

LOGEMENT**Quai aux Grains**

Construction de 53 logements par l'OPH d'Ivry
 Garantie communale (emprunts de 7 475 433 €)
 Subvention au titre de la surcharge foncière de 364 453 €
 Participation complémentaire d'un montant de 235 545 €

EXPOSE DES MOTIFS

Le 10 octobre 2012, le Conseil d'Administration de l'OPH d'Ivry décidait de la construction de 53 logements, programme « Quai aux Grains » sis 18 rue Pierre Rigaud à Ivry-sur-Seine.

Cette opération est située dans le périmètre de la ZAC Ivry-Confluences avec pour aménageur la SADEV 94 et pour promoteur la société Brémond.

L'OPH sollicite donc la ville d'Ivry pour la garantie de 6 emprunts nécessaires à l'acquisition en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) d'un montant total de 7 475 433 € répartis comme suit :

- 4 emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) pour un montant de 5 613 722 €,
- 2 emprunts auprès de la Caisse d'Epargne d'Ile-de-France pour un montant de 1 861 711 €.

Par ailleurs, l'OPH sollicite également de la Ville :

- le versement d'une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 364 453 €,
- une participation complémentaire d'un montant de 235 545 €.

I - Le programme

L'OPH d'Ivry se porte acquéreur du bâtiment J comportant 53 logements répartis comme suit :

- 5 PLAI¹
- 36 PLUS²
- 12 PLS.³

La répartition en termes de typologie est la suivante :

TYPE	NBRE DE LOGEMENTS
T1	2
T2	10
T3	19
T4	20
T5	2
TOTAL	53

Ces logements seront labellisés BBC (Bâtiments Basse Consommation).

¹ Prêt locatif aidé d'intégration

² Prêt locatif à usage social

³ Prêt locatif social

II - Le financement

1) Prix de revient

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est estimé à 10 854 207 €.

Le financement est assuré à :

- 74 % par des prêts (prêts CDC⁴, Caisse d'épargne d'Ile-de-France et 1%),
- 19 % par des subventions,
- 7 % par des fonds propres.

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 et de la Caisse d'Epargne d'Ile-de-France. En contrepartie de cette garantie, la ville d'Ivry bénéficiera de 20 % de logements (soit 10 logements).

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Prêts CDC– PLUS : 5 081 932 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	2 667 737 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,85 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Revisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	Double limitée
Différé d'amortissement	24 mois
Durée	50 ans

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 maximum, à hauteur de la somme de 2 667 737 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période. Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 24 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	2 414 195 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,85 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Revisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	Double limitée
Durée de préfinancement	24 mois
Durée totale du prêt	40 ans

⁴ CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

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 maximum, à hauteur de la somme de 2 414 195 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période. Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 24 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

Prêts CDC- PLAI : 531 790 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	339 941 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,05 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Revisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	Double limitée
Différé d'amortissement	24 mois
Durée	50 ans

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 maximum, à hauteur de la somme de 339 941 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période. Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 24 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	191 849 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,05 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Revisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	Double limitée
Durée de préfinancement	24 mois
Durée totale du prêt	40 ans

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 maximum, à hauteur de la somme de 191 849 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période. Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 24 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

Prêts Caisse d'Epargne d'Ile de France PLS : 1 861 711 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	928 220 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	3,36 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Revisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	Double limitée
Différé d'amortissement	24 mois
Durée	50 ans

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 maximum, à hauteur de la somme de 928 220 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période. Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 24 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	933 491 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	3,36 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Revisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	Double limitée
Durée de préfinancement	24 mois
Durée totale du prêt	40 ans

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 maximum, à hauteur de la somme de 933 491 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période. Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 24 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

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

L'OPH d'Ivry sollicite une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 364 453 € ainsi qu'une participation complémentaire de 235 545 € soit un montant total de 599 998 € qui sera répartie, comme suit :

- 2012 : 150 000 €,
- 2013 : 224 999 €,
- 2014 : 224 999 € correspondant au solde.

En contrepartie, la Ville d'Ivry sera réservataire de 15 % des logements, au titre de la surcharge foncière (5 logements) et de la participation complémentaire (3 logements).

La participation complémentaire résulte du refus de l'Etat de financer les PLAI à hauteur de 20% comme cela a pourtant été validé dans le PLH. Sur ce programme, seul 10% des logements seront donc financés en PLAI par l'Etat.

III - Droits de désignation

Le contingent de la ville d'Ivry sera le suivant : 18 logements

- 2 PLAI
- 16 PLUS.

Je vous propose donc d'accorder la garantie communale à l'OPH d'Ivry pour 6 prêts d'un montant total de 7 475 433 € qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et de la Caisse d'Epargne d'Ile-de-France pour l'acquisition en VEFA de 53 logements sociaux situés 18 rue Pierre Rigaud et d'approuver le versement de la subvention au titre de la surcharge foncière et de la participation complémentaire en fonction du calendrier précité.

