

**LOGEMENT**

IDF Habitat- 14 rue Descartes

Réhabilitation de 8 logements sociaux

Demande de garantie communale pour un emprunt à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant de 100 000 €

**EXPOSE DES MOTIFS**

IDF Habitat a acquis l'immeuble sis 14 rue Descartes à Ivry-sur-Seine, en 1961, rehaussé de deux niveaux supplémentaires au cours des années qui ont suivies, portant le nombre de logements à 8.

En 1988, l'immeuble a été réhabilité (isolation, menuiserie PVC, toiture, remplacement des portes palières, pose de ballons électriques, rénovation installation électrique et chauffage).

En 2004, l'amicale des locataires s'est plainte de nombreux désordres dans les appartements et dans l'immeuble (humidité et ventilation) et sur le réajustement des provisions de charges jugé excessif.

Dans le cadre d'un protocole signé avec les locataires en 2005, un dossier technique et financier a été réalisé pour engager la réhabilitation de l'immeuble et permettre le conventionnement des logements.

Parallèlement, IDF Habitat s'est engagé à reloger l'ensemble des locataires sur son propre patrimoine. Les locataires n'ont pas souhaité réintégrer le site.

Par conséquent, IDF Habitat sollicite la Ville d'Ivry afin qu'elle lui apporte la garantie communale pour un prêt à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

**I - Le programme de réhabilitation**

Le programme de travaux prévoit :

- la mise en place d'une installation de ventilation mécanique desservant tous les logements avec création d'un local « VMC » dans les combles et le détalonnage des portes intérieures aux logements,
- la restructuration de salles de bains dans certains logements pour tenir compte de l'exiguïté de ces pièces. Cette disposition oblige à transformer certains logements de type F3 en F2 (démolitions de cloisons, pose de nouvelles cloisons, remplacement d'appareils sanitaires, pose de faïence...),
- la rénovation des installations électriques et de chauffage, y compris les ballons d'eau chaude sanitaire,

- le remplacement d'une grande majorité des appareils sanitaires,
- la réfection complète des revêtements de sols et de murs de l'ensemble des logements,
- le renforcement de la porte d'entrée de l'immeuble par remplacement de celle-ci,
- la démolition du cabanon situé dans le jardin,
- la pose du système anti-effraction sur les châssis donnant sur le jardin,
- le remplacement des portes de caves et divers travaux d'accompagnement.

## **II - Le montage financier**

Le bâtiment n'étant pas situé dans un périmètre de Zone Urbaine Sensible, IDF Habitat ne peut donc prétendre à la PALULOS<sup>1</sup>. Le financement principal de l'opération se fait donc par un prêt à l'amélioration (PAM<sup>2</sup>).

### 1) Le plan de financement

Le prix de revient de l'opération est de 196 990 €.

Il est couvert à 50% pour un prêt à l'amélioration (PAM).

▪ <u>Prêt PAM</u>	: 100 000 €
▪ <u>Subventions</u> :	
* Etat	: 19 699 €
* Conseil Général	: 15 520 €
* Conseil Régional	: <u>18 000 €</u>
	53 219 €
▪ <u>Des fonds propres</u> à hauteur de	: 45 771 €

Par ailleurs, la faisabilité du montage financier réside également dans une augmentation des loyers après travaux de 29 % en moyenne (passage de 26,85 € à 37,92 €/m<sup>2</sup> de surface corrigée par an).

La réhabilitation permet de conventionner l'ensemble des logements à l'APL.

---

<sup>1</sup> PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale

<sup>2</sup> PAM : Prêt qui finance des opérations éligibles à la PALULOS mais qui n'ont pu être subventionnées pour des raisons budgétaires

## 2) La demande de garantie d'emprunt

IDF Habitat sollicite la Commune pour la garantie d'un emprunt d'un montant de 100 000 € à contracter auprès de la CDC.

Ses caractéristiques sont les suivantes :

* Type de prêt	: PAM
* Durée d'amortissement	: 15 ans
* Taux de progressivité des annuités	: 0 %
* Taux d'intérêts	: 2,90 %

NB : Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité en fonction de la variation du taux du livret A.

En contrepartie de la garantie de l'emprunt accordée à IDF Habitat, la Ville disposera de 20% des logements au titre des droits de réservation, soit 2 logements.

Je vous propose donc d'accorder à IDF Habitat la garantie communale pour l'emprunt d'un montant de 100 000 € à contracter auprès de la CDC.

Les dépenses correspondantes seront imputées au budget communal.

P.J. : - convention  
- plan de financement

## **LOGEMENT**

IDF Habitat- 14 rue Descartes

Réhabilitation de 8 logements sociaux

Demande de garantie communale pour un emprunt à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant de 100 000 €

### **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 réhabilitation de 8 logements au 14 rue Descartes à Ivry-sur-Seine, l'ESH IDF Habitat sollicite la garantie communale pour l'emprunt à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant de 100 000 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour le prêt contracté par l'ESH IDF Habitat 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**

(32 voix pour et 1 voix contre)

**ARTICLE 1** : ACCORDE la garantie communale à l'ESH IDF Habitat pour l'emprunt de 100 000 € qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la réhabilitation des 8 logements au 14 rue Descartes à Ivry-sur-Seine.

**ARTICLE 2** : PRECISE que les caractéristiques du prêt consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

**Prêt PAM : 100 000 €**

Montant du prêt	100 000 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	2,90 %
Durée de la période d'amortissement	15 ans
Taux annuel de progressivité	0 %
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité	En fonction du taux du livret A. Sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % (pour les prêts à double révisabilité limitée).

**ARTICLE 3** : PRECISE que les taux appliqués seront ceux en vigueur à la date effective du prêt.

**ARTICLE 4** : PRECISE qu'au cas où l'ESH IDF Habitat, 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 son lieu 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 au contrat de prêt susvisé qui sera conclu entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'ESH IDF Habitat ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et l'ESH IDF Habitat et fixant leurs obligations respectives.

**ARTICLE 6** : S'ENGAGE pendant toute la durée du prêt susvisé 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.

RECU EN PREFECTURE  
LE  
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE  
LE 25 SEPTEMBRE 2006