

**LOGEMENT****64 rue Vérollot**

Construction de 33 logements en PSLA par Expansiel Promotion - Groupe Valophis  
Garantie communale (emprunt crédit foncier de 4 944 057 €)

**EXPOSE DES MOTIFS**

Dans le cadre d'un réaménagement d'ensemble du quartier Vérollot, Expansiel Promotion réalise un programme de 33 logements collectifs en location accession.

Le prêt social de location accession (PSLA) a été mis en place afin de faciliter le parcours résidentiel de ménages sous plafond de ressources :

- leur donnant la possibilité d'acquérir le logement qu'ils occupent, après une phase locative,
- sécurisant l'opération d'accession en leur laissant le choix de se porter ou non acquéreurs à l'issue de cette phase.

Le PSLA est un prêt conventionné et donne droit à l'APL<sup>1</sup> et à certains avantages fiscaux :

- TVA à taux réduit en vigueur ;
- l'acquéreur dispose pendant la phase locative d'une exonération de 15 ans de taxe foncière sur les propriétés bâties ; le ménage qui lève l'option bénéficie également de cette exonération pour la durée restant à courir.

**I - Le programme**

Le programme comprend la construction d'un bâtiment en R+6 avec 2 niveaux de sous-sol.

L'ensemble des logements en location accession développe une SHON<sup>2</sup> de 2 289, 23 m<sup>2</sup> et une SHAB<sup>3</sup> de 1 989 m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> APL : Aide personnalisée au logement

<sup>2</sup> SHON : Surface hors œuvre nette

<sup>3</sup> SHAB : Surface habitable

La répartition en termes de typologie est la suivante :

<b>TYPE</b>	<b>LOGEMENTS</b>	<b>SHAB moyenne</b>
studio	3	28 m <sup>2</sup>
T2	6	41 m <sup>2</sup>
T3	13	62 m <sup>2</sup>
T4	11	69 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>33</b>	<b>1 989 m<sup>2</sup></b>

## **II - Calendrier prévisionnel de réalisation**

Obtention du permis de construire : le 12 juillet 2011

Acte authentique d'acquisition : le 13 décembre 2011

Lancement commercial : janvier 2012

Livraison : 2<sup>ème</sup> trimestre 2014

Date de levées d'option au plus tard : 2 ans

Durée prévisionnelle des travaux : 24 mois.

## **III - Le financement**

### 1) Prix de revient

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est estimé à 6 519 999 €. Le financement est assuré à :

- 75,83 % par un prêt auprès du Crédit Foncier,
- 24,17 % par des fonds propres.

Le dossier de financement a obtenu l'agrément par la DRIHL<sup>4</sup>.

### 2) La garantie communale de l'emprunt

La ville d'Ivry est sollicitée pour apporter sa garantie à l'emprunt à contracter auprès du Crédit Foncier.

---

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

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

#### Prêt PSLA Livret A 2011

Montant du prêt	4 944 057 €
Durée du prêt	12 ans dont 24 mois de phase de mobilisation et 5 ans de différé d'amortissement
Périodicité des échéances	Trimestrielle
Amortissement	Amortissement progressif du capital fixé ne variant pendant la dernière phase du prêt de 5 ans
Taux d'intérêt	Taux actuariel annuel sur la base du taux de rémunération du Livret A en vigueur : 3,25%
Révisabilité des taux et des charges de remboursement	En fonction de la variation du taux de rémunération du livret A.
Faculté de remboursement anticipé	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aucune indemnité ne sera perçue à l'occasion des ventes intervenant dans le cadre du dispositif PSLA (levée d'option accession)</li><li>• IRA 3% avec frais de gestion de 1% (minimum 800 €, maximum 3.000 €) dans les autres cas</li></ul>
Condition particulière	La durée de la phase locative durant laquelle la levée d'option d'achat est possible ne devra pas excéder 5 ans

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, à hauteur de 4 944 057 €.

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

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

Je vous propose donc d'accorder la garantie communale à Expansiel Promotion pour un prêt d'un montant de 4 944 057 € qu'elle se propose de contracter auprès du Crédit Foncier pour la construction de 33 logements en PSLA situés 64 rue Vérollet à Ivry-sur-Seine.

P.J. : - convention,  
- plan de financement,  
- tableau d'amortissement.

**LOGEMENT**  
**64 rue Vérolot**

Construction de 33 logements en PSLA par Expansiel Promotion - Groupe Valophis.  
Garantie communale (emprunt crédit foncier de 4 944 057 €)

**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 R.331-63 à R.331-77-2,

vu le code civil, notamment son article 2298,

considérant que dans le cadre de la construction de 33 logements en PSLA (prêt social de location accession) situés 64 rue Vérolot à Ivry-sur-Seine, Expansiel Promotion sollicite la garantie communale pour 1 prêt à contracter auprès du Crédit Foncier pour un montant total de 4 944 057 €.

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour le prêt ainsi contracté par Expansiel Promotion,

vu la convention ci-annexée,

vu le plan de financement prévisionnel, ci-annexé,

vu le budget communal,

**DELIBERE**

par 38 voix pour, 1 voix contre et 3 abstentions

**ARTICLE 1 :** ACCORDE la garantie communale à Expansiel Promotion pour le remboursement d'1 prêt d'un montant total de 4 944 057 € qu'elle se propose de contracter auprès du Crédit Foncier pour la construction de 33 logements en PSLA 64 rue Vérolot à Ivry-sur-Seine.

**ARTICLE 2 :** PRECISE que les caractéristiques du prêt consenti par le Crédit Foncier est le suivant :

**Prêt PSLA 2011**

Montant du prêt	4 944 057 €
Durée du prêt	12 ans dont 24 mois de phase de mobilisation et 5 ans de différé d'amortissement
Périodicité des échéances	Trimestrielle
Amortissement	Amortissement progressif du capital fixé ne varietur pendant la dernière phase du prêt de 5 ans
Taux d'intérêt	Taux actuariel annuel sur la base du taux de rémunération du Livret A en vigueur : 3,25%
Révisabilité des taux et des charges de remboursement	En fonction de la variation du taux de rémunération du livret A.
Faculté de remboursement anticipé	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aucune indemnité ne sera perçue à l'occasion des ventes intervenant dans le cadre du dispositif PSLA (levée d'option accession)</li><li>• IRA 3% avec frais de gestion de 1% (minimum 800€, maximum 3.000€) dans les autres cas</li></ul>
Condition particulière	La durée de la phase locative durant laquelle la levée d'option d'achat est possible ne devra pas excéder 5 ans

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, à hauteur de 4 944 057 €.

Il est toutefois précisé que 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 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 Expansiel Promotion, pour quel que 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 du Crédit Foncier 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 le Crédit Foncier et Expansiel Promotion, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et Expansiel Promotion et fixant leurs obligations respectives.

**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