

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16 FEVRIER 2012 POINT

LOGEMENT

Projet Carnot/Vérolot/Lefèvre

Acquisition de 62 logements sociaux par Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne sis 19/21 rue Vérolot

Garantie communale (emprunts CDC de 8 789 612 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière de 310 000 €

EXPOSE DES MOTIFS

Le projet d'acquisition est constitué d'un ensemble de 62 logements collectifs, implanté sur le site Carnot/Vérolot.

I - Le programme

Il s'agit de la construction d'un immeuble de 62 logements sociaux : 55 PLUS¹, 7 PLAI², qui se répartissent sur 3 bâtiments reposant sur un RDC commun.

La répartition en termes de typologie est la suivante :

TYPE	NBRE DE LOGEMENTS	SHAB moyenne
T1 bis	3	31,97m ²
T2 <44m ²	10	39,99m ²
T2 >44m ²	11	47,15m ²
T3	16	63,11m ²
T4	18	77,36m ²
T5	3	97,67m ²
T6	1	117,40m ²
TOTAL	62	3827m²

II - Le financement

1) Prix de revient

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est estimé à 12 339 086 €. Le financement est assuré à :

- 73,38 % par des prêts (prêts CDC³ et autres),
- 21,60 % par des subventions,
- 5,02 % par des fonds propres.

¹ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

² PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

³ CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

Le dossier de financement a été accordé par la DRIHL⁴ 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 12 logements).

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Prêts – PLUS : 7 901 596 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	3 433 000 €
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 3 433 000 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

⁴ DRIHL : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	4 468 596 €
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 4 468 596 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts - PLAI : 888 016 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	385 815 €
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 385 815 €, 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	502 201 €
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 502 201 € 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 310 000 € qui sera répartie, comme suit :

- 2012 : 130 000 €,
- 2013 : 90 000 €,
- 2014 : 90 000 € correspondant au solde.

En contrepartie, la Ville sera réservataire de 10 % des logements, au titre de la surcharge foncière (soit 7 logements).

III - Droits de désignation et loyers

La répartition des contingents est la suivante :

	NB	%
Ville	19	30%
Etat	19	30%
Région	3	5%
Département	4	7%
1%	17	28%
TOTAL	62	100%

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

- 6,78 €/m² (7 PLAI)

- 7,62 €/m² (55 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 8 789 612 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) de 62 logements sociaux situés 19/21 rue Véroillot à Ivry-sur-Seine.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

P.J. : - convention,

- plan de financement.

LOGEMENT

Projet Carnot/Vérollet/Lefèvre

Acquisition de 62 logements sociaux par Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne sis 19/21 rue Vérollet

Garantie communale (emprunts CDC de 8 789 612 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière de 310 000 €

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 l'acquisition en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) de 62 logements sociaux situés 19/21 rue Vérollet 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 8 789 612 €, ainsi qu'une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 310 000 €.

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 19 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 8 789 612 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) de 62 logements sociaux au 19/21 rue Vérollet 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: 7 901 596 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	3 433 000 €
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 3 433 000 €, 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	4 468 596 €
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 4 468 596 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts - PLAI : 888 016 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	385 815 €
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 385 815 €, 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	502 201 €
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 502 201 € 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 310 000 € à Valophis Habitat – OPH du Val de Marne pour l'acquisition en VEFA de 62 logements situés 19/21 rue Vérollet 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 :

- 130 000 € en 2012,
- 90 000 € en 2013,
- 90 000 € 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