

## **LOGEMENT**

### **18 rue Gaston Monmousseau**

Acquisition-amélioration de 16 logements par la SA HLM IDF Habitat

Garantie communale (emprunt CDC de 1 202 600 €)

Participation au titre de la surcharge foncière de 80 000 €

### **EXPOSE DES MOTIFS**

Le 19 janvier 2011, le Conseil d'Administration de la SA HLM IDF Habitat décidait d'acquérir auprès de la ville d'Ivry sur Seine 16 logements locatifs au sein de la résidence « Monmousseau » dans laquelle la SA HLM IDF Habitat possède déjà 180 logements sociaux.

Ces logements sont répartis dans une résidence en copropriété de sept bâtiments réalisés de 1961 à 1967, soit un ensemble de 531 logements situé 18 rue Gaston Monmousseau à Ivry sur Seine.

Les 180 logements de la SA HLM IDF Habitat ont fait l'objet de travaux d'amélioration en 2007 qu'elle souhaite appliquer sur les 16 nouveaux logements.

Les éléments techniques et financiers de ce dossier sont les suivants :

#### **I) Acquisition des 16 logements**

Après avis du service France Domaine, la SA HLM IDF Habitat a acquis le bien pour un montant de 1 532 700 € HT.

Les typologies des logements sont les suivantes : 4 T2 (41m<sup>2</sup> SU<sup>1</sup>), 7 T3 (59 m<sup>2</sup> SU), 5 T4 (68 m<sup>2</sup> SU).

#### **II) Le programme d'amélioration**

Les travaux du programme de réhabilitation, définis dans le cadre d'une demande de financement d'acquisition-amélioration, seront basés sur le rapport de diagnostic qui sera réalisé par le maître d'œuvre. Ces travaux reprennent pour partie ceux réalisés en 2007 (hors parties communes).

Aussi, les travaux suivants sont à réaliser :

- changement des menuiseries extérieures avec double vitrage ;
- amélioration de la ventilation (ventilation naturelle) ;
- remplacement des appareils sanitaires, y compris prestation de faïence ;
- mise aux nouvelles normes des installations électriques, y compris téléphone, télévision et pose de détecteurs autonomes de fumée ;
- remplacement des chauffes bains gaz.

Les travaux se feront en milieu occupé (c'est actuellement le cas pour 15 des 16 logements).

---

<sup>1</sup> SU : surface utile

### III) Calendrier prévisionnel

Il est prévu :

- démarrage des travaux en octobre 2011,
- durée des travaux : 4 mois.

### IV) Le montage financier

Les logements seront financés en PLUS/PLA-I dont 12 logements en PLUS et 4 logements en PLA-I.

#### 1) Le plan de financement

Le prix de revient de l'opération est fixé à 1 986 805 € TTC (TVA 5,5 %), soit un coût ramené au logement d'environ 124 175 €.

Il est couvert par des subventions à hauteur de 26,80 % (dont 4 % par la Ville soit 80 000 €), le reste étant financé par des prêts CDC (Prêt PLUS foncier, PLUS, PLA I foncier, PLA I), ainsi que 251 642,29 € de fonds propres (voir tableau ci-après).

<u>Subventions</u>	<b>Total</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLAI</b>
Subvention Etat	87 009,73 €	43 557,46 €	43 452,28 €
Surcharge foncière Etat	16 900 €	16 900 €	
Prime spécifique	50 252,99 €		50 252,99 €
Aides départementales	98 400 €	64 800 €	33 600 €
ville d'Ivry	80 000 €	60 000 €	20 000 €
Subventions collecteurs	200 000 €	160 000 €	40 000 €
<b>ss total</b>	<b>532 562,72 €</b>	<b>345 257,46 €</b>	<b>187 305,27 € (26,80%)</b>
<b>Prêts</b>			
Prêts CDC Foncier	1 001 000 €	783 000 €	218 000 €
Prêts principaux CDC	201 600 €	156 400 €	45 200 €
<b>ss total</b>	<b>1 202 600 €</b>	<b>939 400 €</b>	<b>263 200 € (60,53%)</b>
Fonds propres	251 642,29 €		(12,67%)
<b>TOTAL</b>	<b>1 986 805,01 €</b>	<b>1 472 629,32 €</b>	<b>514 175,69 €</b>

## 2) La garantie communale

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

### **Prêt PLUS Foncier : 783 000 €**

Montant du prêt	783 000 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,60 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Revisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	En fonction de la variation du taux du livret A sans que ce taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %
Différé d'amortissement	néant
Durée de préfinancement	24 mois
Durée prêt	50 ans

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt soit 24 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de 783 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

### **Prêt PLUS : 156 400 €**

Montant du prêt	156 400 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,60 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Revisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	En fonction de la variation du taux du livret A sans que ce taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %
Différé d'amortissement	néant
Durée de préfinancement	24 mois
Durée prêt	40 ans

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt soit 24 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de 156 400 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

### Prêt PLAI Foncier : 218 000 €

Montant du prêt	218 000 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	1,80 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Revisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	En fonction de la variation du taux du livret A sans que ce taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %
Différé d'amortissement	néant
Durée de préfinancement	24 mois
Durée prêt	50 ans

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt soit 24 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de 218 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

### Prêt PLAI : 45 200 €

Montant du prêt	45 200 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	1,80 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Revisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	En fonction de la variation du taux du livret A sans que ce taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %
Différé d'amortissement	néant
Durée de préfinancement	24 mois
Durée prêt	40 ans

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt soit 24 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de 45 200 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

Les taux appliqués seront ceux en vigueur à la date effective des prêts.

