

LOGEMENT**89 avenue Maurice Thorez**

Construction de 31 logements locatifs intermédiaires en VEFA par la société Les Résidences de la Région Parisienne (RRP)

Garantie communale (emprunt Crédit Agricole de 2 500 000 €)

EXPOSE DES MOTIFS

Cette construction de 31 logements locatifs intermédiaires (PLI) s'intègre dans un projet comportant également 20 logements en accession à la propriété par le promoteur AKERYS ainsi que 2 commerces en RDC sur l'avenue Maurice Thorez.

Le bâtiment accueillant les 31 logements locatifs intermédiaires est un R+4 donnant sur l'avenue Maurice Thorez.

Le prêt locatif intermédiaire est destiné à favoriser l'accès aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour bénéficier d'un logement social mais trop faible pour le marché privé.

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

D) Le programme

Le projet compte 31 logements se répartissant de la manière suivante :

	Nombre	Surfaces moyennes m ² (SHAB) ¹
T1	1	38
T2	13	42
T3	10	60
T4	6	79
T5	1	96

En terme de phasage d'opération, la signature de l'acte de vente a été signé le 16 mars 2012. La déclaration d'ouverture de chantier a été déposée le 13 mars 2012 avec une livraison prévisionnelle en mars 2014.

¹ SHAB : surface habitable

II) Le montage financier

1) Le plan de financement

Le prix de revient de l'opération est fixé à 7 732 341 € TTC.

Il est couvert par :

- 2 prêts (foncier et construction) auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile de France,
- 2 prêts « Action Logement »,
- des fonds propres 1 552 841 €.

2) La garantie communale

Les Résidences de la Région Parisienne (RRP) étant une société anonyme de droit privé, la garantie de la Ville ne peut porter que sur 50 % de chacun des prêts PLI. RRP a obtenu de la part de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile de France la mise en place d'une garantie hypothécaire pour les 50 % de chacun des emprunts restants.

Les caractéristiques des prêts garantis par la Ville sont les suivantes :

Prêt PLI : 1 550 000 euros
Pour le prêt destiné à la construction

Durée d'amortissement et de prêt	30 ans
Montant de financement	1 550 000 euros
Préfinancement	3 à 24 mois
Taux d'intérêt actuariel annuel	Livret A + 1,40 %, révisé à chaque variation du taux de rémunération du livret A.
Indice de référence	Taux de rémunération du Livret A, soit 2,25 % à ce jour.
Amortissement	Trimestriel Progressif (1) ou trimestriel Constant ou Annuel Progressif (1) ou Annuel Constant
Périodicité trimestriel ou Périodicité annuel	3,65 % ou 3,601 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée du prêt avec un préfinancement de 3 à 24 mois et une période d'amortissement de 30 ans à hauteur de 1 550 000 € majorée des intérêts courus pour la période de préfinancement et capitalisé au terme de cette période

Prêt PLI : 950 000 euros
Pour le prêt destiné au foncier

Durée d'amortissement et de prêt	50 ans
Montant de financement	950 000 euros
Préfinancement	3 à 24 mois
Taux d'intérêt actuariel annuel	Livret A + 1,40 %, révisé à chaque variation du taux de rémunération du livret A.
Indice de référence	Taux de rémunération du Livret A, soit 2,25 % à ce jour.
Amortissement	Trimestriel Progressif (1) ou trimestriel Constant ou Annuel Progressif (1) ou Annuel Constant
Périodicité trimestriel ou Périodicité annuel	3,65 % ou 3,601 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée du prêt avec une période de préfinancement de 3 à 24 mois et une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de 950 000 € majorée des intérêts courus pour la période de préfinancement et capitalisé au terme de la période

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale des prêts, à hauteur de 2 500 000 €.

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

III) - Les loyers

La grille de prix des loyers est la suivante :

	Mensuel/m ²	logts	pk
LOYERS PLI	T1 bis	15,99	80,00
	T2	15,95	80,00
	T3	14,50	80,00
	T4	13,05	80,00
	T5	12,04	80,00

IV) - Convention partenariale

Les collecteurs 1% interviennent sur cette opération sous forme de financement en DU (désignation unique) et donc sans droit de réservation sur cette opération, mais sur le parc existant.

Aussi, la Ville en contrepartie de sa garantie (50 % de chacun des deux prêts) pourra proposer des candidats Ivryens sur l'ensemble des logements.

(1) La variation du taux est appliquée à l'échéance suivante. Celle-ci est recalculée selon la formule de l'échéance constante en fonction du nouveau taux sur la durée restant à courir.

