

LOGEMENT

199, avenue Maurice Thorez

Création de 6 logements sociaux PLUS/PLAI par l'OPAC du Val-de-Marne

Garantie communale sur 4 prêts d'un montant de 460 972 € à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

EXPOSE DES MOTIFS**I) Rappel de la situation**

Le projet concerne un immeuble sis 199, avenue Maurice Thorez, composé de 13 logements (rez-de-chaussée plus trois étages avec combles à usage d'habitation et sous-sol à usage de caves), inoccupé depuis plusieurs années. Totalement insalubre, il a fait l'objet de nombreux squats.

Dans le cadre de la programmation engagée par la ville d'Ivry sur les opérations d'acquisition/amélioration en vue de créer des logements sociaux, l'OPAC¹ du Val-de-Marne s'est porté acquéreur de cet immeuble en 2003.

A ce jour, l'OPAC du Val-de-Marne est propriétaire de 12 lots sur 13. En effet, le 13^{ème} lot situé au 3^{ème} étage n'a pu être acquis (absence de décision des héritiers). Aussi, une procédure d'expropriation diligentée par la ville d'Ivry est en cours, afin de permettre à l'OPAC du Val-de-Marne d'être propriétaire de la totalité du bien.

Toutefois, les problèmes d'insécurité et d'insalubrité posés par cet immeuble obligent l'engagement des travaux dans les plus brefs délais. Ce qui implique que l'opération, qui proposera, en finalité 6 logements, se réalisera en 2 temps : au premier semestre 2008, réalisation des parties communes et des appartements appartenant déjà à l'OPAC ; dès le transfert de propriété du 13^{ème} lot effectué, l'OPAC commencera les travaux dans le dernier appartement.

II) Création de 2 logements PLA I et 3 logements PLUS**a) Le projet de travaux**

Les travaux commenceront durant le premier semestre 2008 pour une durée de 12 mois (première phase).

¹ OPAC : Office Public d'Aménagement et de Construction.

Le projet travaux propose :

- la révision de la charpente et le remplacement de la toiture ;
- l'isolation thermique des logements ;
- le remplacement des menuiseries extérieures par des ensembles PVC à double vitrage ;
- la réfection complète des installations techniques (chauffage gaz individuel, plomberie et installations électriques) ;
- le remplacement des alimentations et évacuations d'eau ;
- la création d'une VMC² ;
- la réfection des parties communes ;
- la restructuration des logements (13 logements à l'origine, 6 au final) ;
- le ravalement des façades et des pignons ;
- le traitement de la cour en partie arrière après démolition de certaines annexes.

Le projet prévoit la réalisation d'un studio accessible aux handicapés en rez-de-chaussée.

b) Le volet développement durable

Les règles du PLU³ ne permettent pas à l'OPAC 94 de réaliser une opération de construction neuve. En effet, le COS⁴ habitat est inférieur à la construction actuelle sur cette parcelle. L'OPAC s'engage donc dans une réhabilitation avec un prix de revient conséquent, en raison des nombreuses dégradations sur ce bâtiment. De plus, situé en périmètre de protection soumis à la validation de l'ABF⁵, l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires sur le toit n'est pas envisageable.

c) Les typologies et surfaces

Financement	Typologie	Surface habitable m ²	Surface utile m ²	Loyer maximum en €
PLA-I	T1	24.45	25.30	152.78
	T3	55.25	56.68	351.95
PLUS	T2	42.18	42.93	299.65
	T2	42.18	40.50	282.69
	T3	55.25	56.68	351.95

	PLA I	PLUS
Circulaire juillet 2006 (zone 1bis) Loyer de base	5,25€/m ²	5,90€/m ²
199 avenue Maurice Thorez	6,21€/m ²	6,98€/m ²

L'état de dégradation du bâtiment est tel que les travaux sont très conséquents, ce qui ne permet pas de maintenir des prix au plus près des planchers.

² Ventilation Mécanique Contrôlée.

³ PLU : Plan Local d'Urbanisme

⁴ COS : Coefficient d'Occupation des Sols

⁵ ABF : Architecte des Bâtiments de France

d) Financement (voir budget prévisionnel en annexe)

La demande d'agrément de financement auprès de la Direction Départementale de l'Équipement (DDE) a été réalisée en octobre 2006.

