

LOGEMENT

OPHLM d'Ivry - Opération 8 bis-12 rue Vérollot

Construction de 42 logements sociaux (PLUS¹-PLAI²)

Demande de garantie communale pour 4 prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et

Consignations pour un montant total de 4 378 562 €

Subvention pour surcharge foncière d'un montant de 750 000 €

EXPOSE DES MOTIFS**1 - Rappel du Programme**

La Société SCCV Elisabeth (Groupe Bremond) réalise une opération en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de 98 logements au 8 bis à 12 et au 16 à 22 rue Vérollot qui sera cédée ensuite à la Caisse des Dépôts et Consignations (56 logements) et à l'OPHLM d'Ivry (42 logements).

Le projet a été présenté en réunion publique le 3 janvier 2006 et le permis de construire a été délivré le 14 avril 2006.

Le projet comprend 36 PLUS et 6 PLAI selon la répartition typologique suivante :

typologie	T2	T3	T4	T5	loge	total
nombre	4	16	14	7	1	42
%	9,5	38,1	33,3	16,7		100,0

Trois logements du rez-de-chaussée seront, dès la construction, adaptés aux handicapés.

Les loyers prévisionnels devraient se situer pour :

- Les PLAI entre 5,25 €/m² de surface utile et 5,88 €/m²,
- Les PLUS entre 5,90 €/m² de surface utile et 6,60€/m².

2 - Le financement du projet de l'OPHLM**2-1 Le programme**

Le prix de revient prévisionnel de l'opération est de 7 792 309 €.

Cette opération a été retenue en tranche ferme par le Préfet sur la programmation des crédits pour le logement social au titre des financements 2006. L'OPHLM d'Ivry attend donc l'agrément de la Direction Départementale de l'Équipement (DDE).

¹ Prêt Locatif à Usage Social

² Prêt Locatif Aidé d'Intégration

C'est pourquoi, l'OPHLM d'Ivry sollicite la Commune afin d'obtenir la garantie des prêts, ainsi que le versement d'une subvention estimée à 750 000 € (soit 506 731 € au titre de la surcharge foncière et 243 269 € de subvention au logement) soit 17 857 € par logement.

2-2 La garantie communale des emprunts PLUS-PLAI

L'OPHLM d'Ivry doit contracter plusieurs emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. En contrepartie, la Ville bénéficiera de 20% de logements (soit 8 logements).

Prêts - PLUS - 4 072 525 €

Pour le prêt destiné à l'acquisition du terrain

Montant du prêt	939 178 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	3,25 %
Taux annuel de progressivité	0,50 %
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité	En fonction du taux du livret A et du commissionnement des réseaux collecteurs. Sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0% (pour les prêts à double révisabilité limitée)

Prêts avec préfinancement

Durée du préfinancement	24 mois
Durée de la période d'amortissement	50 ans

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans maximum, à hauteur de la somme de 939 178 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période. Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 24 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	3 133 347 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	3,25 %
Taux annuel de progressivité	0,50 %
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité	En fonction du taux du livret A et du commissionnement des réseaux collecteurs. Sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0% (pour les prêts à double révisabilité limitée)

Prêts avec préfinancement

Durée du préfinancement	24 mois
Durée de la période d'amortissement	40 ans

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans maximum, à hauteur de la somme de 3 133 347 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période. Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 24 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

Prêts - PLA I - 236 037 €

Pour le prêt destiné à l'acquisition du terrain

Montant du prêt	145 088 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	2,75 %
Taux annuel de progressivité	0,50 %
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité	En fonction du taux du livret A et du commissionnement des réseaux collecteurs. Sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0% (pour les prêts à double révisabilité limitée)

Prêts avec préfinancement

Durée du préfinancement	24 mois
Durée de la période d'amortissement	50 ans

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans maximum, à hauteur de la somme de 145 088 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période. Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 24 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	90 949 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	2,75 %
Taux annuel de progressivité	0,50 %
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité	En fonction du taux du livret A et du commissionnement des réseaux collecteurs. Sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0% (pour les prêts à double révisabilité limitée)

Prêts avec préfinancement

Durée du préfinancement	24 mois
Durée de la période d'amortissement	40 ans

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans maximum, à hauteur de la somme de 90 949 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période. Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

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

2 - 3 La participation de la Ville

Afin de financer l'opération, l'OPHLM d'Ivry sollicite l'Etat et la Ville au titre de la surcharge foncière (art. R. 331 24 du CCH³), étant entendu que l'accord de subvention de la Ville déclenche l'obtention de celle de l'Etat.

La répartition au titre de la surcharge foncière est la suivante :

Etat : 506 731 €

Ville : 506 731 €

Par ailleurs, l'OPHLM sollicite une participation complémentaire de la Ville afin d'équilibrer l'opération, elle représente un montant de 243 269 €.

