



VILLE DE JOUY-EN-JOSAS

CONSEIL MUNICIPAL DU 30 JUIN 2025

RAPPORT N° 79

APPROBATION D'UNE PROMESSE DE BAIL À RÉHABILITATION AVEC SOLIHA POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE L'IMMEUBLE MUNICIPAL AU PARC DE DIANE

La Ville est propriétaire d'un immeuble à usage mixte situé dans l'enceinte du groupe scolaire du Parc de Diane. Ce bâtiment, édifié en 1972 à l'occasion de la construction de l'école, et d'une superficie de 700 m² environ, comporte 7 logements gérés par la Ville, un sous-sol dont une partie est dédiée aux archives municipales, et une annexe accueillant aujourd'hui la crèche parentale « Les Crabouillages ». Cet immeuble n'a fait l'objet, à ce jour, d'aucune rénovation. Selon un diagnostic énergétique réalisé en 2019, son classement en matière de consommation énergétique est D (284 kwh/m²/an), et en matière d'émissions de gaz à effet de serre est E (62 kgCO²/m²/an).

Après avoir étudié la faisabilité technico-financière d'une opération de rénovation thermique du bâtiment, dont le coût s'est révélé très significatif (400 000€HT en 2019 sur la base d'un diagnostic thermique, mais 850 000€HT estimé fin 2021), en raison en particulier de la nécessité d'une mise aux normes réglementaires en matière de sécurité incendie, la Ville s'est tournée début 2022 vers un opérateur de logement social, SOLIHA (« Solidaires pour l'habitat ») Yvelines-Essonne. Cette association membre de la Fédération nationale SOLIHA (135 membres), est une structure locale à taille humaine, qui gère 44 logements sur 9 communes dans les Yvelines (240 logements au total avec l'Essonne). Elle s'est spécialisée dans la production de **logements d'insertion** qui vise à produire du logement social privé à des conditions accessibles pour les personnes défavorisées. Elle est ainsi agréée par l'Etat au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), qui lui donne accès à des financements privilégiés pour du logement en direction d'un public fragilisé. Elle assure ensuite la gestion locative des habitations, et met en place un accompagnement social pour les ménages bénéficiaires.

SOLIHA a manifesté à cette occasion son intérêt pour s'associer à cette opération de réhabilitation de l'immeuble du Parc de Diane, dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage conjointe, prenant appui sur un portage juridique adapté et, pour SOLIHA, d'un bail à réhabilitation accordé par la Ville pour une durée permettant l'amortissement des investissements. L'allocation des surfaces concernées par l'opération est la suivante : à SOLIHA la rénovation de 6 logements, qui en assurera ensuite la gestion locative pendant la durée du bail ; et à la Ville la mise aux normes du sous-sol (impliquant l'extension des archives municipales sur la totalité de la surface), d'un appartement et de l'annexe affectée à la crèche. Si l'attribution des 6 logements sera soumise au respect des conditions de ressources PLAI, la sélection des occupants pourra cependant être conservée par la Ville.

Par délibération du 26 septembre 2022, la Ville a approuvé la réalisation par SOLIHA d'une étude de faisabilité économique. Celle-ci a conclu que le coût global de l'opération devrait atteindre 1,55 million d'euros HT (dont 1,2 million d'euros HT de travaux), qui seraient répartis entre la Ville, pour 640 000€HT correspondant à sa quote-part des surfaces, et SOLIHA pour 905 000€HT (995 000€TTC).

Pour financer la part de l'opération revenant à SOLIHA, l'association compte mobiliser des subventions (Région Ile-de-France, ANAH, Fondation pour le logement) pour 750 000€, un financement bancaire par la Caisse des dépôts à hauteur de 180 000€, et une aide d'équilibre de la part de la Ville de 65 000€. De son

côté, la Ville recherchera, pour la part de l'opération qui lui revient, des financements auprès de ses partenaires habituels (DSIL, Région Ile-de-France...) une fois le montage juridique de l'opération arrêté et la faisabilité financière du volet « SOLIHA » confirmée. D'autres formalités seront également nécessaires, à savoir :

- La conclusion d'une convention de mandat entre la Ville et SOLIHA, pour confier à cette dernière la conduite de l'opération globale de travaux ;
- Une convention spécifique de financement pour l'aide apportée par la Ville à SOLIHA (65 000€), détaillant les contreparties attendues (notamment les droits de la Ville en matière de désignation des locataires) ;
- Une convention enfin pour déterminer les modalités de gestion de l'immeuble une fois celui-ci livré, et qui s'apparentera à un règlement de copropriété, sans création cependant d'une structure juridique formelle pour effectuer cette gestion.

