République Française

Département des Yvelines

Saint-Quentin-en-Yvelines
Communauté d'agglomération

DATE DE CONVOCATION ET DE PUBLICATION DE LA CONVOCATION
06/11/2026

DATE D'ACCUSE DE RECEPTION
PREFECTURE DES YVELINES
23/11/26

NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE : 76

NOMBRE DE VOTANTS : 76

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DES BUREAUX ET DES CONSEILS COMMUNAUTAIRES

Le jeudi 12 novembre 2026 à 19h30, le Conseil Communautaire légalement convoqué, s'est réuni au siège social sous la Présidence de Monsieur Lorrain MERCKAERT

Étaient présents :
Madame Ketchanh ABHAY, Monsieur Eli ABI SAAD, Madame Florence ABIVEN, Monsieur Olivier AFONSO, Monsieur Bernard ANSART, Monsieur Djamel ARICHI, Monsieur Rodolphe BARRY, Madame Catherine BASTONI, Madame Dalale BELHOUT, Monsieur Ali BENABOUD, Madame Murielle BERNARD, Madame Chloé BOITIER, Monsieur Bruno BOUSSARD, Monsieur Pierre-Louis BRIERE, Monsieur Laurent BURÇON, Monsieur José CACHIN, Madame Sandrine CARNEIRO, Madame Catherine CHABAY, Monsieur Régis CHENEL, Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER, Madame Tiphaine CLOUET, Monsieur Bertrand COQUARD, Monsieur Nicolas DAINVILLE, Madame Noura DALI, Madame Myriam DEBUCQUOIS, Madame Pascale DENIS, Monsieur Maxime DUCHÊNE, Madame Laurence DUFLOS, Monsieur Emmanuel DUTAT, Monsieur Didier FISCHER, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Monsieur Grégory GARESTIER, Monsieur Philippe GUIGUEN, Madame Adeline GUILLEUX, Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC, Monsieur Olivier HAY, Monsieur Pascal HENRY, Monsieur Bertrand HOUILLON, Madame Catherine HUN, Monsieur Eric-Alain JUNES, Madame Karima LAKHLALKI-NFISSI, Madame Claire LAVENANT, Monsieur Jean-Jacques LE COQ, Monsieur Yannick LE DORZE, Monsieur François LIET, Madame Ghislaine MACE-BAUDOUI, Madame Danielle MAJCHERCZYK, Monsieur Lorrain MERCKAERT, Monsieur Richard MEZIERES, Monsieur Thierry MICHEL, Madame Véronique MILLOT, Monsieur Jean-Baptiste MINJOULAT-REY, Monsieur François MORTON, Madame Agnès NOEL, Madame Nathalie PECNARD, Madame Christine RENAUT, Madame Alexandra ROSETTI, Madame Michèle ROSSI, Madame Edwige ROUSSEAU, Monsieur Mathieu SEVAL, Madame Sandra SIGAULT, Madame Véronique TELLIER.

formant la majorité des membres en exercice

Absents :

Secrétaire de séance : Madame Alexandra ROSETTI

Pouvoirs :
Monsieur Pierre BASDEVANT à Monsieur Djamel ARICHI, Madame Corinne BASQUE à Monsieur Yannick LE DORZE, Monsieur Fouzi BENTALEB à Madame Murielle BERNARD, Madame Eelam BUISSON-KANAKSABEE à Madame Ghislaine MACE-BAUDOUI, Madame Florence COQUART à Monsieur François MORTON, Monsieur Michel DARRIEUS à Monsieur Olivier HAY, Madame Lamia DURAND à Monsieur Pierre-Louis BRIERE, Madame Sandrine GRANDGAMBE à Madame Noura DALI, Madame Sonia JARDIN à Madame Sandrine CARNEIRO, Monsieur Laurent MAZAURY à Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Monsieur Aurélien PERROT à Madame Catherine CHABAY, Madame Lisiane PITOU à Monsieur Rodolphe BARRY, Monsieur Ali RABEH à Monsieur Didier FISCHER, Madame Sophie STUCKI à Monsieur Bertrand COQUARD.

