

**LOGEMENT****59 avenue de Verdun (ZAC du plateau lot 4b)**

Construction de 41 logements sociaux par l'Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) Coopérer Pour Habiter (CPH)

Garantie communale (emprunt CDC de 5 312 614 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 205 000 €

**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 41 logements sociaux : 34 PLUS<sup>1</sup> et 7 PLAI<sup>2</sup>, qui se répartissent de la façon suivante :

	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T5</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Nb</b>	5	5	11	18	2	41
<b>%</b>	12%	12%	27%	44%	5%	100%
<b>surface moyenne</b>	29 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	

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 de deux bâtiments sur deux niveaux de sous-sol.

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

Le prix de revient prévisionnel de l'opération est estimé à 8 088 737 € Le financement est assuré à :

- 66 % par des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC),
- 34 % par des subventions.

Le dossier de financement a été accordé par la DDE<sup>3</sup> pour l'obtention des financements sur l'année 2010.

<sup>1</sup> PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

<sup>2</sup> PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

<sup>3</sup> DDE : 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 8 logements).

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

### **Prêts - PLAI : 933 017 €**

#### *Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	286 221 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,05 %
Taux annuel de progressivité	de 0% à 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 286 221 € 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	646 796 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	0,85 %
Taux annuel de progressivité	de 0% à 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 646 796 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

## Prêts - PLUS : 4 379 597€

### Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	1 199 594 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,85 %
Taux annuel de progressivité	de 0% à 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 1 199 594 € 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	3 180 003 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,65 %
Taux annuel de progressivité	de 0% à 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 3 180 003 € 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 CCH<sup>4</sup>), étant entendu que l'accord de subvention communale déclenche l'obtention de celle de l'Etat.

---

<sup>4</sup> Code de la Construction et de l'Habitation

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

Etat : 382 202 €

Ville : 205 000 € selon le calendrier suivant :

- 102 500 € en 2011,
- 102 500 € en 2012.

La subvention de la ville d'Ivry (205 000 €) permet d'obtenir en contrepartie, 10 % de logements en réservation, soit 4 logements.

### **III - Droits de désignation et loyers**

La répartition des contingents est la suivante :

	<b>NB</b>	<b>%</b>
<b>Ville</b>	12	29%
<b>Etat</b>	12	29%
<b>Région</b>	2	5%
<b>1%</b>	15	37%
<b>TOTAL</b>	41	100%

La grille de prix des loyers est la suivante :

- 6,66 €/m<sup>2</sup> de SU<sup>5</sup> hors jardin et parking (7 PLAI),
- 7,48 €/m<sup>2</sup> 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 5 312 614 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 41 logements sociaux situés au 59 avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine, ainsi que le versement d'une subvention au titre de la surcharge foncière de 205 000 €

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

P.J. : - convention  
- plan de financement

---

<sup>5</sup> Surface Utile

## **LOGEMENT**

### **59 avenue de Verdun (ZAC du plateau lot 4b)**

Construction de 41 logements sociaux par l'Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) Coopérer Pour Habiter (CPH)

Garantie communale (emprunt CDC de 5 312 614 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 205 000 €

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 41 logements sociaux au 59 avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine, l'ESH CPH sollicite la garantie communale pour 4 prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 5 312 614 € ainsi qu'une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 205 000 €

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 et de retenir le principe de la participation de la Ville à hauteur de 205 000 € 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 5 312 614 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 41 logements sociaux sis, 59 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 : 933 017 €**

*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	286 221 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,05 %
Taux annuel de progressivité	de 0% à 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 286 221 € 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	646 796 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	0,85 %
Taux annuel de progressivité	de 0% à 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 646 796 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

## Prêts - PLUS : 4 379 597€

### Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	1 199 594 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,85 %
Taux annuel de progressivité	de 0% à 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 1 199 594 € 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	3 180 003 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	1,65 %
Taux annuel de progressivité	de 0% à 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 3 180 003 € 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 205 000 € à l'ESH Coopérer Pour Habiter pour la construction de 41 logements au 59 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 :

- 102 500 € en 2011,
- 102 500 € en 2012.

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

RECU EN PREFECTURE  
LE  
TRANSMIS EN PREFECTURE  
LE 29 MARS 2010  
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE  
LE 29 MARS 2010