

LOGEMENT**47-49 rue Saint-Just**

Construction de 67 logements sociaux par l'ESH SADIF

Garantie communale (emprunt CDC de 7 134 978 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 335 000 € et subvention complémentaire de 118 000 €

EXPOSE DES MOTIFS

Il s'agit de la réalisation d'un programme de 67 logements sociaux en lieu et place de l'entreprise de restauration asiatique « Vientiane », à proximité de la future caserne des pompiers. C'est un bâtiment d'angle R+4, qui accueillera des commerces et activités libérales (5 400 m² SHON).

I - Le programme

Il prévoit la construction d'un immeuble de 67 logements sociaux qui se répartissent de la façon suivante :

	T1 bis	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Nb	1	18	23	21	4	67
%	1%	27%	35%	31%	6%	100%
surface moyenne	25 m ²	44 m ²	59 m ²	79 m ²	98 m ²	

Le projet a fait l'objet d'une présentation en réunion publique.

Le permis de construire vient d'être déposé, ce dernier devrait être délivré dans le courant de l'été 2010 et les travaux devraient démarrer au 3^{ème} trimestre 2010, pour une livraison en juin 2012.

II - Le financement

Il s'agit d'un financement PLUS¹ /PLAI² (57 PLUS, 10 PLAI)

1) Prix de revient

Le prix de revient prévisionnel de l'opération est estimé à 11 143 159 €. Le financement est assuré à :

- 64 % par des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC),
- 33 % par des subventions,
- 3 % par des fonds propres.

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 2010.

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 en réservation (soit 13 logements).

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Prêts - PLAI : 385 038 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	78 738 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,05 %
Taux annuel de progressivité	de 0 % à 0,5 % maximum (actualisation à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A)
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 %
Taux du livret à la date d'effet du contrat de prêt	- 20 pdb ⁴

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 24 mois de préfinancement maximum, suivis d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 78 738 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

³ Direction Départementale de l'Équipement.

⁴ Points de base.

Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	306 300 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,05 %
Taux annuel de progressivité	de 0 % à 0,5 % maximum (actualisation à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A)
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 %
Taux du livret à la date d'effet du contrat de prêt	- 20 pdb

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 24 mois de préfinancement maximum, suivis d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 306 300 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts - PLUS : 6 749 940 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	1 380 319 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,85 %
Taux annuel de progressivité	de 0 % à 0,5 % maximum (actualisation à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A)
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 %
Taux du livret à la date d'effet du contrat de prêt	+ 60 pdb

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 24 mois de préfinancement maximum, suivis d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 1 380 319 €, 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	5 369 621 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,85 %
Taux annuel de progressivité	de 0 % à 0,5 % maximum (actualisation à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A)
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 %
Taux du livret à la date d'effet du contrat de prêt	+ 60 pdb

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivis d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 5 369 621 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

La garantie de la Commune porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'ESH SADIF, dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Il est précisé que si la durée de préfinancement retenue par l'emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de cette période.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage à se substituer à l'ESH SADIF pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

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

3) La participation financière de la Ville

a) surcharge foncière

Afin de financer l'opération, l'ESH SADIF sollicite l'Etat et la ville d'Ivry-sur-Seine au titre de la surcharge foncière (art. R. 331-24 du CCH⁵), 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 : 333 296 €,
Ville : 335 000 €.

⁵ Code de la Construction et de l'Habitation

La ville d'Ivry est sollicitée pour apporter sa participation au titre de la surcharge foncière à hauteur de 335 000 €. En contrepartie, la ville d'Ivry bénéficiera de 10 % de logements en réservation, soit 7 logements.

b) subvention complémentaire

Afin de permettre la réduction d'un niveau du bâtiment (meilleure insertion urbaine dans le cadre de la modification du PLU⁶) la ville d'Ivry accorde une subvention complémentaire d'un montant de 118 000 €, afin de permettre l'équilibre de l'opération. Cette participation se fait sans contrepartie de logement.

