

LOGEMENT

ESH¹ les Trois Vallées - 60 bis avenue Maurice Thorez

Construction de 12 logements sociaux PLAI²

Demande de garantie communale pour 2 prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 632 974 €

EXPOSE DES MOTIFS

Ancienne propriété de l'OPHLM, cet immeuble a été acquis au franc symbolique par Les Trois Vallées en 2001. L'immeuble a été frappé en 1997 d'un arrêté de péril non imminent et a été considéré comme « non réhabilitable » en vertu du protocole pour le redressement et la réhabilitation de l'OPHLM (1997-2000).

Le montage initial prévoyait la forme d'une acquisition-amélioration mais compte tenu du coût des travaux, Les Trois Vallées ont décidé de la démolition en vue d'une reconstruction, rendue possible par le P.L.U³.

I - Le projet

Le projet global comporte la construction d'immeuble R + 3 + combles de 12 logements PLAI avec l'intégration d'un commerce en rez-de-chaussée.

Pour les commerces, 2 places de parkings seront affectées à l'opération du 50 avenue Maurice Thorez. A l'arrière du programme, un jardinet engazonné et planté sera réalisé.

Les 12 logements se répartissent de la façon suivante :

	T2	T3	T4	
Ville	1		1	
Préfecture	3	1		
1%	4	1		
Région			1	
TOTAL	8	2	2	12

Le permis de construire a été déposé en août dernier pour une délivrance courant novembre.

Le prix du loyer au m² de la surface utile est de 6,04 €.

¹ Entreprise Sociale de l'Habitat

² Prêt Locatif Aidé d'Intégration

³ Prêt Local d'Urbanisme

II - Le financement et la garantie d'emprunt

Le prix de revient de l'opération est estimé à 1 621 206 €. Le financement est assuré à 40 % par des prêts PLAI de la CDC⁴, à 49 % par des subventions, et à 11 % par le « 1 % Logement ».

Les Trois Vallées doivent déposer un dossier de financement auprès de la DDE⁵ pour l'obtention des financements sur l'année 2006.

A noter, que cette opération a été retenue en tranche ferme par le Préfet au titre des aides à la pierre 2006.

La Ville est sollicitée pour apporter sa garantie aux emprunts à contracter auprès de la CDC. En contrepartie de cette garantie, la Ville bénéficiera de 20% de logements (soit 2 logements). Il s'agit d'un T2 et d'un T4 en duplex.

Prêts - PLAI : 632 974 €

Pour le prêt destiné à l'acquisition du terrain

Montant du prêt	79 276 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	3,25 %
Taux annuel de progressivité	0,5 %
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivités	En fonction du taux du livret A et du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du livret A Sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % (pour les prêts à double révisabilité limitée).

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 3 à 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans maximum, à hauteur de la somme 79 276 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

⁴ Caisse des Dépôts et Consignations

⁵ Direction Départementale de l'Équipement

Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	553 698 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	3,25 %
Taux annuel de progressivité	0,5 %
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité	En fonction du taux du livret A et du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du livret A Sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % (pour les prêts à double révisabilité limitée).

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 3 à 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 35 ans maximum, à hauteur de la somme de 536 698 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est toutefois précisé que les taux appliqués seront ceux en vigueur à la date effective des prêts.

Je vous propose donc d'accorder à l'ESH « Les Trois Vallées » la garantie communale pour les deux emprunts d'un montant total de 632 974 € à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

PJ : - convention
- plan de financement

LOGEMENT

ESH les Trois Vallées - 60 bis avenue Maurice Thorez

Construction de 12 logements sociaux PLAI

Demande de garantie communale pour 2 prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 632 974 €

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2252-1 et suivants,

vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 312-2 et suivants, L. 441-1, R. 441-9 et R. 441-10,

vu le code des caisses d'épargne, article 19-2,

vu le code civil, article 2021,

considérant que dans le cadre de la construction des logements au 60 bis avenue Maurice Thorez, l'ESH Les Trois Vallées sollicite la garantie communale pour 2 emprunts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant de 632 974 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts contractés par l'ESH les trois Vallées en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 20% de logements,

vu la convention ci-annexée,

vu le plan de financement prévisionnel,

vu le budget communal,

DELIBERE

Par 36 voix pour et 4 voix contre

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à l'ESH Les Trois Vallées pour les 2 prêts d'un montant de 632 974 € qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 12 logements au 60 bis avenue Maurice Thorez.

ARTICLE 2 : PRECISE que les caractéristiques des prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Prêts - PLAI : 632 974 €

Pour le prêt destiné à l'acquisition du terrain

Montant du prêt	79 276 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	3,25 %
Taux annuel de progressivité	0,5 %
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivités	En fonction du taux du livret A et du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du livret A Sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % (pour les prêts à double révisabilité limitée).

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 3 à 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans maximum, à hauteur de la somme de 79 276 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	553 698 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	3,25 %
Taux annuel de progressivité	0,5 %
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité	En fonction du taux du livret A et du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du livret A Sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % (pour les prêts à double révisabilité limitée).

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 3 à 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 35 ans maximum, à hauteur de la somme de 536 698 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est toutefois précisé que les taux appliqués seront ceux en vigueur à la date effective des prêts.

ARTICLE 3 : PRECISE que les taux appliqués seront ceux en vigueur à la date effective des prêts.

ARTICLE 4 : PRECISE qu'au cas où l'ESH les Trois Vallées pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la ville s'engage à en effectuer le paiement en ses lieux et place, sur simple demande de la Caisse des Dépôts et Consignations adressée par lettre missive, en renonçant au bénéfice de toute discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

ARTICLE 5 : AUTORISE le Maire à intervenir aux contrats de prêts susvisés qui sera conclu entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'ESH les Trois Vallées, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la commune et Les Trois Vallées et fixant leurs obligations respectives.

ARTICLE 6 : S'ENGAGE pendant toute la durée des prêts susvisés à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges d'emprunt.

ARTICLE 7 : DIT que les dépenses correspondantes seront imputées au budget communal, chapitre 65.

RECU EN PREFECTURE
LE
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 24 NOVEMBRE 2006