Habitat
OBJET : 1 - *(2026-359)* - Villepreux - Logements collectifs sociaux - Attribution d'une aide financière à la SA HLM Seqens - Signature d'une convention financière

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

OBJET : 1 - *(2026-359)* - Villepreux - Logements collectifs sociaux - Attribution d'une aide financière à la SA HLM Seqens - Signature d'une convention financière

Le Conseil Communautaire

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5211-10

VU l'arrêté préfectoral n°2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 instituant l'EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1er janvier 2016,

VU l'arrêté préfectoral n°78-2024-10-24-00017 en date du 24 octobre 2025 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du renouvellement général des conseils municipaux à 76 membres,

VU la délibération du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines n° 2019-47 fixant le règlement communautaire d'attribution de logements sociaux,

CONSIDERANT que par délibération n° 2023-242 du 16 novembre 2023, Saint-Quentin-en-Yvelines a approuvé l'attribution d'une aide financière de 315 000 € au bénéfice de la SA HLM Seqens au titre de sa politique de soutien à la création de logements locatifs sociaux sur son territoire,

CONSIDERANT que cette aide ciblait l'acquisition par le bailleur de 70 logements locatifs sociaux (50 % PLUS/ 50 % PLAI) en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), à réaliser dans le programme immobilier d'ADI Promotion situé à Villepreux, à l'angle entre l'avenue de la Pépinière et l'avenue du Lieutenant Maurice Hervé,

CONSIDERANT qu'en raison d'une procédure contentieuse au long cours contre le permis de construire, et suite à la suppression de la subvention d'équilibre départementale allouée à l'opération dans le cadre du Protocole prévention carence, la programmation de l'opération immobilière a dû être modifiée,

CONSIDERANT que l'opération immobilière consiste désormais en la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant 108 logements (+3 logements par rapport à la programmation initiale), répartis en 35 logements en bail réel solidaire et 73 logements locatifs sociaux (LLS) financés comme suit : 35 en PLAI, 21 en PLUS et 17 en PLS,

CONSIDERANT que le programme répondra, comme initialement prévu, aux objectifs du label NF Habitat HQE délivré par CERQUAL, et respectera le niveau de performance énergétique de la RE 2020,

CONSIDERANT que Seqens reste l'acquéreur en VEFA des 73 logements locatifs sociaux,

CONSIDERANT qu'en application du règlement communautaire d'attribution de SQY, la modification de programmation entraîne de facto une révision du montant de l'aide attribuée par la communauté d'agglomération, qui est désormais de 311 500 € et se décompose comme suit :

- 252 000 € au titre des 56 logements PLAI/PLUS comptabilisés en reconstitution des logements démolis par l'ANRU sur les différentes opérations de renouvellement urbain du territoire ;
- 59 500 € au titre des 17 logements en PLS.

CONSIDERANT que la base de calcul de ces montants tient également compte de la situation déficitaire de la commune de Villepreux en matière de nombre de logements sociaux, au regard de la loi SRU. Le montant global de l'aide de SQY est inférieur au précédent, en raison de la substitution d'une partie de la programmation par des logements en PLS non décomptés au titre de la reconstitution ANRU et qui ont une base de calcul moins favorable,

CONSIDERANT le nouveau plan de financement de la SA HLM Seqens pour l'acquisition de ces logements qui prévoit un apport en fonds propres de 15,5 %, un recours à l'emprunt à hauteur de 77,5 % et 7 % d'aides et subventions provenant de l'État, de la commune de Villepreux et de SQY. L'aide de SQY représente 2 % du besoin total de financement de l'opération et 25 % des différentes subventions prévues sur ce projet,

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

CONSIDERANT que la subvention de SQY sera versée à hauteur de 30 % au moment de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC), dépôt estimé pour le 4e trimestre 2027, et le solde de 70 % à la réception de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) estimée pour 2029,

CONSIDERANT qu'en contrepartie de cette subvention, les droits de réservation au bénéfice de SQY sont maintenus à 7 logements (2xT3, 1xT4 en PLAI et 1xT2, 1xT3, 1xT4, 1xT5 en PLUS), soit 10 % du programme. Un contingent de 20 % supplémentaire (15 logements) pourrait s'ajouter au titre de la garantie d'emprunt,

CONSIDERANT qu'une nouvelle convention fixe le détail de l'attribution de l'aide révisée, ainsi que les modalités financières de versement et de remboursement,

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission Aménagement et mobilités du 15 octobre 2026,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Rapporte la délibération n° 2023-242 du 16 novembre 2023 relative à l'attribution d'une aide financière de 315 000 € au bénéfice de la SA HLM Sequens.

Article 2 : Accorde l'attribution à la SA HLM Sequens d'une aide financière révisée d'un montant de 311 500 € pour l'acquisition en VEFA de 73 logements locatifs sociaux dans l'opération immobilière située avenue de la Pépinière à Villepreux, dans le cadre du soutien de SQY à la création de logements collectifs sociaux, en contrepartie de 10% de droits de réservation (soit 7 logements).

Article 3 : Approuve la nouvelle convention d'attribution financière avec la SA HLM Sequens pour cette opération.

