

LOGEMENT

SADIF - 65/73 rue Marat

Construction de 53 logements sociaux
Garantie d'emprunt (CDC 4 225 526 €)
Subvention de 243 800 €

EXPOSE DES MOTIFS

La construction de 53 logements sociaux, réalisée au 65/73 rue Marat par l'ESH¹ SADIF s'inscrit dans un projet de démolition-reconstruction (120 logements actuels pour 167 prévus) réalisé sur trois sites (1^o phase sur le site Hartmann "plateau d'évolution", 2^{ème} phase sur le site rue Marat, 3^{ème} phase sur le site Hartmann actuel).

Le financement de la 1^{ère} phase a été approuvé par le Conseil Municipal en date du 22 mai 2008, pour la garantie communale d'un prêt à hauteur de 2 384 464 € et la participation de la ville à hauteur de 142 600 €.

I – 2^o phase : rue Marat

Le projet comporte la construction de 53 logements sociaux : 6 PLA² et 47 PLUS³ qui se répartissent de la façon suivante :

	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Nb	1	20	11	20	1	53
%	1,9 %	37,7 %	20,8 %	37,7 %	1,9	100 %

Le permis de construire a été accordé le 11 avril 2008 et les travaux devraient démarrer en novembre 2008, pour une livraison en mai 2010.

II - Le financement

1) Prix de revient

Le prix de revient de l'opération est estimé à 8 243 748 €. Le financement est assuré à :
51,3 % par des prêts de la CDC⁴,
38,7 % par des subventions,
10 % par des fonds propres.

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

¹ Entreprise Social de l'Habitat

² Prêt locatif aide d'intégration

³ Prêt locatif à usage social

⁴ Caisse des Dépôts et Consignations

⁵ Direction Départementale de l'Équipement

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 10 logements).

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Prêts - PLAI : 154 365 €

Pour le prêt destiné à l'acquisition du terrain

Montant du prêt	69 581 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	2,80 %
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 50 ans maximum, à hauteur de la somme de 69 581 €, 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	84 784 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	2,8 %
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 84 784 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts - PLUS : 4 071 161 €

Pour le prêt destiné à l'acquisition du terrain

Montant du prêt	1 179 149 €
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 50 ans maximum, à hauteur de la somme de 1 179 149 €, 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	2 892 012 €
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 2 892 012 €, 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.

⁶ Code de la Construction et de l'Habitation

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

Etat : 495 085 €
Ville : 243 800 €.

La subvention de la Ville (243 800 €) permet d'obtenir en contrepartie, 11 % de logements en réservation, soit 6 logements.

III – Droits de désignation et loyers

La répartition des contingents est la suivante :

	Nombre	%
Ville	16	30,2 %
Etat	16	30,2 %
1 % (Solendi)	16	30,2 %
1% (Resideo)	5	9,4 %
TOTAL	53	100 %

Le prix du loyer au m² de la surface utile est de 5,00 € pour les locataires actuels qui seront relogés sur le site (dispositif ANRU).

C'est pourquoi, je vous propose d'accorder la garantie communale à l'ESH SADIF pour 4 prêts d'un montant total de 4 225 526 € 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 243 800 € relatifs à la construction de 53 logements sociaux situés au 65/73 rue Marat à Ivry-sur-Seine.

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

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

LOGEMENT

SADIF - 65/73 rue Marat

Construction de 53 logements sociaux

Garantie d'emprunt (CDC 4 225 526 €)

Subvention de 243 800 €

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,

vu sa délibération en date du 22 mai 2008 accordant 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 et une subvention de 142 600 € pour la construction de 31 logements au 171 rue Marcel Hartmann à Ivry-sur-Seine (1^{ère} phase du projet de démolition-reconstruction de 167 logements sociaux),

considérant que, dans le cadre de la construction de 53 logements sociaux sis 65/73 rue Marat à Ivry-sur-Seine (2^{ème} phase du projet), 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 4 225 526 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts ainsi 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 243 800 €, 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 11 % de logements supplémentaires,

vu la convention ci-annexée,

vu le plan de financement prévisionnel, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

(par 40 voix pour et 4 voix contre)

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à l'ESH SADIF pour 4 prêts de 4 225 526 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 53 logements au 65/73 rue Marat 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 : 154 365 €

Pour le prêt destiné à l'acquisition du terrain

Montant du prêt	69 581 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	2,80 %
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 50 ans maximum, à hauteur de la somme de 69 581 €, 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	84 784 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	2,8 %
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 84 784 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts - PLUS : 4 071 161 €

Pour le prêt destiné à l'acquisition du terrain

Montant du prêt	1 179 149 €
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 50 ans maximum, à hauteur de la somme de 1 179 149 €, 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	2 892 012 €
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 2 892 012 €, 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'elle aurait encourus, la Ville 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'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 243 800 € (soit 48 760 € en 2009, 97 520 € en 2010 et 97 520 € en 2011) à l'ESH SADIF pour la construction de 53 logements sociaux au 65/73 rue Marat 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 24 OCTOBRE 2008