La promesse de bail à réhabilitation annexée à la délibération, qui traduit la répartition des surfaces entre la Ville et SOLIHA et fournit la clé de partage des travaux estimés à ce jour, envisage une période d'exploitation de l'immeuble en location pour une durée de 25 ans à compter de la livraison des travaux, durée au cours de laquelle SOLIHA pourra amortir l'investissement réalisé dans cette opération. Cette étape de « promesse » est privilégiée à ce stade, de manière à alimenter les dossiers de demande de financement de SOLIHA, sans générer de contraintes particulières ni de coûts perdus excessifs dans l'hypothèse où SOLIHA ne parviendrait pas à mobiliser les financements recherchés. Il est à noter que, si les financements étaient refusés ou n'étaient pas obtenus d'ici le 31 mars 2027, la promesse serait résiliée de plein droit, et qu'il reviendra à la Ville de rembourser à SOLIHA les frais de rédaction de cette promesse (estimés à ce jour à 500€).

Au terme des travaux, dont la durée prévisionnelle est au moins de 12 mois, et une fois les surfaces qui lui sont attribuées réceptionnées, la Ville devra engager, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, les opérations d'aménagement de ces surfaces : le sous-sol entièrement dédié aux archives municipales devra recevoir les équipements adéquats, et si le logement et l'ancienne crèche lui seront livrés en état de fonctionnement, les éventuels aménagements spécifiques seront à sa charge.



VILLE DE JOUY-EN-JOSAS

CONSEIL MUNICIPAL DU 30 JUIN 2025

PROJET DE DELIBERATION

N° 79 - APPROBATION D'UNE PROMESSE DE BAIL À RÉHABILITATION AVEC SOLIHA POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE L'IMMEUBLE MUNICIPAL AU PARC DE DIANE

Rapporteur : Monsieur Didier MORIN, Maire

Le Conseil municipal,

La Commission « aménagement urbain » consultée,

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2241-1,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques, et en particulier ses articles L.2221-1, L.3211-14, L.3221-1, L.1212-1,

VU le Code civil,

VU la délibération du Conseil municipal n°2022-066 du 26 septembre 2022 confiant à SOLIHA la réalisation d'une étude de faisabilité en vue de la rénovation énergétique de l'immeuble municipal d'habitation au Parc de Diane, dans le cadre d'un montage en maîtrise d'ouvrage d'insertion adossée à un bail à réhabilitation,

Considérant le besoin de rénovation globale, et énergétique en particulier, de l'immeuble municipal à vocation principale d'habitation au Parc de Diane,

Considérant les coûts estimés, à ce jour, de l'opération,

Considérant l'intérêt de confier à SOLIHA, dans le cadre d'un bail à réhabilitation, la responsabilité de financer une partie de l'opération pour en assurer ensuite la gestion, pendant 25 ans, et de proposer des logements à loyers très sociaux dans ce quartier,

Après en avoir délibéré,

APPROUVE le projet de promesse de bail à réhabilitation, d'une durée de 25 ans pour sa phase d'exploitation, avec l'association SOLIHA Yvelines-Essonnes, pour une partie de l'immeuble municipal construit sur la parcelle cadastrée AM101, situé « résidence du Parc de Diane ».

AUTORISE le Maire à signer la promesse annexée à la présente délibération, qui sera, sous réserve de l'obtention des financements recherchés par SOLIHA, passée en la forme authentique auprès de l'étude notariale « SELARL Mantes-en-Yvelines notaires ».

AUTORISE le Maire à accomplir toute démarche auprès des services de conservation immobilière pour faire enregistrer la constitution de ces droits réels sur l'immeuble une fois la promesse concrétisée.