	199 avenue Maurice Thorez
Type de financement	
Subventions	
Surcharge foncière Etat	57 741 €
Subvention principale Etat	42 874 €
Prime spécifique Etat	20 121 €
CRIF ⁶	72 139 €
CG ⁷	33 000 €
1% Relance	135 000 €
GDF	1 200 €
Prêts	
CDC PLUS foncier	57 303 €
CDC PLUS construction	233 920 €
CDC PLAI foncier	32 892 €
CDC PLAI construction	136 857 €
Total par immeuble	823 048 €

III) Garantie Communale

a) Prêts estimés pour l'acquisition de l'immeuble :

Montant du prêt PLUS	57 303 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	3,75%
Taux annuel de progressivité	0,50%
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).

Montant du prêt PLAI	32 892 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	3,75%
Taux annuel de progressivité	0,50%
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).

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans maximum. La durée du préfinancement est de 0 à 24 mois.

⁶ CRIF : Conseil Régional d'Ile-de-France

⁷ CG : Conseil Général. Les subventions du Conseil Général ne sont pas soumises à réservation de logements, mais à des conditions d'accès au logement en fonction de l'âge ou de ressources (minima sociaux).

b) Prêts estimés pour la réalisation des travaux

Montant du prêt PLUS	233 920 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	3,75%
Taux annuel de progressivité	0,50%
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).

Montant du prêt PLAI	136 857
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. 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, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans maximum. La durée du préfinancement est de 0 à 24 mois.

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

IV) Droits de réservation

En contrepartie de la garantie communale sur cette opération, la ville d'Ivry disposera d'un logement (T3 en financement PLAI-I au premier étage).

Répartition des contingents après réalisation totale de l'opération :

Ville : 1 logement (20%)
Etat : 2 logements (30%)
1% logement 3 logements (50%) (COOP Logement)

C'est pourquoi, je vous propose d'accorder la garantie communale à l'OPAC du Val-de-Marne pour 4 prêts d'un montant total de 460972 € qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, pour la création de 6 logements sociaux situés 199 avenue Maurice Thorez à Ivry-sur-Seine.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

P.J. : - convention,
- plans de financement.

LOGEMENT

199, avenue Maurice Thorez

Création de 6 logements sociaux PLUS/PLAI par l'OPAC du Val-de-Marne

Garantie communale sur 4 prêts d'un montant de 460 972 € à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

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 de l'urbanisme,

considérant que dans le cadre de la réhabilitation de l'immeuble sis 199 avenue Maurice Thorez, l'OPAC du Val-de-Marne sollicite la garantie communale pour 4 emprunts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant total de 460 972 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts contractés par l'OPAC du Val-de-Marne en contrepartie de la réservation au profit de la Ville d'un logement,

vu la convention ci-annexée,

vu les plan de financement prévisionnels, ci-annexés,

vu le budget communal,

DELIBERE

(par 37 voix pour et 4 voix contre)

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à l'OPAC du Val-de-Marne pour les 4 emprunts, d'un montant total de 460 972 €, qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la création de 6 logements au 199 avenue Maurice Thorez à Ivry-sur-Seine.

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

a) Prêts estimés pour l'acquisition de l'immeuble :

Montant du prêt PLUS	57 303 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	3,75%
Taux annuel de progressivité	0,50%
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).

Montant du prêt PLAI	32 892 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	3,75%
Taux annuel de progressivité	0,50%
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).

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans maximum. La durée du préfinancement est de 0 à 24 mois.

b) Prêts estimés pour la réalisation des travaux

Montant du prêt PLUS	233 920 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	3,75%
Taux annuel de progressivité	0,50%
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).

Montant du prêt PLAI	136 857
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. 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, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans maximum. La durée du préfinancement est de 0 à 24 mois.

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

ARTICLE 4 : PRECISE que la garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 0 à 24 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 40 et 50 ans, à hauteur de la somme de 460 972 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

ARTICLE 5 : PRECISE qu'au cas où l'OPAC du Val-de-Marne 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 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 6 : AUTORISE le Maire à intervenir aux contrats de prêts susvisés qui seront conclus entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'OPAC du Val-de-Marne, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la commune et l'OPAC du Val-de-Marne et fixant leurs obligations respectives.

ARTICLE 7 : 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 8 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE
LE
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 1^{ER} FEVRIER 2008