

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 OCTOBRE 2012 POINT

LOGEMENT

91 avenue de Verdun

Construction de 108 logements sociaux par la SA HLM Immobilière 3F

Garantie communale (emprunt CDC de 14 785 403 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière de 540 000 €

EXPOSE DES MOTIFS

Cette construction de 108 logements sociaux s'inscrit dans le cadre de l'opération d'aménagement sur le secteur Hoche de la ZAC du Plateau (400 logements).

I - Le programme

Les logements sont répartis sur les lots 6, hall J et lot 8, halls D et E. Ces logements sont financés en PLAI¹, PLUS² et PLS³ et se répartissent comme suit :

- 11 PLAI : 10,2 %
- 81 PLUS : 75 %
- 16 PLS : 14,8 %.

La répartition en termes de typologie est la suivante :

TYPE	NBRE DE LOGEMENTS	SHAB⁴ moyenne
T1	4	30,63 m ²
T2	27	45,25 m ²
T3	38	65,11 m ²
T4	33	85,28 m ²
T5	6	101,40 m ²
TOTAL	108	

¹ PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

² PLUS : prêt locatif à usage social

³ PLS : prêt locatif social

⁴ SHAB : surface habitable

II - Le financement

1) Prix de revient

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est estimé à 19 750 989 €. Le financement est assuré à :

- 76 % par des prêts (prêts CDC⁵ et autres),
- 14 % par des subventions,
- 10 % par des fonds propres.

Le dossier de financement a été accordé par la DRIHL⁶ pour l'obtention des financements fin d'année 2011 pour les PLAI/PLUS et en août 2012 pour la partie PLS.

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 22 logements).

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Prêts - PLAI : 1 390 000 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	556 000 €
Période d'amortissement	50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,05 %
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,25 %
Préfinancement	18 mois
Périodicité des échéances	annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 18 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 556 000 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

⁵ CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

⁶ DRIHL : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	834 000 €
Période d'amortissement	40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,05 %
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,25 %
Préfinancement	18 mois
Périodicité des échéances	annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 18 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 834 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts – PLUS : 11 318 000 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	4 527 000 €
Période d'amortissement	50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,85 %
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,25 %
Préfinancement	18 mois
Périodicité des échéances	annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 18 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 4 527 000 €, 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	6 791 000 €
Période d'amortissement	40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,85 %
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,25 %
Préfinancement	18 mois
Périodicité des échéances	annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 18 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 6 791 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts – PLS : 2 077 403 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	621 403 €
Période d'amortissement	30 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	3,29 %
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,25 %
Préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances	annuelle

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 30 ans, à hauteur de la somme de 621 403 €, 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	1 456 000 €
Période d'amortissement	30 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	3,36 %
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,25 %
Préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances	annuelle

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 30 ans, à hauteur de la somme de 1 456 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est toutefois précisé que les taux appliqués à l'ensemble des 6 prêts seront ceux en vigueur à la date effective des prêts (cf. convention).

3) La subvention au titre de la surcharge foncière

La SA HLM Immobilière 3F sollicite une participation de 540 000 € qui sera répartie, comme suit :

- 2012 : 200 000 €,
- 2013 : 150 000 €,
- 2014 : 190 000 € correspondant au solde.

En contrepartie, la Ville sera réservataire de 20 % des logements, au titre de la surcharge foncière (soit 21 logements).

III - Droits de désignation et loyers

La répartition des contingents est la suivante :

	NB	%
Ville	43	40%
Etat	33	30%
Région	5	5%
1%	22	20%
I3F	5	5%
TOTAL	108	100%

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

- 5,83 €/m² (11 PLAI)
- 6,53 €/m² (81 PLUS)
- 10,70 €/m² (16 PLS).

Je vous propose donc d'accorder à la SA HLM Immobilière 3F la garantie communale pour 6 prêts d'un montant total de 14 785 403 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 108 logements sociaux situés 91 avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine (94200), ainsi qu'une subvention de 540 000 € au titre de la surcharge foncière.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

- P.J. : - convention,
- plan de financement.

LOGEMENT

91 avenue de Verdun

Construction de 108 logements sociaux par la SA HLM Immobilière 3F

Garantie communale (emprunt CDC de 14 785 403 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière de 540 000 €

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 la construction de 108 logements sociaux situés 91 avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine, la SA HLM Immobilière 3F sollicite la garantie communale pour 6 prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 14 785 403 €, ainsi qu'une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 540 000 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts ainsi contractés par la SA HLM Immobilière 3F, ainsi que de lui accorder une subvention au titre de la surcharge foncière en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 43 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 voix contre)

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à la SA HLM Immobilière 3F pour le remboursement de 6 prêts d'un montant total de 14 785 403 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 108 logements sociaux sis 91 avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine.

ARTICLE 2 : PRECISE que les caractéristiques des 6 prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Prêts - PLAI : 1 390 000 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	556 000 €
Période d'amortissement	50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,05 %
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,25 %
Préfinancement	18 mois
Périodicité des échéances	annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 18 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 556 000 €, 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	834 000 €
Période d'amortissement	40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,05 %
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,25 %
Préfinancement	18 mois
Périodicité des échéances	annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 18 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 834 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts – PLUS : 11 318 000 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	4 527 000 €
Période d'amortissement	50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,85 %
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,25 %
Préfinancement	18 mois
Périodicité des échéances	annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 18 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 4 527 000 €, 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	6 791 000 €
Période d'amortissement	40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	2,85 %
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,25 %
Préfinancement	18 mois
Périodicité des échéances	annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 18 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 6 791 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts – PLS : 2 077 403 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	621 403 €
Période d'amortissement	30 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	3,29 %
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,25 %
Préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances	annuelle

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 30 ans, à hauteur de la somme de 621 403 €, 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	1 456 000 €
Période d'amortissement	30 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	3,36 %
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,25 %
Préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances	annuelle

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 30 ans, à hauteur de la somme de 1 456 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est toutefois précisé que les taux appliqués pour l'ensemble des 6 prêts précités seront ceux en vigueur à la date effective des prêts (cf. convention).

ARTICLE 3 : PRECISE que les taux d'intérêts indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux de livret A mais aussi en cas de changement de réglementation applicable au prêt. En conséquence, le taux de livret A appliqué aux prêts sera celui en vigueur à la date d'effet du contrat de prêts garantis par la présente délibération.

ARTICLE 4 : PRECISE qu'au cas où la SA HLM Immobilière 3F, pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'elle aurait encourus, la commune d'Ivry-sur-Seine s'engage à en effectuer le paiement en ses 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 la SA HLM Immobilière 3F, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et la SA HLM Immobilière 3F et fixant leurs obligations respectives.

ARTICLE 7 : ACCORDE une subvention de 540 000 € à la SA HLM Immobilière 3F pour la construction de 108 logements 91 avenue de Verdun 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 :

- 200 000 € en 2012,
- 150 000 € en 2013,
- 190 000 € en 2014.

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

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 22 OCTOBRE 2012

RECU EN PREFECTURE

LE 22 OCTOBRE 2012

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 19 OCTOBRE 2012