La participation totale de la Ville représente donc 750 000 €, soit 506 731 € au titre de la surcharge foncière et 243 269 €, au titre de la subvention d'équilibre.

Cela revient à une participation représentant 17 857 €/logement.

3 - Les droits de réservations

Les logements réservés se répartissent comme suit :

Réservataires	Nombre de logements
Ville	12
Préfecture	12
Région	1
1%	17
TOTAL	42

³ Code de la Construction et de l'Habitation

Je vous propose donc d'accorder à l'OPHLM d'Ivry la garantie communale pour les 4 emprunts d'un montant total de 4 308 562 € à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 42 logements au 8 bis à 12 rue Vérollet et une subvention de 750 000 € au titre de la surcharge foncière (350 000 € en 2006, 200 000 € en 2007 et 200 000 € en 2008).

Les dépenses correspondantes seront imputées au budget communal.

P.J. : - convention
- plan de financement

LOGEMENT

OPHLM d'Ivry - Opération 8 bis-12 rue Vérollet

Construction de 42 logements sociaux (PLUS⁴-PLAI⁵)

Demande de garantie communale pour 4 prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et

Consignations pour un montant total de 4 378 562 €

Subvention pour surcharge foncière d'un montant de 750 000 €

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 construction des logements au 8 bis à 12 rue Vérollet à Ivry sur Seine, l'OPHLM d'Ivry sollicite la garantie communale pour 4 emprunts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant total de 4 378 562 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts contractés par l'OPHLM d'Ivry en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 20 % de logements et de retenir le principe de la participation de la Ville à hauteur de 750 000 € afin que l'OPHLM d'Ivry obtienne les financements de l'Etat sur la surcharge foncière,

vu la convention ci-annexée,

vu le plan de financement prévisionnel,

vu le budget communal,

⁴ Prêt Locatif à Usage Social

⁵ Prêt Locatif Aidé d'Intégration

DELIBERE

(par 32 voix pour et 1 voix contre)

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à l'OPHLM d'Ivry pour 4 emprunts d'un montant total de 4 378 562 € qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 42 logements au 8 bis à 12 rue Véroillot à Ivry sur Seine.

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

Prêts PLUS 4 072 525€

Prêt estimé pour l'acquisition de l'immeuble

Montant du prêt PLUS	939 178 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	3,25 %
Taux annuel de progressivité	0,50 %
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité	En fonction du taux du livret A et du commissionnement des réseaux collecteurs. Sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % (pour les prêts à double révisabilité limitée).

Prêts avec préfinancement

Durée du préfinancement	24 mois
Durée de la période d'amortissement	50 ans

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans maximum, à hauteur de la somme de 939 178 €, majorée des intérêts courus pendant le période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période de préfinancement. Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 24 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt PLUS	3 133 347 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	3,25 %
Taux annuel de progressivité	0,50 %
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité	En fonction du taux du livret A et du commissionnement des réseaux collecteurs. Sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % (pour les prêts à double révisabilité limitée).

Prêts avec préfinancement

Durée du préfinancement	24 mois
Durée de la période d'amortissement	40 ans

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans maximum, à hauteur de la somme de 3 133 347 €, majorée des intérêts courus pendant le période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période de préfinancement. Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 24 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

Prêts PLAI 236 037 €

Pour le prêt destiné à l'acquisition du terrain

Montant du prêt PLAI	145 088 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	2,75 %
Taux annuel de progressivité	0,50 %
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité	En fonction du taux du livret A et du commissionnement des réseaux collecteurs. Sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % (pour les prêts à double révisabilité limitée).

Prêts avec préfinancement

Durée du préfinancement	24 mois
Durée de la période d'amortissement	50 ans

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans maximum, à hauteur de la somme de 145 088 €, majorée des intérêts courus pendant le période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période de préfinancement. Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 24 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt PLUS	90 949 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	2,75 %
Taux annuel de progressivité	0,50 %
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité	En fonction du taux du livret A et du commissionnement des réseaux collecteurs. Sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % (pour les prêts à double révisabilité limitée).

Prêts avec préfinancement

Durée du préfinancement	24 mois
Durée de la période d'amortissement	40 ans

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans maximum, à hauteur de la somme de 90 949 €, majorée des intérêts courus pendant le période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période de préfinancement. Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 24 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

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'OPHLM d'Ivry pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la ville d'Ivry 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 aux contrats de prêts susvisés qui seront conclus entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'OPHLM d'Ivry ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la commune et l'OPHLM d'Ivry 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 : ACCORDE une subvention de 750 000 € (soit 350 000 € en 2006, 200 000 € en 2007 et 200 000 € en 2008) à l'OPHLM d'Ivry pour la construction de 42 logements au 8 bis à 12 rue Vérolot à Ivry-sur-Seine au titre de la surcharge foncière et AUTORISE le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires pour procéder au versement de ladite subvention.

ARTICLE 8 : DIT que les dépenses correspondantes seront imputées au budget communal.

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