

LOGEMENT**55 avenue de Verdun (ZAC du plateau lot 5)**

Construction de 47 logements sociaux par l'Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) Coopérer Pour Habiter (CPH)

Garantie communale (emprunt CDC de 5 617 704 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 235 000 €

EXPOSE DES MOTIFS

Il s'agit du premier îlot opérationnel de la ZAC du Plateau qui comprend la réalisation d'un immeuble de bureaux pour le ministère des finances et de plus de 200 logements mixtes répartis comme suit :

- 88 logements sociaux,
- 56 logements en accession maîtrisée,
- 66 logements en accession libre.

I - Le programme

Il s'agit de la construction d'un immeuble de 47 logements sociaux : 39 PLUS¹ et 8 PLAI², qui se répartissent de la façon suivante :

	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Nb	2	12	16	13	4	47
%	4%	26%	34%	27%	9%	100%
surface moyenne	25 m ²	44 m ²	59 m ²	79 m ²	98 m ²	

Le permis de construire a été accordé et les travaux devraient démarrer en septembre 2010, pour une mise en location en septembre 2012. Le projet prend la forme d'un bâtiment R+6.

II - Le financement**1) Le prix de revient et le montage financier**

Le prix de revient prévisionnel de l'opération est estimé à 8 650 428 € Le financement est assuré à :

- 65 % par des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC),
- 35 % par des subventions.

Le dossier de financement a été accordé par la DDE³ pour l'obtention des financements sur l'année 2010.

¹ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

² PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

³ Direction Départementale de l'Équipement

2) La garantie communale des emprunts

La ville d'Ivry est sollicitée pour apporter à l'ESH CPH 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 9 logements).

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Prêts - PLAI : 1 029 102 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	201 069 €
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 et du taux de commissionnement des réseaux collecteurs 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 de 0 à 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 201 069 € 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	828 033 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	0,85 %
Taux annuel de progressivité	0,5 %
Echéances	annuelles
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 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 0 à 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 828 033 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts - PLUS : 4 588 602€

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	1 144 659 €
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 et du taux de commissionnement des réseaux collecteurs 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 de 0 à 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 1 144 659 € 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	3 443 943 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,65 %
Taux annuel de progressivité	0,5 %
Echéances	annuelles
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 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 0 à 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 3 443 943 € 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

Afin de financer l'opération, l'ESH CPH 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.

⁴ Code de la Construction et de l'Habitation

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

Etat : 396 819 €

Ville : 235 000 € selon le calendrier suivant :

- 117 500 € en 2011,
- 117 500 € en 2012.

La subvention de la ville d'Ivry (235 000 €) permet d'obtenir en contrepartie, 10 % de logements en réservation, soit 5 logements.

III - Droits de désignation et loyers

La répartition des contingents est la suivante :

	NB	%
Ville	14	30%
Etat	14	30%
Région	2	4%
1%	17	36%
TOTAL	47	100%

La grille de prix des loyers est la suivante :

- 6,66 €/m² de SU⁵ hors jardin et parking (7 PLAI),
- 7,48 €/m² de SU hors jardin et parking (34 PLUS).

L'immeuble est labellisé Bâtiment à Basse Consommation (BBC), ce qui impacte le loyer de base de 0,10 % (majoration autorisée par la DDE). Toutefois, l'effet théorique de la baisse des charges est estimé entre 10 % et 15 %.

Je vous propose donc d'accorder à l'ESH CPH la garantie communale pour 4 prêts PLUS, PLAI d'un montant total de 5 617 704 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 47 logements sociaux situés au 55 avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine, ainsi que le versement d'une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 235 000 €

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

P.J. : - convention
- plan de financement

⁵ Surface Utile

LOGEMENT

55 avenue de Verdun (ZAC du plateau lot 5)

Construction de 47 logements sociaux par l'Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) Coopérer Pour Habiter (CPH)

Garantie communale (emprunt CDC de 5 617 704 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 235 000 €

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 47 logements sociaux au 55 avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine, l'Entreprise Sociale pour l'Habitat Coopérer Pour Habiter (ESH CPH) sollicite la garantie communale pour 4 prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 5 617 704 € ainsi qu'une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 235 000 €

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts ainsi contractés par l'ESH CPH, en contre partie de la réservation au profit de la Ville de 20 % de logements ainsi que de retenir la participation de la Ville à hauteur de 235 000 € afin que l'ESH CPH obtienne les financements de l'Etat sur la surcharge financière en contre partie de la réservation au profit de la Ville de 10 % de logements supplémentaires,

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 la garantie communale à l'ESH CPH pour le remboursement de 4 prêts d'un montant total de 5 617 704 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 47 logements sociaux sis, 55 avenue de Verdun 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 : 1 029 102 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	201 069 €
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 et du taux de commissionnement des réseaux collecteurs 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 de 0 à 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 201 069 € 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	828 033 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	0,85 %
Taux annuel de progressivité	0,5 %
Echéances	annuelles
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 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 0 à 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 828 033 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts - PLUS : 4 588 602€

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	1 144 659 €
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 et du taux de commissionnement des réseaux collecteurs 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 de 0 à 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 1 144 659 € 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	3 443 943 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,65 %
Taux annuel de progressivité	0,5 %
Echéances	annuelles
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 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit de 0 à 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 3 443 943 € 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 l'ESH CPH, 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 l'ESH CPH, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et l'ESH CPH et fixant leurs obligations respectives.

ARTICLE 7 : ACCORDE une subvention de 235 000 € à l'ESH Coopérer Pour Habiter pour la construction de 47 logements au 55 avenue de Verdun 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 :

- 117 500 € en 2011,
- 117 500 € en 2012.

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

RECU EN PREFECTURE

LE

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 30 MARS 2010

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 29 MARS 2010