Je vous propose donc d'accorder la garantie communale à la société Les Résidences de la Région Parisienne pour 2 prêts d'un montant total de 2 500 000 € représentant 50 % des prêts qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile de France pour la construction de 31 logements locatifs intermédiaires situés au 89 avenue Maurice Thorez à Ivry-sur-Seine.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

P.J. : - convention
- plan de financement

LOGEMENT

89 avenue Maurice Thorez

Construction de 31 logements locatifs intermédiaires en VEFA par la société Les Résidences de la Région Parisienne (RRP)

Garantie communale (emprunt Crédit Agricole de 2 500 000 €)

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 et R.431-57 à R.431-61,

vu le code civil, notamment son article 2298,

considérant l'intérêt de la Ville à la construction de 31 logements locatifs intermédiaires 89 avenue Maurice Thorez à Ivry-sur-Seine par la société Les Résidences de la Région Parisienne (RRP),

considérant que dans le cadre de la réalisation de cette opération, Les Résidences de la Région Parisienne (RRP) sollicite la garantie communale pour 2 prêts à contracter auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile de France pour un montant total de 2 500 000 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts contractés par Les Résidences de la Région Parisienne en contrepartie d'un partenariat sur les candidatures des 31 logements, la Ville pouvant ainsi proposer des candidats ivryens sur l'ensemble desdits logements,

vu la convention, ci-annexée,

vu le plan de financement prévisionnel, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 39 voix pour et 3 abstentions

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à la société Les Résidences de la Région Parisienne pour le remboursement de 2 prêts d'un montant total de 2 500 000 € qu'elles se proposent de contracter auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile de France. Ces prêts sont destinés à financer la construction de 31 logements locatifs intermédiaires 89 avenue Maurice Thorez à Ivry-sur-Seine.

ARTICLE 2 : PRECISE que les caractéristiques des prêts consentis par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d’Ile-de-France sont les suivantes :

Prêt PLI : 1 550 000 euros
Pour le prêt destiné à la construction

Durée d’amortissement et de prêt	30 ans
Montant de financement	1 550 000 euros
Préfinancement	3 à 24 mois
Taux d’intérêt actuariel annuel	Livret A + 1,40 %, révisé à chaque variation du taux de rémunération du livret A.
Indice de référence	Taux de rémunération du Livret A, soit 2,25 % à ce jour.
Amortissement	Trimestriel Progressif (1) ou trimestriel Constant ou Annuel Progressif (1) ou Annuel Constant
Périodicité trimestriel ou Périodicité annuel	3,65 % ou 3,601 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée du prêt avec un préfinancement de 3 à 24 mois et une période d’amortissement de 30 ans à hauteur de 1 550 000 € majorée des intérêts courus pour la période de préfinancement et capitalisé au terme de cette période

Prêt PLI : 950 000 euros
Pour le prêt destiné au foncier

Durée d’amortissement et de prêt	50 ans
Montant de financement	950 000 euros
Préfinancement	3 à 24 mois
Taux d’intérêt actuariel annuel	Livret A + 1,40 %, révisé à chaque variation du taux de rémunération du livret A.
Indice de référence	Taux de rémunération du Livret A, soit 2,25 % à ce jour.
Amortissement	Trimestriel Progressif (1) ou trimestriel Constant ou Annuel Progressif (1) ou Annuel Constant
Périodicité trimestriel ou Périodicité annuel	3,65 % ou 3,601 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée du prêt avec une période de préfinancement de 3 à 24 mois et une période d’amortissement de 50 ans, à hauteur de 950 000 € majorée des intérêts courus pour la période de préfinancement et capitalisé au terme de la période

(1) La variation du taux est appliquée à l’échéance suivante. Celle-ci est recalculée selon la formule de l’échéance constante en fonction du nouveau taux sur la durée restant à courir.

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale des prêts, à hauteur de 2 500 000 €.

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

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. 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 Les Résidences de la Région Parisienne pour quelque motif que ce soit ne s'acquitteraient 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 notification de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France 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 Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France et Les Résidences de la Région Parisienne, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et Les Résidences de la Région Parisienne et fixant leurs obligations respectives.

ARTICLE 6 : S'ENGAGE pendant toute la durée des prêts susvisés à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges d'emprunt.

ARTICLE 7 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

TRANSMIS EN PREFECTURE
LE 3 JUILLET 2012
RECU EN PREFECTURE
LE 3 JUILLET 2012
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 3 JUILLET 2012