

LOGEMENT

98 et 100, rue Victor Hugo

Création de 32 logements sociaux PLUS/PLAI par le GIE Domaxis

Garantie communale à l'ESH Trois Vallées pour 4 prêts d'un montant total de 1 165 426 € à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

Participation de la commune au titre de la surcharge foncière pour un montant de 198 750 €

EXPOSE DES MOTIFS

I) Rappel de la situation

Une opération de réhabilitation est actuellement à l'étude concernant deux ensembles immobiliers, situés au 98 et 100 rue Victor Hugo, au sein du quartier Louis Bertrand-Mirabeau-Sémard, afin de permettre la réalisation de 32 logements sociaux.

Ce programme de réhabilitation doit être assuré par le GIE¹ Domaxis, qui s'est déjà porté acquéreur de l'immeuble d'habitation sis, 100 rue Victor Hugo en janvier 2005. L'ESH Trois Vallées, membre du GIE Domaxis, se chargera de l'attribution des logements et de la gestion locative.

La Ville d'Ivry, de son côté, a exercé son droit de préemption en 2005 sur l'ensemble immobilier voisin, situé au 98 rue Victor Hugo qui a été rétrocédé au GIE Domaxis par délibération du 19 octobre 2006.

II) Création de 18 logements PLA I et 14 logements PLUS.

a) Le projet de travaux

Les travaux commenceront durant le premier semestre 2008 pour une durée de 18 à 20 mois.

Le projet travaux propose une réhabilitation totale des parties communes et une réhabilitation/restructuration des logements (création de 32 logements pour 25 aujourd'hui).

Ces travaux proposent :

- une reprise totale des gaines techniques, des colonnes d'évacuation, l'installation d'une VMC² et d'une chaudière collective,
- une reprise d'au moins 30% des planchers,
- une restructuration complète des appartements et la couverture des studios en rez-de-chaussée sur cour,
- un ravalement des façades avant et arrière.

¹ Groupement d'Intérêt Economique Domaxis. La SA d'HLM Trois Vallées est la société propriétaire et donc le signataire des conventions de réservation et des contrats de prêts. DOMAXIS représente le GIE qui regroupe les 2 sociétés HLM Trois Vallées et Pax Progres Pallas. Ce GIE est prestataire pour les sociétés propriétaires qui n'ont pas de salariés.

² Ventilation Mécanique Contrôlée.

b) Le volet environnemental

Le coût des travaux de réhabilitation et de restructuration étant particulièrement élevé, Domaxis ne développera pas sur cette opération d'investissement visant les économies d'énergie ou de développement durable, si ce n'est l'installation d'une chaudière collective, mais le mode de production (gaz ou fuel domestique) n'est pas encore arrêté.

c) Les relogements

Sur les dix familles recensées : 5 ont été relogées en partenariat avec la ville d'Ivry et 5 le seront sur le contingent du GIE Domaxis.

d) Les typologies et surfaces

Pour le 98 rue Victor Hugo :

	PLA-I			PLUS			Total
	Studio	T2	T3	Studio	T2	T3	
Mairie	1	2	-	2	1	-	6
Préfecture	3	2	-	1	0	-	6
1%	6	2	-	1	0	-	9
CRIF	0	0	-	0	0	-	0
Total	10	6	-	4	1	-	21

Pour le 100 rue Victor Hugo :

	PLA-I			PLUS			Total
	Studio	T2	T3	Studio	T2	T3	
Mairie	1	-	1	-	-	2	4
Préfecture	0	-	0	-	-	3	3
1%	0	-	0	-	-	3	3
CRIF	0	-	0	-	-	1	1
Total	1	-	1	-	-	9	11

Superficie moyenne (surface habitable) :

	Studio	T2	T3
98 rue Victor Hugo	22,08 m ²	33,93 m ²	-
100 rue Victor Hugo	16,27 m ²	-	44,96 m ²

Estimatif des loyers charges comprises :

	Studio		T2		T3	
	PLAI	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI	PLUS
98 rue Victor Hugo	202,47 €	209,76 €	311,14 €	322,33 €	-	-
100 rue Victor Hugo	194,53 €	-	-	-	396,10 €	431,17 €

e) Financement (voir budgets prévisionnels en annexe)

	98 rue Victor Hugo	100 rue Victor Hugo
Type de financement		
Subventions		
Surcharge foncière Etat	138 260 €	121 129 €
Surcharge foncière Ville	112 750 €	86 000 €
Subvention principale Etat	162 395 €	50 704 €
Prime spécifique Etat	129 494 €	15 185 €
CRIF ³	332 932 €	73 441 €
CG ⁴	161 400 €	65 400 €
1% Relance	420 000 €	180 000 €
Prêts		
CDC PLUS foncier	23 920 €	268 160 €
CDC PLUS construction	46 271 €	506 737 €
CDC PLAI foncier	104 100 €	5 246 €
CDC PLAI construction	201 385 €	9 605 €
Total par immeuble	1 832 908 €	1 381 608 €
Total général	3 214 516 €	

III) Garantie Communale

Caractéristiques des prêts :

	98 rue Victor Hugo		100 rue Victor Hugo	
	PLA-I	PLUS	PLA-I	PLUS
Acquisition	104 100 €	23 920 €	5 246 €	268 160 €
Construction	201 385 €	46 271 €	9 605 €	506 737 €
Total	375 677 €		789 749 €	
Total global	1 165 426 €			

a) 98 rue Victor Hugo

	Prêt PLA-I	
	Acquisition	Construction/travaux
Montant	104 100 €	201 385 €
Taux ⁵	2,80%	
Durée	50 ans	40 ans
Durée de préfinancement	3 à 24 mois	
Progressivité	0 %	
Echéances	Annuelles	
Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	en fonction de la variation 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%.	

