

## **LOGEMENT**

### **Ivry-Confluences**

Construction d'une résidence de 130 logements étudiants/chercheurs par la SA HLM Logistart  
Garantie communale (emprunts CDC de 5 616 473 €)

### **EXPOSE DES MOTIFS**

Il s'agit de la construction d'une résidence comprenant 70 logements pour étudiants financés en PLUS<sup>1</sup>/PLS<sup>2</sup> ainsi que 60 logements libres pour chercheurs par la SA HLM Logistart.

#### **I) Le programme**

Située à l'angle de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Emile Blin, la résidence s'inscrit dans un projet plus global comprenant :

- un groupe scolaire et sa salle de pratiques sportives,
- des logements familiaux,
- des commerces implantés en rez-de-chaussée de la résidence étudiante.

La résidence se compose de 45 % de logements pour chercheurs et de 55 % de logements pour étudiants.

Les typologies de logements :

- les 70 logements étudiants seront exclusivement des T1 dont 25 seront financés en PLUS et 45 en PLS,
- les 60 logements pour chercheurs se décomposent ainsi :

<b>Typologie</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>surface</b>
T1	52	19 m <sup>2</sup>
T2	5	33 m <sup>2</sup>
T2 bis	3	38 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> PLUS : prêt locatif à usage social.

<sup>2</sup> PLS : prêt locatif social.

## **II) Calendrier prévisionnel**

- Démarrage des travaux : 2<sup>ème</sup> trimestre 2013.
- Livraison : 3<sup>ème</sup> trimestre 2015.

## **III) Le montage financier**

### 1) Le plan de financement

Le prix de revient de l'opération est fixé à 11 951 245 € (voir plan de financement ci-joint).

Il est couvert par :

- des subventions à hauteur de 8 %,
- 5 prêts CDC<sup>3</sup> (2 Prêts PLUS, 2 Prêts PLS, 1 Prêt complémentaire PLS),
- 1 prêt libre,
- des fonds propres à hauteur de 1 082 000 €.

Les prêts CDC sont accordés sur la partie résidence étudiante. La partie chercheurs étant financée par un prêt libre pour lequel la garantie de la Ville n'est pas demandée.

### 2) La garantie communale

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

**Prêt PLUS : 896 024 €**  
*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	896 024 €
Durée totale du prêt	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	24 mois
Périodicité des échéances	annuelle

---

<sup>3</sup> 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 50 ans maximum, à hauteur de la somme de 896 024 €, 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.

**Prêt PLUS : 1 282 448 €**  
*Pour le prêt destiné à la construction*

Montant du prêt	1 282 448 €
Durée totale du prêt	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	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 40 ans maximum, à hauteur de la somme de 1 282 448 €, 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.

**Prêt PLS : 823 440 €**  
*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	823 440 €
Durée totale du prêt	50 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 50 ans maximum, à hauteur de la somme de 823 440 €, 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.

**Prêt PLS : 929 941 €**

*Pour le prêt destiné à la construction*

Montant du prêt	929 941 €
Durée totale du prêt	40 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 40 ans maximum, à hauteur de la somme de 929 941 €, 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.

**Prêt complémentaire PLS : 1 684 620 €**

Montant du prêt	1 684 620 €
Durée totale du prêt	40 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 40 ans maximum, à hauteur de la somme de 1 684 620 €, 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.

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

En contrepartie, la Ville d'Ivry sera réservataire de 20 % des logements étudiants, au titre de la garantie communale des prêts (soit 14 logements).

Je vous propose donc d'accorder la garantie communale à la SA HLM Logistart pour 5 prêts d'un montant total de 5 616 473 € à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, relatifs à la réalisation d'une résidence étudiants/chercheurs de 130 logements rue Emile Blin/avenue Jean Jaurès à Ivry-sur-Seine.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

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

## **LOGEMENT**

### **Ivry-Confluences**

Construction d'une résidence de 130 logements étudiants/chercheurs par la SA HLM Logistart  
Garantie communale (emprunts CDC de 5 616 473 €)

#### 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 d'une résidence étudiants/chercheurs de 130 logements rue Emile Blin/Jean Jaurès à Ivry-sur-Seine par la SA HLM Logistart,

considérant que dans le cadre de la construction de cette résidence, la SA HLM Logistart sollicite la garantie communale pour 5 prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 5 616 473 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts contractés par la SA HLM Logistart en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 20 % des logements étudiants (soit 14 logements),

vu la convention, ci-annexée,

vu le plan de financement prévisionnel, ci-annexé,

vu le budget communal,

## **DELIBERE**

(par 39 voix pour et 6 voix contre)

**ARTICLE 1** : ACCORDE la garantie communale à la SA HLM Logistart pour le remboursement de 5 emprunts d'un montant total de 5 616 473 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ces prêts sont destinés à financer la construction d'une résidence étudiants/chercheurs de 130 logements rue Emile Blin/avenue Jean Jaurès à Ivry-sur-Seine.

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

### **Prêt PLUS : 896 024 €**

*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	896 024 €
Durée totale du prêt	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	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 50 ans maximum, à hauteur de la somme de 896 024 €, 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.

**Prêt PLUS : 1 282 448 €**  
*Pour le prêt destiné à la construction*

Montant du prêt	1 282 448 €
Durée totale du prêt	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	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 40 ans maximum, à hauteur de la somme de 1 282 448 €, 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.

**Prêt PLS : 823 440 €**  
*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	823 440 €
Durée totale du prêt	50 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 50 ans maximum, à hauteur de la somme de 823 440 €, 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.

**Prêt PLS : 929 941 €**  
*Pour le prêt destiné à la construction*

Montant du prêt	929 941 €
Durée totale du prêt	40 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 40 ans maximum, à hauteur de la somme de 929 941 €, 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.

**Prêt complémentaire PLS : 1 684 620 €**

Montant du prêt	1 684 620 €
Durée totale du prêt	40 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 40 ans maximum, à hauteur de la somme de 1 684 620 €, 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.

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 SA HLM Logistart 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 SA HLM Logistart, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et la SA HLM Logistart et fixant leurs obligations respectives.

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

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 6 FEVRIER 2013

RECU EN PREFECTURE

LE 6 FEVRIER 2013

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 1<sup>ER</sup> FEVRIER 2013