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), soit pour un montant total de recettes de **1 661 997 € TTC**.

Sur la base des éléments financiers apportés par le bailleur, nous invitons le conseil municipal à :

- Prendre connaissance des valeurs vénales des biens évalués par le service des Domaines :
  - 1369, avenue du Général de Gaulle : **253.000 € TTC** (avis du 30/09/2022)
  - 1635 avenue du Général de Gaulle : **137.000 € TTC** (avis du 11/10/2023)
  - 1712 avenue du Général de Gaulle : **189.000 € TTC** (avis du 11/10/2023)
  - 18 Rue César Loridan : **148.000 € TTC** (avis du 16/10/2023)
  - 26 rue du Bosquiel : **215.000 € TTC** (avis du 16/10/2023)
  - 32 rue des Ravennes : **110.000 € TTC** (avis du 27/09/2023)
  
- décider la cession des immeubles décrits ci-dessus au profit de la société VILOGIA pour permettre la réhabilitation puis la mise en location sur la base d'une convention de gestion à signer entre Vilogia et la Commune, de 6 logements individuels locatifs PLAI de type 3 et 4 avec une étiquette énergétique minimale ramenée à D, sur une durée minimale de convention de 60 années, pour un prix correspondant au montant global des avis des Domaines soit **1 052 000 € TTC**, négocié à **1 042 000 € TTC** (après diminution de 10 000 € pour le 32 Rue des Ravennes, cf. : marge autorisée)
  
- décider l'attribution d'une subvention d'équilibre pour chaque logement à hauteur de celle précisée dans cette délibération, pour un total de **255.000 € TTC** au profit de la société VILOGIA. Cette subvention accompagnera l'effort du bailleur social dans l'équilibre de ces opérations et sera présentée en déduction des pénalités liées à la loi SRU pour la réhabilitation de ces 6 logements.
 

1369, avenue du Général de Gaulle :	<b>113 000 € TTC</b>
1635, avenue du Général de Gaulle :	<b>0 € TTC</b>
1712, avenue du Général de Gaulle :	<b>49 000 € TTC</b>
26, rue du Bosquiel :	<b>75 000 € TTC</b>
18 rue César Loridan :	<b>8 000 € TTC</b>
32 rue des Ravennes :	<b>10 000 € TTC</b>
  
- à payer ces subventions d'équilibre par logement conformément à la convention et au règlement délibéré par la ville en date du 29 septembre 2011 (80 % à la (ou aux) déclaration(s) d'ouverture de chantier (DOC) et 20 % à la (ou aux) déclaration(s) attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT),
  
- conditionner ces décisions au maintien des locataires en place au 1369, 1635 et 1712 avenue du Général de Gaulle, ainsi qu'au 26 rue du Bosquiel, au 32 rue des Ravennes et au 18 rue César Loridan,
  
- conditionner ces décisions à la signature d'un contrat de gestion garantissant l'usage « logements de dépannage municipaux » pour ces 6 logements.
  
- autoriser Monsieur le Maire à signer tous les actes à intervenir.

Travaux Préparatoires  
Commission 1 du 21 mars 2024

Vote à l'unanimité



Le Conseil  
Adhère à la proposition ci-dessus.  
Ainsi fait et délibéré en séance du Conseil  
Certifié conforme  
Le Maire