³ CRIF : Conseil Régional d'Ile-de-France

⁴ 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).

⁵ Révisable selon le livret A

	Prêt PLUS	
	Acquisition	Construction/travaux
Montant	23 920 €	46 271 €
Taux *	3,80%	
Durée	50 ans	40 ans
Durée de préfinancement	3 à 24 mois	
Progressivité	0 %	
Echéances	Annuelles	
Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	en fonction de la variation 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%.	

b) 100 rue Victor Hugo

	Prêt PLA-I	
	Acquisition	Construction
Montant	5 246 €	9 605 €
Taux *	2,80 %	
Durée	50 ans	40 ans
Durée de préfinancement	3 à 24 mois	
Progressivité	0 %	
Echéances	Annuelles	
Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	en fonction de la variation 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%.	

	Prêt PLUS	
	Acquisition	Construction
Montant	268 160 €	506 737 €
Taux *	3,80%	
Durée	50 ans	40 ans
Durée de préfinancement	3 à 24 mois	
Progressivité	0 %	
Echéances	Annuelles	
Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	en fonction de la variation 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%.	

* Révisable selon le livret A.

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 sa participation financière sur cette opération, la ville d'Ivry disposera de 20% des logements (7 logements) pour la garantie communale et de 10% des logements (3 logements) pour la surcharge foncière.

	PLA-I			PLUS			Total
	Studio	T2	T3	Studio	T2	T3	
Mairie	2	2		2	1	3	10
Préfecture	3	2		1		3	9
1%	6	2		1		3	12
CRIF						1	1
Total	11	6		4	1	10	32

Répartition des contingents après réalisation totale de l'opération :

Ville : 10 logements (31 %)
 Préfecture : 9 logements (30 %)
 1% logement : 12 logements (36 %) (Astria)
 CRIF : 1 logement (3%)

La participation de la ville au titre de la surcharge foncière pour un montant de 198 750 € est inscrite aux budgets prévisionnels, les financements étant versés en 2 phases : 86 000 € en 2008 et 112 750 € en 2009.

C'est pourquoi, je vous propose d'accorder la garantie communale à l'ESH Trois Vallées pour 4 prêts d'un montant total de 1 165 426 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, ainsi que la participation de la ville au titre de la surcharge foncière pour un montant de 198 750 € selon l'échéancier fixé, relatifs à la création de 32 logements sociaux situés au 98 et 100 rue Victor Hugo à Ivry-sur-Seine.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal, chapitre 65.

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

LOGEMENT

98 et 100, rue Victor Hugo

Création de 32 logements sociaux PLUS/PLAI par le GIE Domaxis

Garantie communale à l'ESH Trois Vallées pour 4 prêts d'un montant total de 1 165 426 € à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

Participation de la commune au titre de la surcharge foncière pour un montant de 198 750 €

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 des immeubles sis 98 et 100 rue Victor Hugo, le GIE Domaxis auquel appartient l'ESH Trois Vallées sollicite la garantie communale pour 4 emprunts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant total de 1 165 426 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts contractés par l'ESH Trois Vallées en contrepartie de la réservation au profit de la ville de 7 logements,

considérant que dans le cadre de la réhabilitation des immeubles au 98 et 100 rue Victor Hugo, le GIE Domaxis sollicite la participation de la ville d'Ivry au titre de la surcharge foncière pour un montant de 198 750 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder cette participation de la ville en contrepartie de la réservation au profit de la ville de 3 logements,

vu la convention ci-annexée,

vu les plans 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'ESH Trois Vallées pour 4 emprunts d'un montant total de 1 165 426 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la création de 32 logements au 98 et 100 rue Victor Hugo à Ivry-sur-Seine.

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

a) 98 rue Victor Hugo

	Prêt PLA-I	
	Acquisition	Construction/travaux
Montant	104 100 €	201 385 €
Taux	2,80%	
Durée	50 ans	40 ans
Durée de préfinancement	3 à 24 mois	
Progressivité	0 %	
Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	en fonction de la variation 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%.	
Echéances	Annuelles	

	Prêt PLUS	
	Acquisition	Construction/travaux
Montant	23 920 €	46 271 €
Taux	3,80%	
Durée	50 ans	40 ans
Durée de préfinancement	3 à 24 mois	
Progressivité	0 %	
Echéances	Annuelles	
Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	en fonction de la variation 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%.	

b) 100 rue Victor Hugo

	Prêt PLA-I	
	Acquisition	Construction/travaux
Montant	5 246 €	9 605 €
Taux	2,80 %	
Durée	50 ans	40 ans
Durée de préfinancement	3 à 24 mois	
Progressivité	0 %	
Echéances	Annuelles	
Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	en fonction de la variation 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%.	

	Prêt PLUS	
	Acquisition	Construction/travaux
Montant	268 160 €	506 737 €
Taux	3,80%	
Durée	50 ans	40 ans
Durée de préfinancement	3 à 24 mois	
Progressivité	0 %	
Echéances	Annuelles	
Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	en fonction de la variation 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%.	

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 des prêts, soit 3 à 24 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 40 et 50 ans, à hauteur de la somme de 1 165 426 €, 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.

ARTICLE 5 : PRECISE qu'au cas où l'ESH 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 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 sera conclu entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'ESH Trois Vallées, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la commune et l'ESH Trois Vallées 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 : ACCORDE la participation de la ville au titre de la surcharge foncière pour un montant de 198 750 €.

ARTICLE 9 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal, chapitre 65.

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