

LOGEMENT

Cité Spinoza – Foyer de jeunes travailleurs

Réhabilitation de 44 chambres par l'OPH d'Ivry

Garantie communale (emprunt CDC de 412 709 €)

Participation de 170 000 €

EXPOSE DES MOTIFS

Depuis plus de 30 ans, le foyer de jeunes travailleurs (FJT) d'Ivry, géré par l'Association pour le Logement des Jeunes Ivryens (ALJI), accueille dans ses chambres des jeunes âgés de 18 à 25 ans, ayant une attache à la Commune (ivryens, étudiants ou en formation sur la Commune ...). Situé en centre-ville et intégré à la cité Spinoza, le foyer est au carrefour de la vie sociale.

Compte tenu de la vétusté du foyer et des chambres (isolation, sanitaires, plomberie), l'OPH d'Ivry a programmé une réhabilitation sur des travaux de mise aux normes.

Les travaux de réhabilitation entrepris auraient pour conséquence de réduire le coût d'exploitation pour l'ALJI (passage de 17 000 €/an à 15 000€/an).

L'appel d'offres des travaux est prévu d'ici la fin de l'année. Le chantier pourra commencer dès l'octroi des financements, notamment ceux de l'Etat.

L'OPH d'Ivry sollicite donc l'aide de la Ville sur le financement de l'opération et la garantie communale de l'emprunt à contracter à cette fin.

D) Le programme de réhabilitation

Le programme de travaux porte sur :

- l'installation de VMC¹,
- le remplacement des menuiseries,
- l'installation de gardes corps en terrasses,
- la reprise des évacuations,
- l'installation de cabines de douches,
- le revêtement mur et sol des salles de bains,
- la reprise du sol des chambres,
- les portes de placards des chambres,
- la peinture dans les parties communes,
- les sols des parties communes.

¹ VMC : Ventilation mécanique contrôlée

II) Le montage financier

1) Le plan de financement prévisionnel

Le prix de revient de l'opération est fixé à 697 109 €.

Il est couvert par des subventions à 40 % (dont 24 % par la Ville soit 170 000 €), le reste étant financé par un prêt CDC (voir tableau ci-après).

| <u>Subventions</u> | | |
|---------------------------|------------------|--------------|
| Etat (PALULOS) | 57 200 € | 8,2% |
| CG 94 | 57 200 € | 8,2% |
| Ville d'Ivry | 170 000 € | 24,4% |
| <i>s/s total</i> | <u>284 400 €</u> | <u>40,8%</u> |
| <u>Prêts</u> | | |
| Prêt CDC | 412 709 € | 59,2% |
| <i>s/s total</i> | <u>412 709 €</u> | <u>59,2%</u> |
| TOTAL | 697 109 € | |

Les charges devraient être également réduites par des éléments techniques (fenêtres, VMC, isolant thermique).

2) La garantie communale

Prêt amélioration : 412 709 €

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Montant du prêt | 412 709 € |
| Taux d'intérêt actuariel annuel | 2,35 % |
| Durée totale du prêt | 20 ans |

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 20 ans.

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

En contrepartie, la Ville se voit réservataire de 20 % des logements, au titre de la garantie communale du prêt (soit 9 logements).

3) La participation communale

L'OPH d'Ivry sollicite une participation de la Ville de 170 000 € qui sera versée en 2010.

En compensation, la Ville est réservataire de 10 % des logements (soit 4 logements).

Je vous propose donc d'accorder à l'OPH d'Ivry la garantie communale pour un prêt d'un montant de 412 709 € à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, ainsi que le versement d'une participation de 170 000 €, pour la réhabilitation des 44 chambres du foyer de jeunes travailleurs sis 6 avenue de Spinoza à Ivry-sur-Seine.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

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

LOGEMENT

Cité Spinoza – Foyer de jeunes travailleurs

Réhabilitation de 44 chambres par l'OPH d'Ivry

Garantie communale (emprunt CDC de 412 709 €)

Participation 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 et suivants,

vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 312-2-1 et suivants, L. 441-1, R. 431-57 et suivants,

vu le code civil, notamment son article 2298,

considérant l'intérêt de la Ville à l'amélioration des conditions de vie dans les chambres du foyer de jeunes travailleurs d'Ivry géré par l'Association pour le Logement des Jeunes Ivryens (ALJI),

considérant que, dans le cadre de la réhabilitation des 44 chambres dudit foyer situé au 6 avenue de Spinoza à Ivry-sur-Seine, l'OPH d'Ivry sollicite la garantie communale pour l'emprunt à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant de 412 709 €, ainsi qu'une participation de la Ville à hauteur de 170 000 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour le prêt contracté par l'OPH d'Ivry en contrepartie 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 170 000 € afin que l'OPH d'Ivry obtienne les financements de l'Etat, en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 10 % de logements,

vu la convention, ci-annexée,

vu le plan de financement prévisionnel, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

(par 39 voix pour et 4 abstentions)

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à l'OPH d'Ivry pour l'emprunt de 412 709 € qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la réhabilitation des 44 chambres du foyer de jeunes travailleurs au 6 avenue de Spinoza à Ivry-sur-Seine.

ARTICLE 2 : PRECISE que les caractéristiques du prêt consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Prêt amélioration : 412 709 €

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Montant du prêt | 412 709 € |
| Taux d'intérêt actuariel annuel | 2,35 % |
| Durée totale du prêt | 20 ans |

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt.

ARTICLE 3 : PRECISE que les taux appliqués seront ceux en vigueur à la date effective du prêt.

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

ARTICLE 5 : S'ENGAGE pendant toute la durée du prêt susvisé à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges d'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'OPH d'Ivry, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et l'OPH d'Ivry et fixant leurs obligations respectives.

ARTICLE 7 : ACCORDE une participation de 170 000 € à l'OPH d'Ivry pour la réhabilitation des 44 chambres du foyer de jeunes travailleurs au 6 avenue Spinoza à Ivry-sur-Seine et AUTORISE le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires pour procéder au versement de ladite participation.

ARTICLE 8 : PRECISE que la participation sera versée à hauteur de 170 000 € en 2010.

ARTICLE 9 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE

LE

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 19 NOVEMBRE 2010