En contrepartie, la Ville sera réservataire de 20 % des logements, au titre de la garantie communale du prêt (soit 3 logements).

### 3) La subvention au titre de la surcharge foncière

La SA HLM IDF Habitat sollicite une participation de 80 000 € qui sera répartie comme suit :

- 2011 : 32 000 €,
- 2012 : 24 000 €,
- 2013 : 24 000 €, correspondant au solde.

En contrepartie, la Ville sera réservataire de 10 % des logements, au titre de la surcharge foncière (soit 2 logements).

Je vous propose donc d'accorder la garantie communale à la SA HLM IDF Habitat pour un montant total de prêts d'un montant de 1 202 600 € à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, ainsi que le versement d'une participation de 80 000 € selon l'échéancier fixé, relatifs à l'acquisition-amélioration des 16 logements situés au 18 rue Gaston Monmousseau.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

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

## **LOGEMENT**

### **18 rue Gaston Monmousseau**

Acquisition-amélioration de 16 logements par la SA HLM IDF Habitat

Garantie communale (emprunt CDC de 1 202 600 €)

Participation au titre de la surcharge foncière de 80 000 €

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 civil, notamment son article 2298,

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 la délibération du Conseil d'Administration de la SA HLM IDF Habitat, en date du 19 janvier 2011, d'acquisition-amélioration de 16 logements - 18 rue Gaston Monmousseau à Ivry-sur-Seine,

considérant l'intérêt de la Ville à l'acquisition - amélioration de ces 16 logements par la SA HLM IDF Habitat,

considérant que dans le cadre de l'acquisition – amélioration de 16 logements au 18 rue Gaston Monmousseau, la SA HLM IDF Habitat sollicite la garantie communale pour des prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant total de 1 202 600 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts contractés par la SA HLM IDF Habitat en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 20 % de logements (soit 3 logements) et de retenir le principe de la participation de la Ville à hauteur de 80 000 €, au titre de la surcharge foncière en contrepartie de 10 % des logements (soit 2 logements),

vu la convention, ci-annexée,

vu le plan de financement prévisionnel, ci annexé,

vu le budget communal,

**DELIBERE**  
(à l'unanimité)

**ARTICLE 1 :** ACCORDE la garantie communale à la SA HLM IDF Habitat pour 4 emprunts avec préfinancement d'un montant total de 1 202 600 € qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ce prêt est destiné à financer l'opération « Monmousseau » - 18 rue Gaston Monmousseau à Ivry sur Seine qui concerne l'acquisition-amélioration de 12 logements PLUS et 4 logements PLA –I.

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

**Prêt PLUS Foncier : 783 000 €**

Montant du prêt	783 000 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,60 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Revisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	En fonction de la variation du taux du livret A sans que ce taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %
Différé d'amortissement	néant
Durée de préfinancement	24 mois
Durée prêt	50 ans

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt soit 24 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de 783 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

**Prêt PLUS : 156 400 €**

Montant du prêt	156 400 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,60 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Revisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	En fonction de la variation du taux du livret A sans que ce taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %
Différé d'amortissement	néant
Durée de préfinancement	24 mois
Durée prêt	40 ans

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt soit 24 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de 156 400 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

### Prêt PLAI Foncier : 218 000 €

Montant du prêt	218 000 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	1,80 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Revisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	En fonction de la variation du taux du livret A sans que ce taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %
Différé d'amortissement	néant
Durée de préfinancement	24 mois
Durée prêt	50 ans

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt soit 24 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de 218 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

### Prêt PLAI : 45 200 €

Montant du prêt	45 200 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	1,80 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Revisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	En fonction de la variation du taux du livret A sans que ce taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %
Différé d'amortissement	néant
Durée de préfinancement	24 mois
Durée prêt	40 ans

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt soit 24 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de 45 200 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

Les taux appliqués seront ceux en vigueur à la date effective des prêts.

**ARTICLE 3 :** PRECISE les taux d'intérêt 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. En conséquence, les taux de livret A et 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 la SA HLM IDF Habitat 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 :** AUTORISE le Maire à intervenir au contrat de prêt susvisé qui sera conclu entre la Caisse des Dépôts et Consignations et la SA HLM IDF Habitat, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et la SA HLM IDF Habitat et fixant leurs obligations respectives.

**ARTICLE 6 :** 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 7 :** ACCORDE une participation de 80 000 € à la SA HLM IDF Habitat au titre de la surcharge foncière 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 32 000 € en 2011, 24 000 € en 2012 et 24 000 € en 2013.

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

TRANSMIS EN PREFECTURE  
LE 26 SEPTEMBRE 2011  
RECU EN PREFECTURE  
LE  
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE  
LE 23 SEPTEMBRE 2011