

LOGEMENT**3 bis/3 ter rue Louis Rousseau**

Acquisition d'une résidence de 51 logements par RLF

(Résidences le logement des fonctionnaires)

Garantie communale (emprunt CDC de 2 301 750 €)

Participation de 49 961,60 €

EXPOSE DES MOTIFS

La société RLF (Résidences le logement des Fonctionnaires) a acquis auprès de la SADEV, 51 logements en VEFA¹ sis 3bis/3 ter rue Louis Rousseau.

La résidence est constituée d'un ensemble de 51 logements collectifs situé sur la ZAC Louis Rousseau dont les financements ont été répartis comme suit : 6 PLAI, 19 PLUS et 26 PLS. Les typologies présentes sont 45 T1, 5 T2 et 1 T3 réservé pour le gardien.

I) Calendrier prévisionnel

- Mise hors d'eau : fin octobre 2012
- Mise hors d'air : fin novembre 2012
- Terminaison du cloisonnement : fin janvier 2013
- Livraison : fin avril- mi mai 2013

II) Le montage financier**1) Le plan de financement**

Le prix de revient de l'opération est fixé à 4 447 437,98 € TTC, TVA taux réduit (voir plan de financement ci-joint). Les prêts CDC ont été répartis différemment par la CDC après la délivrance de la notification de décision de financement de l'Etat (voir documents CDC ci-joints).

Il est couvert par :

- des subventions Commune, Etat,
- 6 prêts CDC² (2 Prêts PLS, 2 Prêts PLUS, 2 Prêts PLAI),
- des prêts autres,
- des fonds propres.

¹ VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

² CDC : caisse des dépôts et consignations

2) La garantie communale

La ville d'Ivry est sollicitée pour apporter sa garantie aux emprunts à contracter auprès de la CDC. En contrepartie de cette garantie, la ville d'Ivry bénéficiera de 20 % de logements soit 10 logements.

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Prêt PLS : 560 000 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	560 000 €
Durée totale du prêt	50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	3,07 %
Taux annuel de progressivité	0,50 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,00 %
Différé d'amortissement	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt sur une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de 560 000 €.

Prêt PLS : 580 000 €

Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	580 000 €
Durée totale du prêt	40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	3,07 %
Taux annuel de progressivité	0,50 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,00 %
Différé d'amortissement	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt sur une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de 580 000 €.

Prêt PLUS : 483 400 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	483 400 €
Durée totale du prêt	50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,85 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,25 %
Différé d'amortissement	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt sur une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de 483 400 €.

Prêt PLUS : 394 740 €
Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	394 740 €
Durée totale du prêt	40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,85 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,25 %
Différé d'amortissement	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt sur une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de 394 740 €.

Prêt PLAI : 178 750 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	178 750 €
Durée totale du prêt	50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,05 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,25 %
Différé d'amortissement	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt sur une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de 178 750 €.

Prêt PLAI : 104 860 €
Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	104 860 €
Durée totale du prêt	40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,05 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,25 %
Différé d'amortissement	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt sur une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de 104 860 €.

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

3) La participation de la Ville

La société RLF sollicite une participation de 49 961,60 €.

Cette dernière se fera en un versement sur 2013.

En contrepartie, la Ville sera réservataire de 10 % des logements (soit 5 logements).

III - Droits de désignation et loyers

La Ville aura dans son contingent 15 logements de type 1 dont la répartition sera la suivante :

2 PLAI (7,98 euros/m²),
6 PLUS (9,42 euros/m²),
7 PLS (17,13 euros/m²).

Le prix des loyers sera réactualisé en fonction de la date de mise en location.

Je vous propose donc d'accorder la garantie communale à RLF pour 6 prêts d'un montant total de 2 301 750 € à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, relatifs à l'acquisition en VEFA d'une résidence de 51 logements 3 bis/3 ter rue Louis Rousseau à Ivry-sur-Seine.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

P.J. : - convention
- plan de financement

LOGEMENT

3 bis/3 ter rue Louis Rousseau

Acquisition d'une résidence de 51 logements par RLF

(Résidences le logement des fonctionnaires)

Garantie communale (emprunt CDC de 2 301 750 €)

Participation de 49 961,60 €

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 l'acquisition en VEFA de la résidence de 51 logements 3 bis/3 ter rue Louis Rousseau à Ivry-sur-Seine par la société RLF,

considérant que dans le cadre de l'acquisition en VEFA de cette résidence, la société RLF sollicite la garantie communale pour 6 prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 2 301 750 €, ainsi qu'une participation d'un montant de 49 961,60 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts contractés par la société RLF en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 20 % de logements (soit 10 logements), ainsi que de lui accorder une participation en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 10 % des logements (soit 5 logements),

vu la convention, ci-annexée,

vu le plan de financement prévisionnel, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 40 voix pour et 5 abstentions

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à la société RLF pour le remboursement de 6 emprunts d'un montant total de 2 301 750 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ces prêts sont destinés à financer l'acquisition en VEFA d'une résidence de 51 logements 3 bis/3 ter rue Louis Rousseau à Ivry-sur-Seine.

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

Prêt PLS : 560 000 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	560 000 €
Durée totale du prêt	50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	3,07 %
Taux annuel de progressivité	0,50 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,00 %
Différé d'amortissement	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt sur une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de 560 000 €.

Prêt PLS : 580 000 €
Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	580 000 €
Durée totale du prêt	40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	3,07 %
Taux annuel de progressivité	0,50 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,00 %
Différé d'amortissement	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt sur une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de 580 000 €.

Prêt PLUS : 483 400 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	483 400 €
Durée totale du prêt	50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,85 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,25 %
Différé d'amortissement	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt sur une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de 483 400 €.

Prêt PLUS : 394 740 €
Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	394 740 €
Durée totale du prêt	40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,85 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,25 %
Différé d'amortissement	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt sur une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de 394 740 €.

Prêt PLAI : 178 750 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	178 750 €
Durée totale du prêt	50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,05 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,25 %
Différé d'amortissement	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt sur une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de 178 750 €.

Prêt PLAI : 104 860 €
Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	104 860 €
Durée totale du prêt	40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,05 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,25 %
Différé d'amortissement	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt sur une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de 104 860 €.

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 la société RLF pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'elle aurait encourus, la Ville s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple notification 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 : 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 6 : AUTORISE le Maire à intervenir au contrat de prêt susvisé qui sera conclu entre la Caisse des Dépôts et Consignations et la société RLF, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et la société RLF et fixant leurs obligations respectives.

ARTICLE 7 : ACCORDE une participation de 49 961,60 € à la société RLF pour l'acquisition en VEFA d'une résidence de 51 logements situé 3 bis/3 ter rue Louis Rousseau à Ivry-sur-Seine, 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 49 961,60 € en 2013.

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

RECU EN PREFECTURE

LE 4 AVRIL 2012

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 4 AVRIL 2012

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 4 AVRIL 2012