

LOGEMENT**69/77 rue Mirabeau et 45ter/49 rue Antoine Thomas**

Construction de 40 logements sociaux par l'OPH Valophis Habitat (ex. OPAC 94)

Garantie communale (emprunts CDC de 6 616 343 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 170 000 €

EXPOSE DES MOTIFS

Le projet est constitué d'un ensemble de 28 logements collectifs et de 12 maisons de ville, implanté sur le coteau entre les rues Mirabeau et Antoine Thomas.

	Logements collectifs	Maisons de ville
69/77 rue Mirabeau	28	6
45ter/49 rue Antoine Thomas		6

Rappelons que le programme de la rue Antoine Thomas (initialement mené au titre d'une opération d'accession sociale) a rencontré des difficultés qui ont engendré une modification de ses conditions de montage pour aboutir à une opération réalisée uniquement en logements sociaux.

Les mesures environnementales prévues pour les logements collectifs leur permettent de prétendre au niveau de performance énergétique HPE 2005 délivré par CERQUAL et au label Habitat et Environnement (option « Très économe en charges »).

I - Le programme

Il s'agit de la construction d'un immeuble de 40 logements sociaux : 34 PLUS¹, 6 PLAI², qui se répartissent de la façon suivante :

	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Nb	2	7	8	14	9	40
%	5%	17%	20%	36%	22%	100%
surface moyenne	31 m ²	45 m ²	64 m ²	77 m ²	114 m ²	

Le permis de construire a été accordé et les travaux devraient démarrer fin juin 2010, pour une mise en location en février 2012.

II - Le financement1) Prix de revient

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est estimé à 9 399 335 €. Le financement est assuré à :

- 72 % par des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- 25 % par des subventions.

¹ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

² PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Le dossier de financement a été accordé par la DDE³ pour l'obtention des financements sur l'année 2009.

2) La garantie communale des emprunts

La ville d'Ivry est sollicitée pour apporter sa garantie aux emprunts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. En contrepartie de cette garantie, la ville d'Ivry bénéficiera de 20 % de logements (soit 8 logements).

2.1 Projet situé 69/77 rue Mirabeau

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Prêts - PLUS: 4 579 481 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	943 315€
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,85 %
Taux annuel de progressivité	0,5 %
Echéances	annuelles
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 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 943 315 €, 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	3 636 166 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,85 %
Taux annuel de progressivité	0,5 %
Echéances	annuelles
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 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 3 636 166 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

³ Direction Départementale de l'Équipement

Prêts - PLAI : 711 962 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	146 655 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,05 %
Taux annuel de progressivité	0,5 %
Echéances	annuelles
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 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 146 655 €, 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	565 307 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,05 %
Taux annuel de progressivité	0,5 %
Echéances	annuelles
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 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 565 307 € 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).

2.2 Projet situé 45ter/49 rue Antoine Thomas

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Prêts - PLUS: 945 618 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	162 139 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,85 %
Taux annuel de progressivité	0,5 %
Echéances	annuelles
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 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 162 139 €, 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	783 479 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,85 %
Taux annuel de progressivité	0,5 %
Echéances	annuelles
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 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 783 479 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts - PLAI : 379 282 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	65 033 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,05 %
Taux annuel de progressivité	0,5 %
Echéances	annuelles
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 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 65 033 €, 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	314 249 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,05 %
Taux annuel de progressivité	0,5 %
Echéances	annuelles
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 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 314 249 € 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 à la surcharge foncière pour l'opération 69/77 Mirabeau

Afin de financer l'opération, Valophis Habitat sollicite l'Etat et la Ville d'Ivry-sur-Seine au titre de la surcharge foncière (art. R. 331-24 du CCH⁴), 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 : 309 392 €

Ville : 170 000 € selon le calendrier suivant :

- 68 000 € en 2010,
- 51 000 € en 2011,
- 51 000 € en 2012.

La subvention de la ville d'Ivry (170 000 €) permet d'obtenir en contrepartie, 10 % de logements en réservation, soit 3 logements.

