

LOGEMENT**199 avenue Maurice Thorez**

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

Garantie communale (4 prêts CDC de 452 731 €)

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.

II) Création de 3 logements PLA I² et 3 logements PLUS³**a) Le planning des travaux**

- Décembre 2008 : commande des travaux ;
- Fin janvier 2010 : réception prévisionnelle ;
- Début mars 2010 : livraison de l'opération.

Le projet travaux propose :

- la restructuration des logements (13 logements à l'origine, 6 au final) ;
- le ravalement des façades et des pignons, la révision de la charpente et le remplacement de la toiture ;
- les travaux de mise aux normes.

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

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

² PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

³ PLUS : prêt locatif à usage social

b) Le volet développement durable

Les règles du PLU⁴ ne permettent pas à l'OPAC 94 de réaliser une opération de construction neuve. En effet, le COS⁵ 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'ABF⁶, l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires sur le toit n'est pas envisageable.

c) Typologie et surface

Financement	Typologie/Niveau	Réservataire	Surface utile m ²	Loyer maximum en €
PLA-I	T1/RDC	Préfecture	25,30	156,83
	T2 dx/R+3	Préfecture	46,45	287,99
	T3/R+1	Ville	56,68	351,38
PLUS	T2/RDC	1%	42,93	299,12
	T3/R+2	1%	56,68	394,89
	T2 dx/R+3	1%	40,50	282,19

	PLA I	PLUS
Circulaire juillet 2006 (zone 1bis) Loyer de base (loyers établis sur 2006, date d'agrément)	5,25€/m ²	5,90€/m ²
199 avenue Maurice Thorez	6,20€/m ²	6,97€/m ²

L'état de dégradation du bâtiment est tel que les travaux sont conséquents (le prix de revient par logement, acquisition et travaux, est d'environ 172 000 €), ce qui ne permet pas de maintenir des prix au plus près des planchers.

d) Financement (voir budget prévisionnel en annexe)

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

⁴ PLU : Plan Local d'Urbanisme

⁵ COS : Coefficient d'Occupation des Sols

⁶ ABF : Architecte des Bâtiments de France

199 avenue Maurice Thorez	
Type de financement	
Subventions	
Surcharge foncière Etat	69 815 €
Subvention principale Etat	57 681 €
Prime spécifique Etat	42 401 €
CRIF ⁷	233 400 €
CG ⁸	41 400 €
1% Relance	135 000 €
Total subventions	579 697 €
Prêts	
CDC PLUS foncier	42 800 €
CDC PLUS construction	183 631 €
CDC PLAI foncier	42 800 €
CDC PLAI construction	183 500 €
Total prêts	452 731 €
Total immeuble	1 032 428 €

III) Garantie Communale

Caractéristiques du prêt :

	Prêt PLA-I	
	Acquisition	Construction
Montant	42 800 €	183 500 €
Taux	2,30 %	
Durée	50 ans	40 ans
Durée de préfinancement	0 à 24 mois	
Progressivité	0,50 %	
Echéances	Annuelles	
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée	

	Prêt PLUS	
	Acquisition	Construction
Montant	42 800 €	183 631 €
Taux	3,10 %	
Durée	50 ans	40 ans
Durée de préfinancement	0 à 24 mois	
Progressivité	0,50 %	
Echéances	Annuelles	
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée	

⁷ CRIF : Conseil Régional d'Ile-de-France

⁸ 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).

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans (pour la construction) et de 50 ans (pour l'acquisition). La durée du préfinancement est de 0 à 24 mois. La révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité sont 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).

IV) Droits de réservation

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

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 452 731 € 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,
- budget prévisionnel,
- plans.

LOGEMENT

199 avenue Maurice Thorez

Création de 6 logements sociaux PLUS/PLAI par l'OPAC du Val-de-Marne
Garantie communale (4 prêts CDC de 452 731 €)

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu les articles L. 2252-1, L. 2252-2 du code général des collectivités territoriales,

vu l'article 2298 du code civil,

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 452 731 €,

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 le plan de financement prévisionnel, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

(par 39 voix pour et 4 voix contre)

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à l'OPAC du Val-de-Marne pour le remboursement de 4 emprunts, d'un montant total de 452 731 € 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 :

Prêts estimés:

	Prêt PLA-I	
	Acquisition	Construction
Montant	42 800 €	183 500 €
Taux	2,30 %	
Durée	50 ans	40 ans
Durée de préfinancement	0 à 24 mois	
Progressivité	0,50 %	
Echéances	Annuelles	
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée	

	Prêt PLUS	
	Acquisition	Construction
Montant	42 800 €	183 631 €
Taux	3,10 %	
Durée	50 ans	40 ans
Durée de préfinancement	0 à 24 mois	
Progressivité	0,50 %	
Echéances	Annuelles	
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée	

ARTICLE 3 : PRECISE que la garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans maximum (pour la construction) et de 50 ans maximum (pour l'acquisition). La durée du préfinancement est de 0 à 24 mois. La révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité est 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).

ARTICLE 4 : PRECISE que les taux appliqués seront ceux en vigueur à la date effective des prêts.

ARTICLE 5 : 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 452 731 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

ARTICLE 6 : 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 lieu et place, sur simple notification 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 7 : 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 8 : 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 9 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE
LE
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 29 MAI 2009