

**LOGEMENT**

**Projet Carnot/Vérollot/Lefèvre**

Construction de 21 logements sociaux par Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne, rue Carnot

Garantie communale (emprunts CDC de 3 229 107 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière de 105 000 €

**EXPOSE DES MOTIFS**

Le terrain est actuellement occupé par un immeuble dont les occupants doivent être relogés.  
Le projet se compose d'un bâtiment de 21 logements sociaux.

**I - Le programme**

Il s'agit de la construction d'un immeuble de 21 logements sociaux : 18 PLUS<sup>1</sup> et 3 PLAI<sup>2</sup>, qui se répartissent sur 3 bâtiments reposant sur un RDC commun.

La répartition en termes de typologie est la suivante :

<b>TYPE</b>	<b>NBRE DE LOGEMENTS</b>	<b>SHAB moyenne</b>
T1 bis	2	31,08m <sup>2</sup>
T2 <44m <sup>2</sup>	4	43,65m <sup>2</sup>
T2 >44m <sup>2</sup>	2	50,90m <sup>2</sup>
T3	6	63,45m <sup>2</sup>
T4	4	76,93m <sup>2</sup>
T5	3	98,30m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>	<b>1322m<sup>2</sup></b>

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

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

## II - Le financement

### 1) Prix de revient

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est estimé à 4 608 033 €. Le financement est assuré à :

- 72,21 % par des prêts (prêts CDC<sup>3</sup> et autres),
- 22,80 % par des subventions,
- 4,99 % par des fonds propres.

Le dossier de financement a été accordé par la DRIHL<sup>4</sup> pour l'obtention des financements sur l'année 2011.

### 2) La garantie communale des emprunts

La ville d'Ivry est sollicitée pour apporter sa garantie aux emprunts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. En contrepartie de cette garantie, la ville d'Ivry bénéficiera de 20 % de logements (soit 4 logements).

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

**Prêts – PLUS : 2 755 930 €**

*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	923 455 €
Durée totale du prêt	50 ans
Périodicité des échéances	annuelles
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du livret A + 0,60 %
Taux annuel de progressivité	0,50 %
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 %
Durée de préfinancement	0 à 24 mois

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 923 455 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

<sup>3</sup> CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

<sup>4</sup> DRIHL : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	1 832 475 €
Durée totale du prêt	40 ans
Périodicité des échéances	annuelles
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du livret A + 0,60 %
Taux annuel de progressivité	0,50 %
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 %
Durée de préfinancement	0 à 24 mois

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 1 832 475 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

**Prêts - PLAI : 473 177 €**

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	158 552 €
Durée totale du prêt	50 ans
Périodicité des échéances	annuelles
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du livret A - 0,20 %
Taux annuel de progressivité	0,50 %
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 %
Durée de préfinancement	0 à 24 mois

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 158 552 €, 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	314 625 €
Durée totale du prêt	40 ans
Périodicité des échéances	annuelles
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du livret A - 0,20 %
Taux annuel de progressivité	0,50 %
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 %
Durée de préfinancement	0 à 24 mois

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 314 625 € 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 au titre de la surcharge foncière

Valophis Habitat – OPH du Val de Marne sollicite une participation de 105 000 € qui sera répartie, comme suit :

- 2012 : 45 000 €,
- 2013 : 30 000 €,
- 2014 : 30 000 € correspondant au solde.

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

**III - Droits de désignation et loyers**

La répartition des contingents est la suivante :

	<b>NB</b>	<b>%</b>
<b>Ville</b>	6	30%
<b>Etat</b>	6	30%
<b>Région</b>	1	5%
<b>Département</b>	1	7%
<b>1%</b>	7	28%
<b>TOTAL</b>	21	100%

La grille de prix des loyers est la suivante (hors charges, hors parking):

- 6,71 €/m<sup>2</sup> (3 PLAI)
- 7,54 €/m<sup>2</sup> (18 PLUS).

Je vous propose donc d'accorder la garantie communale à Valophis Habitat – OPH du Val de Marne pour 4 prêts d'un montant total de 3 229 107 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition de 21 logements sociaux situés rue Carnot à Ivry-sur-Seine.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

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

## **LOGEMENT**

### **Projet Carnot/Vérollot/Lefèvre**

Construction de 21 logements sociaux par Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne, rue Carnot  
Garantie communale (emprunts CDC de 3 229 107 €)  
Subvention au titre de la surcharge foncière de 105 000 €

#### 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 de la construction et de l'habitation,

vu le code civil, notamment son article 2298,

considérant que dans le cadre de la construction de 21 logements sociaux situés rue Carnot à Ivry-sur-Seine, Valophis Habitat – OPH du Val de Marne sollicite la garantie communale pour 4 prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 3 229 107 €, ainsi qu'une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 105 000 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts ainsi contractés par Valophis Habitat – OPH du Val de Marne, ainsi que de lui accorder une subvention au titre de la surcharge foncière en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 6 logements,

vu la convention ci-annexée,

vu le plan de financement prévisionnel, ci-annexé,

vu le budget communal,

#### **DELIBERE**

(par 39 voix pour, 4 voix contre et 1 abstention)

**ARTICLE 1 :** ACCORDE la garantie communale à Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne pour le remboursement de 4 prêts d'un montant total de 3 229 107 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 21 logements sociaux rue Carnot 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 – PLUS : 2 755 930 €**

*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	923 455 €
Durée totale du prêt	50 ans
Périodicité des échéances	annuelles
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du livret A + 0,60 %
Taux annuel de progressivité	0,50 %
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 %
Durée de préfinancement	0 à 24 mois

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 923 455 €, 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	1 832 475 €
Durée totale du prêt	40 ans
Périodicité des échéances	annuelles
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du livret A + 0,60 %
Taux annuel de progressivité	0,50 %
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 %
Durée de préfinancement	0 à 24 mois

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 1 832 475 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

## Prêts - PLAI : 473 177 €

### Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	158 552 €
Durée totale du prêt	50 ans
Périodicité des échéances	annuelles
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du livret A - 0,20 %
Taux annuel de progressivité	0,50 %
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 %
Durée de préfinancement	0 à 24 mois

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 158 552 €, 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	314 625 €
Durée totale du prêt	40 ans
Périodicité des échéances	annuelles
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du livret A - 0,20 %
Taux annuel de progressivité	0,50 %
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 %
Durée de préfinancement	0 à 24 mois

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 314 625 € 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'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 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 Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne, 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 Valophis Habitat – OPH du Val de Marne, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et Valophis Habitat – OPH du Val de Marne et fixant leurs obligations respectives.

**ARTICLE 7 :** ACCORDE une subvention de 105 000 € à Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne pour la construction de 21 logements rue Carnot 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 :

- 45 000 € en 2012,
- 30 000 € en 2013,
- 30 000 € en 2014.

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

RECU EN PREFECTURE  
LE 22 FEVRIER 2012  
TRANSMIS EN PREFECTURE  
LE 22 FEVRIER 2012  
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE  
LE 17 FEVRIER 2012