III - Droits de désignation et loyers

La répartition des contingents est la suivante :

	NB	%
Ville	11	30%
Etat	12	30%
Région	2	5%
1%	15	35%
TOTAL	40	100%

La grille de prix des loyers est la suivante (hors charges, hors parking):

- 6,62 €/m² (6 PLAI)
- 7,43 €/m² (34 PLUS)
- entre 640 € et 780 € pour une maison de ville

Je vous propose donc d'accorder la garantie communale à Valophis Habitat pour 8 prêts d'un montant total de 6 616 343 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 40 logements sociaux situés au 69/77 rue Mirabeau et 45ter/49 rue Antoine Thomas à Ivry-sur-Seine.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

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

⁴ Code de la Construction et de l'Habitation

LOGEMENT

69/77 rue Mirabeau et 45ter/49 rue Antoine Thomas

Construction de 40 logements sociaux par l'OPH Valophis Habitat (ex. OPAC 94)

Garantie communale (emprunt CDC de 6 616 343 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 170 000 €

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2252-1, L.2252-2 et suivants,

vu le code civil, notamment son article 2298,

considérant que dans le cadre de la construction de 40 logements sociaux situés 69/77 rue Mirabeau et 45ter/49 rue Antoine Thomas à Ivry-sur-Seine, Valophis Habitat sollicite la garantie communale pour 8 prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 6 616 343 €, ainsi qu'une subvention d'un montant de 170 000 €.

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts ainsi contractés par Valophis Habitat, ainsi que de lui accorder une subvention en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 11 logements,

vu la convention ci-annexée,

vu le plan de financement prévisionnel, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 39 voix pour et 5 voix contre

ARTICLE 1 : ACCORDE à 100 % la garantie communale à Valophis Habitat pour le remboursement de 8 prêts d'un montant total de 6 616 343 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 40 logements sociaux sis, 69/77 rue Mirabeau et 45ter/49 rue Antoine Thomas à Ivry-sur-Seine.

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

2.1 Projet situé 69/77 rue Mirabeau

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Prêts - PLUS: 4 579 481 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	943 315€
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,85 %
Taux annuel de progressivité	0,5 %
Echéances	annuelles
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 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 943 315 €, 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	3 636 166 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,85 %
Taux annuel de progressivité	0,5 %
Echéances	annuelles
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 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 3 636 166 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts - PLAI : 711 962 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	146 655 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,05 %
Taux annuel de progressivité	0,5 %
Echéances	annuelles
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 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 146 655 €, 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	565 307 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,05 %
Taux annuel de progressivité	0,5 %
Echéances	annuelles
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 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 565 307 € 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).

2.2 Projet situé 45ter/49 rue Antoine Thomas

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Prêts - PLUS: 945 618 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	162 139 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,85 %
Taux annuel de progressivité	0,5 %
Echéances	annuelles
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 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 162 139 €, 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	783 479 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,85 %
Taux annuel de progressivité	0,5 %
Echéances	annuelles
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 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 783 479 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts - PLAI : 379 282 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	65 033 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,05 %
Taux annuel de progressivité	0,5 %
Echéances	annuelles
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 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 65 033 €, 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	314 249 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,05 %
Taux annuel de progressivité	0,5 %
Echéances	annuelles
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 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 314 249 € 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 d'intérêts et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux de livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs mais aussi en cas de changement de réglementation applicable au prêt. En conséquence, les taux de livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération.

ARTICLE 4 : PRECISE qu'au cas où Valophis Habitat, pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la commune d'Ivry-sur-Seine s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple notification de la Caisse des Dépôts et Consignations par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

ARTICLE 5 : S'ENGAGE pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

ARTICLE 6 : AUTORISE le Maire à intervenir au contrat de prêt susvisé qui sera conclu entre la Caisse des dépôts et consignations et Valophis Habitat, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et Valophis Habitat et fixant leurs obligations respectives.

ARTICLE 7 : ACCORDE une subvention de 170 000 € à Valophis Hbitat pour la construction de 40 logements aux 69/77 rue Mirabeau et 45ter/49 rue Antoine Thomas 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, selon le calendrier suivant :

- 68 000 € en 2010,
- 51 000 € en 2011,
- 51 000 € en 2012.

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

RECU EN PREFECTURE

LE

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 29 JUIN 2010

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 28 JUIN 2010