La participation totale de la ville d'Ivry est donc portée à 453 000 € (335 000 € au titre de la surcharge foncière et 118 000 € de subvention complémentaire) selon l'échéancier suivant :

- 174 000 € en 2010,
- 139 500 € en 2011,
- 139 500 € en 2012.

III - Droits de désignation et loyers

La répartition des contingents est la suivante :

	NB	%
Ville	20	30%
Etat	20	30%
Région	4	5%
1%	23	35%
TOTAL	67	100%

La grille de prix des loyers est la suivante :

- 6,10 €/m² de SU hors jardin et parking (10 PLAI)
- 6,86 €/m² de SU hors jardin et parking (57 PLUS)

Je vous propose donc d'accorder :

- la garantie communale à l'ESH SADIF pour 4 prêts d'un montant total de 7 134 978 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,
 - une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant 335 000 €,
 - une subvention complémentaire d'un montant de 118 000 €,
- pour la construction de 67 logements sociaux situés aux 47/49 rue Saint Just à Ivry-sur-Seine.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

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

⁶ Plan Local d'Urbanisme.

LOGEMENT

47-49 rue Saint-Just

Construction de 67 logements sociaux par l'ESH SADIF

Garantie communale (emprunt CDC de 7 134 978 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 335 000 € et subvention complémentaire de 118 000 €

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 67 logements sociaux aux 47/49 rue Saint Just à Ivry-sur-Seine, l'ESH SADIF sollicite la garantie communale pour 4 prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 7 134 978 €, ainsi qu'une subvention d'un montant de 453 000 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts ainsi contractés par l'ESH SADIF, ainsi qu'une subvention en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 20 logements,

vu la convention, ci-annexée,

vu le plan de financement prévisionnel, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

(par 40 voix pour et 5 voix contre)

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à hauteur de 100 % à l'ESH SADIF pour le remboursement de 4 prêts d'un montant total de 7 134 978 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 67 logements sociaux aux 47/49 rue Saint Just à Ivry-sur-Seine.

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

Prêts - PLAI : 385 038 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	78 738 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,05 %
Taux annuel de progressivité	de 0 % à 0,5 % maximum (actualisation à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A)
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 %
Taux du livret à la date d'effet du contrat de prêt	- 20 pdb

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivis d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 78 738 €, 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	306 300 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,05 %
Taux annuel de progressivité	de 0 % à 0,5 % maximum (actualisation à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A)
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 %
Taux du livret à la date d'effet du contrat de prêt	- 20 pdb

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivis d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 306 300 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts - PLUS : 6 749 940 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	1 380 319 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,85 %
Taux annuel de progressivité	de 0 % à 0,5 % maximum (actualisation à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A)
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 %
Taux du livret à la date d'effet du contrat de prêt	+ 60 pdb

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 24 mois de préfinancement maximum, suivis d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 1 380 319 €, 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	5 369 621 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,85 %
Taux annuel de progressivité	de 0 % à 0,5 % maximum (actualisation à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A)
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 %
Taux du livret à la date d'effet du contrat de prêt	+ 60 pdb

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 24 mois de préfinancement maximum, suivis d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 5 369 621 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

La garantie de la Commune porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'ESH SADIF, dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Il est précisé que si la durée de préfinancement retenue par l'emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles 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 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 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 4 : 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 5 : AUTORISE le Maire à intervenir au contrat de prêt 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 : ACCORDE une subvention de 335 000 € à l'ESH SADIF pour la construction de 67 logements aux 47/49 rue Saint Just à Ivry-sur-Seine, au titre de la surcharge foncière ainsi qu'une subvention complémentaire de 118 000 € et AUTORISE le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires pour procéder au versement de ladite subvention, selon le calendrier suivant :

- 174 000 € en 2010,
- 139 500 € en 2011,
- 139 500 € en 2012.

ARTICLE 7 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE

LE

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 26 MAI 2010

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 21 MAI 2010