La dépense a été prévue au BP 2012 et sera donc imputée au budget communal.

- P.J. : - convention
- plan de financement (en annexe)

LOGEMENT

Quai aux Grains

Construction de 53 logements par l'OPH d'Ivry

Garantie communale (emprunts de 7 475 433 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière de 364 453 €

Participation complémentaire d'un montant de 235 545 €

LE CONSEIL,

sur la proposition de son rapporteur, M. Bouyssou, adjoint au Maire,

vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2252-1 et suivants,

vu le code civil, notamment son article 2298,

vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 312-2-1 et suivants, L. 441-1, R. 431-57 et suivants,

vu la délibération du conseil d'administration de l'OPH d'Ivry, en date du 10 octobre 2012, décidant de la construction de 53 logements, sis 18 rue Pierre Rigaud à Ivry-sur-Seine,

considérant que dans le cadre de la construction des 53 logements susvisés, l'OPH d'Ivry sollicite la garantie communale pour l'emprunt de 6 prêts dont 4 à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant de 5 613 722 € et 2 auprès de la Caisse d'Epargne d'Ile-de-France pour un montant de 1 861 711 € (soit un montant total de 7 475 433 €),

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts contractés par l'OPH d'Ivry en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 20 % de logements (soit 10 logements), de retenir le principe de la subvention de la Ville au titre de la surcharge foncière à hauteur de 364 453 € en contrepartie de 10% de réservation de logements (soit 5 logements), ainsi qu'une participation complémentaire à hauteur de 235 545 € en contrepartie de 5% de réservation de logements (soit 3 logements),

vu la convention, ci-annexée,

vu le plan de financement prévisionnel, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 39 voix pour, 5 voix contre et 1 abstention

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à hauteur de 100 % à l'OPH d'Ivry pour le remboursement des emprunts d'un montant total de 7 475 433 € qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et de la Caisse d'Epargne d'Ile-de-France, ces prêts étant destinés à financer la construction de 53 logements au 18 rue Pierre Rigaud à Ivry-sur-Seine.

ARTICLE 2 : PRECISE que les caractéristiques des prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations et par la Caisse d'Epargne d'Ile-de-France sont les suivantes :

Prêts CDC- PLUS : 5 081 932 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	2 667 737 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,85 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Revisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	Double limitée
Différé d'amortissement	24 mois
Durée	50 ans

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 maximum, à hauteur de la somme de 2 667 737 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période. Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 24 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	2 414 195 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,85 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Revisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	Double limitée
Durée de préfinancement	24 mois
Durée totale du prêt	40 ans

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 maximum, à hauteur de la somme de 2 414 195 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période. Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 24 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

Prêts CDC- PLAI : 531 790 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	339 941 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,05 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Revisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	Double limitée
Différé d'amortissement	24 mois
Durée	50 ans

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 maximum, à hauteur de la somme de 339 941 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période. Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 24 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	191 849 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,05 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Revisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	Double limitée
Durée de préfinancement	24 mois
Durée totale du prêt	40 ans

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 maximum, à hauteur de la somme de 191 849 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période. Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 24 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

Prêts Caisse d'Epargne d'Ile-de-France PLS : 1 861 711 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	928 220 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	3,36 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Revisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	Double limitée
Différé d'amortissement	24 mois
Durée	50 ans

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 maximum, à hauteur de la somme de 928 220 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période. Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 24 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	933 491 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	3,36 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Revisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	Double limitée
Durée de préfinancement	24 mois
Durée totale du prêt	40 ans

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 maximum, à hauteur de la somme de 933 491 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période. Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 24 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

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

ARTICLE 3 : PRECISE qu'au cas où l'OPH d'Ivry pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait 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 demande de la Caisse des Dépôts et Consignations ou de la Caisse d'Epargne 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 4 : AUTORISE le Maire à intervenir aux contrats de prêts susvisés qui seront conclus entre la Caisse des Dépôts et Consignations, la Caisse d'Epargne d'Ile-de-France et l'OPH d'Ivry, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et l'OPH d'Ivry et fixant leurs obligations respectives.

ARTICLE 5 : 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 6 : ACCORDE une participation d'un montant total de 599 998 € à l'OPH d'Ivry pour la construction de 53 logements au 18 rue Pierre Rigaud et AUTORISE le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires pour procéder au versement de ladite participation.

ARTICLE 7 : PRECISE que ladite participation sera versée à hauteur de 150 000 € en 2012, 224 999 € en 2013 et 224 999 en 2014.

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

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 27 NOVEMBRE 2012

RECU EN PREFECTURE

LE 27 NOVEMBRE 2012

PUBLIE PAR VOIE D’AFFICHAGE

LE 23 NOVEMBRE 2012