

LOGEMENT

59 avenue de Verdun (ZAC du Plateau lot 4b)

Construction de 41 logements sociaux par l'ESH Coopérer Pour Habiter

Garantie communale (emprunt CDC de 6 003 108 €)

Subvention de 205 000 €

Annule et remplace la délibération du 25 mars 2010

EXPOSE DES MOTIFS

Par délibération en date du 25 mars 2010, le Conseil municipal accordait la garantie communale à l'ESH Coopérer Pour Habiter (CPH) pour un emprunt total de 5 312 614 € qu'il se proposait de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 41 logements sociaux, au 59 avenue de Verdun. Le Conseil municipal accordait également une subvention de 205 000 € au titre de la surcharge foncière.

L'ESH Coopérer Pour Habiter ne pouvant plus prétendre à la subvention du Conseil Général, la demande de garantie communale de l'ESH Coopérer Pour Habiter est modifiée dans son montant (emprunt CDC qui passe de 5 312 614 € à 6 003 108 €), ainsi que la subvention de la ville dont le montant n'est pas modifié (5 000 € / logement) mais qui ne sera plus accordée au titre de la surcharge foncière ; en effet, les subventions des collectivités n'atteignent plus les 20% nécessaires (suppression de la subvention du Conseil Général¹ et baisse de la subvention régionale) au déclenchement de la subvention de l'Etat au titre de la surcharge foncière.

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.

¹ Nouveau dispositif d'aide du Conseil Général :

- Obligation faite aux organismes d'apporter des fonds propres à une hauteur minimale de :
 - 5 % pour les OPH, les associations, les SEM et les organismes dont le capital est détenu à 50 % par des collectivités territoriales ;
 - 30 % pour les ESH(faute de quoi le Conseil Général ne finance pas les opérations)

I - Le programme

Il s'agit de la construction d'un immeuble de 41 logements sociaux : 35 PLUS², 6 PLAI³, qui se répartissent de la façon suivante :

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

Le permis de construire a été accordé et les travaux ont démarré en septembre 2010, pour une mise en location en juillet 2012. Le projet prend la forme de deux bâtiments sur deux niveaux de sous-sol.

II - Le financement

1) Prix de revient

Le prix de revient prévisionnel de l'opération est estimé à 7 957 432 €. Le financement est assuré à :

- 75 % par des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- 23 % par des subventions.
- 2% par des fonds propres.

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 (soit 8 logements).

² PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

³ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Prêts - PLAI : 1 389 639 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	361 862 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	Taux du livret A annuel en vigueur -0,20%
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 361 862 €, 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	1 027 777 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	Taux du livret A annuel en vigueur -0,20%
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 1 027 777 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts - PLUS : 4 613 469€

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	1 123 953 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	Taux du livret A annuel en vigueur +0,60%
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 1 123 953 €, 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	3 489 516 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	Taux du livret A annuel en vigueur +0,60%
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 3 489 516 € 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 subvention communale

Au vu de ce qui a été signalé précédemment, le programme ne comporte plus de participation au titre de la surcharge foncière.

Néanmoins la subvention de 205 000 € par la Ville doit être maintenue afin de ne pas remettre en cause la réalisation de cette opération et le maintien des prix des loyers initiaux⁴.

Cette dernière sera versée 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 :

	NB	%
Ville	12	29%
Etat	12	29%
Région	2	5%
1%	15	37%
TOTAL	41	100%

La grille de prix des loyers est la suivante :

- 6,66 €/m² de SU hors jardin et parking (6 PLAI),
- 7,48 €/m² de SU hors jardin et parking (35 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 la garantie communale à l'ESH CPH pour 4 prêts d'un montant total de 6 003 108 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 41 logements sociaux sis au 59 avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine, ainsi que le versement d'une subvention de 205 000 €.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

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

⁴ Arcade a modifié de façon conséquente les emprunts CDC et a intégré des fonds propres (2 %) ; l'impact sur les loyers est compensé par l'autofinancement de l'organisme.

LOGEMENT

59 avenue de Verdun (ZAC du Plateau lot 4b)

Construction de 41 logements sociaux par l'ESH Coopérer Pour Habiter

Garantie communale (emprunt CDC de 6 003 108 €)

Subvention de 205 000 €

Annule et remplace la délibération du 25 mars 2010

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,

vu sa délibération en date du 25 mars 2010 accordant la garantie communale à l'ESH CPH pour un emprunt total de 5 312 614 € qu'il se proposait de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 41 logements sociaux au 59 avenue de Verdun, ainsi que sa subvention de 205 000 € au titre de la surcharge foncière,

considérant que l'ESH CPH ne peut plus prétendre à la subvention du Conseil Général, ni à la subvention de l'Etat au titre de la surcharge foncière, que ces éléments sont de nature à remettre en question la réalisation de l'opération,

considérant que l'ESH CPH sollicite par conséquent la garantie communale pour 4 prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 6 003 108 €, ainsi qu'une subvention 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, ainsi qu'une subvention de 205 000 € en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 12 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 : ANNULE et REMPLACE la délibération du 25 mars 2010 susvisée.

ARTICLE 2 : ACCORDE la garantie communale à l'ESH CPH pour le remboursement de 4 prêts d'un montant total de 6 003 108 € 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 3 : PRECISE que les caractéristiques des quatre prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Prêts - PLAI : 1 389 639 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	361 862 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	Taux du livret A annuel en vigueur -0,20%
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 361 862 €, 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	1 027 777 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	Taux du livret A annuel en vigueur -0,20%
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 1 027 777 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts - PLUS : 4 613 469€

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	1 123 953 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	Taux du livret A annuel en vigueur +0,60%
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 1 123 953 €, 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	3 489 516 €
Taux d'intérêts actuariel annuel	Taux du livret A annuel en vigueur +0,60%
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 3 489 516 € 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 4 : 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 5 : 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 6 : 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 7 : 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 8 : 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, 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 9 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE
LE
TRANSMIS EN PREFECTURE
LE 31 JANVIER 2011
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 28 JANVIER 2011