

**LOGEMENT**

IDF Habitat – 18 rue Gaston Monmousseau

Réhabilitation de 180 logements sociaux

Demande de garantie communale pour un emprunt à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant de 720 000 €

**EXPOSE DES MOTIFS**

La résidence sise 18 rue Gaston Monmousseau à Ivry a la particularité d'être une copropriété de 522 logements construite entre 1961 et 1967 et dont IDF Habitat possède et gère 180 logements en locatifs répartis sur les 7 bâtiments.

Dans le cadre de l'amélioration de son patrimoine, et après accord de l'amicale des locataires et consultations individuelles, IDF Habitat a décidé d'engager un programme de réhabilitation et dans cette perspective, IDF Habitat sollicite la Ville pour la garantie de l'emprunt à contracter.

**I - Le programme de réhabilitation**

Les travaux doivent être entrepris dans les logements (hors parties communes), suite au diagnostic du bureau d'études et portent sur quatre grands postes.

- Travaux de remplacement de fenêtres :

Les menuiseries des logements seront remplacées par des bâtis « réhabilitation » en PVC blanc et munies d'un double vitrage. Les nouvelles fenêtres seront d'un aspect identique à celles existantes.

- Travaux de ventilation :

Il sera mis en place un système de ventilation aidée sur l'ensemble des logements et les ventilations - haute et basse - en façade des cuisines seront obturées.

- Travaux de plomberie et de sanitaires :

Les éléments sanitaires des cuisines - éviers + meubles éviers (dépose du socle en béton), des salles de bains - lavabos + douches et des WC - cuvettes seront remplacés par de nouveaux équipements ; des travaux complémentaires de raccordement et d'évacuation seront menés parallèlement, ainsi que des travaux de faïence selon les cas.

- Travaux d'électricité :

Les installations électriques feront l'objet de travaux de réfection conformes aux nouvelles normes et aux prescriptions PROMOTELEC (tableau – distribution).

## II - Le montage financier

La cité n'étant pas située 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 1 308 479 €.

Il est couvert par :

#### • des prêts (66%)

* Prêt PAM CDC	: 720 000 €
* Prêt 1%	: <u>150 000 €</u>
	<b>870 000 €</b>

#### • Subventions

* Etat	: 130 848 €	} 10% du prix de revient
* Région	: 130 848 €	
* Département	: <u>170 102 €</u>	
	<b>431 798 €</b>	

#### • Fonds propres 6 681 €

Par ailleurs, la faisabilité du montage financier réside également dans une augmentation des loyers après travaux de 22 % en moyenne. La réhabilitation permet de conventionner l'ensemble des logements à l'APL.

### 2) La demande de garantie d'emprunt

IDF Habitat sollicite la Commune pour la garantie d'un emprunt à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) d'un montant de 720 000 €.

Ses caractéristiques sont les suivantes :

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

<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

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 36 logements au titre de ses droits de réservation.

Je vous propose donc d'accorder la garantie communale à IDF Habitat pour l'emprunt d'un montant de 720 000 € à contracter auprès de la CDC.

Les dépenses correspondantes seront imputées au budget communal.

P.J. : - convention  
- plan de financement

## **LOGEMENT**

IDF Habitat – 18 rue Gaston Monmousseau

Réhabilitation de 180 logements sociaux

Demande de garantie communale pour un emprunt à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant de 720 000 €

### **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 180 logements au 18 rue Gaston Monmousseau 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 720 000 €,

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**

(par 32 voix pour et 1 voix contre)

**ARTICLE 1** : ACCORDE la garantie communale à l'ESH IDF Habitat pour l'emprunt de 720 000 € qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la réhabilitation des 180 logements au 18 rue Gaston Monmousseau, 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 : 720 000 €**

Montant du prêt	720 000 €
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 ses 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 ou son représentant 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