

LOGEMENT**171 rue Marcel Hartmann**

Construction de 31 logements sociaux par l'ESH¹ SADIF

Garantie communale pour 4 prêts d'un montant total de 2 384 464 € à contracter auprès de la CDC²

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 142 600 €

EXPOSE DES MOTIFS

La construction de 31 logements sociaux au 171 rue Marcel Hartmann par l'ESH SADIF est réalisée dans le cadre d'une opération de démolition – reconstruction (120 logements actuels pour 167 prévus) selon les phases suivantes :

1- site Hartmann dit « plateau d'évolution », construction de 31 logements (25 PLUS³ – 6 PLAI⁴),

2- site Marat-Colombier, construction de 53 logements (47 PLUS – 6 PLAI),

3- site Hartmann (cité actuelle), construction de 83 logements (démolition 110).

La demande de garantie et de financement concerne donc la première phase.

I – Plateau d'évolution

Le projet comporte la construction d'un immeuble de 31 logements : 6 PLAI et 25 PLUS qui se répartissent de la façon suivante :

	T1	T2	T3	T4	TOTAL
Nb	1	7	15	8	31
%	3 %	22,5 %	48,5 %	26 %	100 %

Le permis de construire a été accordé le 28 novembre 2007 et les travaux devraient démarrer à l'été 2008, pour une livraison en décembre 2009.

¹ Entreprise Sociale de l'Habitat

² Caisse des Dépôts et Consignations

³ Prêt locatif à usage social

⁴ Prêt locatif aidé d'intégration

II - Le financement

1) Prix de revient

Le prix de revient de l'opération est estimé à 4 637 631 €. Le financement est assuré à 51 % par des prêts de la CDC, à 38 % par des subventions, et à 10 % par des fonds propres.

Le dossier de financement a été accordé par la DDE⁵ pour l'obtention des financements sur l'année 2008.

2) La garantie communale des emprunts

La Ville d'Ivry est sollicitée pour apporter sa garantie aux emprunts à contracter auprès de la CDC. En contrepartie de cette garantie, la Ville d'Ivry bénéficiera de 20% de logements (soit 6 logements).

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Prêts - PLAI : 179 854 €

Pour le prêt destiné à l'acquisition du terrain

Montant du prêt	52 351 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	3,3 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivités	En fonction 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 % (pour les prêts à double révisabilité limitée).

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 3 à 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans maximum, à hauteur de la somme 52 351 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	127 503 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	3,3 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité	En fonction 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 % (pour les prêts à double révisabilité limitée).

⁵ Direction Départementale de l'Équipement

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 3 à 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans maximum, à hauteur de la somme de 127 503 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts - PLUS : 2 204 610 €

Pour le prêt destiné à l'acquisition du terrain

Montant du prêt	438 940 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	3,8 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivités	En fonction 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 % (pour les prêts à double révisabilité limitée).

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 3 à 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans maximum, à hauteur de la somme de 438 940 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	1 765 670 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	3,8 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité	En fonction 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 % (pour les prêts à double révisabilité limitée).

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 3 à 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans maximum, à hauteur de la somme de 1 765 670 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

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

3) La participation pour surcharge foncière

Afin de financer l'opération, l'ESH SADIF sollicite l'Etat et la Ville d'Ivry au titre de la surcharge foncière (art. R. 331 24 du CCH⁶), étant entendu que l'accord de subvention communale déclenche l'obtention de celle de l'Etat.

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

Etat : 129 607 €.

Ville : 142 600 €.

La subvention de la Ville (142 600 €) permet d'obtenir en contrepartie, 13 % de logements en réservation, soit 4 logements.

III – Droits de désignation et loyers

La répartition des contingents est la suivante :

	NB	%
Ville	10	32,3 %
Préfecture	8	25,8 %
1 %	12	38,7 %
ESH SADIF	1	3,2 %
TOTAL	31	100 %

Le prix du loyer au m² de la surface utile est de 5,00 € pour les locataires du 173 rue Marcel Hartmann. A la relocation, les loyers augmenteront comme suit :

- Logements PLAI : 6,02 €/m².

- Logements PLUS : 6,76 €/m².

- Logements PLS⁷ : 8,99 €/m²⁸.

C'est pourquoi, je vous propose d'accorder la garantie communale à l'ESH SADIF pour 4 prêts d'un montant total de 2 384 464 € 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 142 600 € relatifs à la construction de 31 logements sociaux situés au 171 rue Marcel Hartmann à Ivry-sur-Seine.

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

P.J. : convention.

⁶ Code de la Construction et de l'Habitation

⁷ Prêts locatifs sociaux

⁸ Valeur juillet 2007

LOGEMENT

171 rue Marcel Hartmann

Construction de 31 logements sociaux par l'ESH SADIF

Garantie communale pour 4 prêts d'un montant total de 2 384 464 € à contracter auprès de la CDC

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 142 600 €

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 de 31 logements sis 171 rue Marcel Hartmann à Ivry sur Seine, l'ESH SADIF sollicite la garantie communale pour 4 prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant total de 2 384 464 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts contractés par l'ESH SADIF 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 142 600 €, afin que l'ESH SADIF obtienne les financements de l'Etat sur la surcharge foncière en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 10 % de logements supplémentaires,

vu la convention ci-annexée,

vu le plan de financement prévisionnel,

vu le budget communal,

DELIBERE (à l'unanimité)

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à l'ESH SADIF pour 4 prêts de 2 384 464 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 31 logements au 171 rue Marcel Hartmann à Ivry sur Seine.

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

Prêts - PLAI : 179 854 €

Pour le prêt destiné à l'acquisition du terrain

Montant du prêt	52 351 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	3,3 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivités	En fonction 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 % (pour les prêts à double révisabilité limitée).

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 3 à 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans maximum, à hauteur de la somme de 52 351 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	127 503 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	3,3 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité	En fonction 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 % (pour les prêts à double révisabilité limitée).

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 3 à 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans maximum, à hauteur de la somme de 127 503 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts - PLUS : 2 204 610 €

Pour le prêt destiné à l'acquisition du terrain

Montant du prêt	438 940 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	3,8 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivités	En fonction 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 % (pour les prêts à double révisabilité limitée).

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 3 à 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans maximum, à hauteur de la somme de 438 940 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	1 765 670 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	3,8 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité	En fonction 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 % (pour les prêts à double révisabilité limitée).

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 3 à 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans maximum, à hauteur de la somme de 1 765 670 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

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

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'ESH SADIF 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 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 5 : AUTORISE le Maire à intervenir aux contrats de prêts susvisés qui sera conclu entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'ESH SADIF, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la commune et l'ESH SADIF 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 142 600 € (soit 71 300 € en 2008 et le reliquat en 2010) à l'ESH SADIF pour la construction de 31 logements 171 rue Marcel Hartmann 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, chapitre 65.

RECU EN PREFECTURE
LE
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 23 MAI 2008