Article 4 : Autorise le Président ou son représentant à signer cette convention financière et tous les documents afférents.

Article 5 : Dit que les crédits seront inscrits au budget Principal 2027, chapitre 204.

Publié sur le site de la communauté d'agglomération : https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr

Adopté à l'unanimité par 76 voix pour

FAIT ET DELIBERE, SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président

Lorrain MERCKAERT

«signé électroniquement le **23/11/26**

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES – VILLEPREUX –

OPERATION AVENUE DE LA PEPINIERE -

DE 73 LOGEMENTS SOCIAUX

CONVENTION FINANCIERE D'ATTRIBUTION DE L'AIDE COMMUNAUTAIRE

ENTRE :

Saint-Quentin-en-Yvelines, Etablissement public de coopération intercommunale, créé par arrêté préfectoral n°2015 358-0007 en date du 24 décembre 2015, dont le siège administratif est sis 1, avenue Eugène Hénaff à Trappes (78190), représenté par son Président, Monsieur Lorrain MERCKAERT, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire du 12 novembre 2026,

Ci-après désigné par « **SQY »**

D'une part,

ET

La Société anonyme dénommée SEQENS SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, au capital de 517 564 612,50 € dont le siège se situe 14-16 Boulevard Garibaldi – 92130 ISSY LES MOULINEAUX identifié(e) au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le SIREN n° 582 142 816, représentée par Madame Elisabeth NOVELLI, Directrice Générale Adjointe, habilitée à signer la présente convention en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Monsieur Stéphane DAUPHIN, Directeur Général, le 7 mars 2022.

Ci-après désignée par « l**e Bailleur »** ou « **l'Opérateur »**

D'autre part,

EXPOSE PREALABLE

Sur la commune de Villepreux, le promoteur immobilier ADI PROMOTION développe un programme immobilier de 108 logements collectifs répartis entre 73 logements locatifs sociaux et 35 logements en bail réel solidaire (BRS). L'opération est implantée sur un terrain d'une surface de 4 846 m² situé avenue de la Pépinière.
Il est prévu que la SA HLM SEQENS se porte acquéreur de 73 logements en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement). Ces futurs logements locatifs sociaux se répartissent entre 35 PLAI, 21 PLUS et 17 PLS sous forme de T1, T2, T3, T4 et T5 pour accueillir diverses catégories de ménages.

Une partie de cette opération vise à assurer la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis au titre de l'ANRU sur une commune qui se situe à 20,14% de logements SRU dans son stock de résidences principales (DDT 78 / SHRU-PTL / Inventaire contradictoire au 1er Janvier 2025).

La SA HLM SEQENS a signé un contrat de réservation auprès du promoteur le 08 octobre 2026. Un acte authentique doit être signé en 2027, date à partir de laquelle pourront démarrer les travaux pour une durée de 24 mois, soit une livraison prévisionnelle en 2029.

Le programme répondra aux objectifs du label NF habitat HQE délivré par CERQUAL, et respectera le niveau de performance énergétique de la RE 2020.

L'acquisition en VEFA de ces logements par SEQENS est financée à 15,5% par des fonds propres, 77,5% par l'emprunt et 7% par des aides et subventions de l'État, de la Ville de Villepreux et de SQY. L'aide de SQY représente 2% du besoin total de financement de l'opération et 25% des différentes subventions prévues sur ce projet.

En application des critères du règlement communautaire d'attribution des aides à la création de logements locatifs sociaux, le montant maximum de l'aide pour ce programme de 73 logements est de 311 500 € (cas des logements locatifs sociaux construits sur foncier public dans une commune déficitaire SRU et participant à la reconstitution de l'offre démolie au titre de l'ANRU).

La subvention sera versée à hauteur de 30% au moment de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) et le solde de 70% à la réception de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

En contrepartie de cette subvention, un droit de réservation complémentaire aux 20 % de la garantie d'emprunt, a été négocié, représentant 10% du programme, soit 7 logements supplémentaires (**2** T3, 1 T4 en PLAI et **1** T2, 1 T3, 1 T4, **1** T5 en PLUS).

Cette convention a pour objet de préciser les obligations des parties et de fixer les modalités techniques et financières du versement de la subvention et de son remboursement éventuel ainsi que de déterminer les contreparties en droits de réservation pour SQY.

Cette convention annule et remplace celle du 22 février 2024, suite à une modification de programmation intervenue sur le projet en raison d'une procédure contentieuse au long cours contre le permis de construire, et de la suppression des subventions d'équilibre régionale et départementale.

LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

<u>Article 1</u> : **Objet de la convention**

Programme de construction :

La présente convention porte sur la réalisation par le Bailleur SEQENS d'une construction de 73 logements locatifs sociaux en VEFA (35 PLAI, 21 PLUS et 17 PLS).

Ce programme de logements sera réalisé conformément au calendrier prévisionnel suivant :

- Dépôt de PC : 22 décembre 2022 ;
- Obtention du PC : 26 juin 2023 ;
- Signature du contrat de réservation : octobre 2026;
- Agréments :
    - obtenus pour les logements PLAI/PLUS (NB : modification du nb de PLUS en cours).
    - en cours pour les 17 PLS ;
- Signature acte authentique : 2027 ;
- Livraison : 2029.

Pendant toute la phase de chantier et jusqu'à la déclaration d'achèvement des travaux et de conformité, SQY se réserve le droit de visiter à tout moment l'opération de construction.

Opération de logements dont le bilan est déficitaire :

Le Bailleur déclare que le bilan de son opération est déséquilibré sans l'obtention de financements des collectivités (plan de financement annexé).

Cette opération bénéficiera de la performance énergétique NF HABITAT HQE avec la performance énergétique RE 2020 délivrée par CERQUAL.

<u>Article 2</u> : Calcul du montant de l'aide

La modularité de l'aide s'applique en fonction du type de foncier, de la localisation et du fléchage de l'offre ANRU démolie, comme définis ci-après :

		Foncier SQY		**Foncier ville**		**Foncier privé**
		Hors ZAC	**ZAC**	**Moins de 30 logements**	**Plus de 30 logements**	**Plus de 30 logements**
Déficitaire SRU	Hors reconstitution	3 500	En fonction du bilan	0	3 500	2 000*
	En reconstitution	4 500		0	4 500	2 500*
Non déficitaire SRU pour des opérations de qualité	Hors reconstitution	0	En fonction du bilan	0	0	0
	En reconstitution	4500		0	4500	2500*

** en cas d'opération mixte avec du privé, une vigilance sera observée pour éviter la spéculation immobilière (la référence étant l'avis des domaines)*

Le montant de l'aide accordé au bailleur est de 311 500 € dont le détail est ci-joint :

Logements	Nombre	Montant unitaire €	Total €
Reconstitution ANRU	56	4 500	252 000
Hors reconstitution ANRU	17	3 500	59 500

Article 3 : Modalités de versement de l'aide

La subvention accordée par SQY sera versée au bailleur selon les modalités suivantes :

- 30 % de la subvention dès réception par SQY, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la déclaration d'ouverture du chantier (DOC) du Bailleur.

- 70 % de la subvention dès réception par SQY, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) du Bailleur.

SQY s'engage à mandater ces sommes dans le délai d'un mois à réception d'un dossier complet.

Le Bailleur s'engage en cas de modification du calendrier joint aux présentes ou toute modification qui pourrait intervenir postérieurement à la signature de la convention, à avertir SQY expressément et au plus tard au 1er septembre de l'année N afin que ce dernier puisse inscrire les crédits sur l'exercice considéré.

En cas de non-respect de cette condition par l'Opérateur, SQY se réserve le droit de verser la subvention à sa convenance et au plus tard sur l'exercice N+1.

Toute sollicitation du Bailleur formulée après la DOC ou après la signature de l'acte de vente, ne pourra pas être prise en compte.

Article 4 : **Modalités de remboursement**

En cas de non réalisation de l'opération pour quelque cause que ce soit, de non-conformité, ou d'incapacité à fournir les pièces justificatives, la présente convention sera résiliée de plein droit à l'initiative de SQY et le remboursement des sommes versées sera immédiatement exigible sur simple courrier adressé à l'Opérateur.

Les parties conviennent de se rapprocher pour déterminer le calendrier des sommes à rembourser.

Article 5 : **Droit de réservation de logements**

En contrepartie de cette aide financière, SQY dispose d'un droit de réservation représentant 10 % du programme de logements subventionnés, soit 7 logements pour cette opération.
Ce droit de réservation s'ajoute aux 20 % de logements réservés au titre de la garantie d'emprunt.

ARTICLE 6 : Litiges

En cas de litige sur l'interprétation ou l'application des clauses de la convention, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation du tribunal compétent.

ARTICLE 7 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

Fait en 2 originaux de 5 pages,

À Trappes, le

Pour la SA HLM SEQENS
Elisabeth NOVELLI,
Directrice Générale Adjointe.

Pour Saint-Quentin-en-Yvelines
Lorrain MERKAERT,
Président**.**