

LOGEMENT**145/155 avenue de Verdun**

Réalisation d'une résidence sociale pour public jeune de 142 logements

Garantie communale (emprunts CDC de 4 540 632 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 171 000 €

EXPOSE DES MOTIFS

Le projet s'inscrit dans l'extension de la résidence gérée par Gambetta Locatif sur l'avenue de Verdun. Le bâtiment est une construction neuve, créée en extension du bâtiment de logements familiaux. L'imbrication de deux nouveaux bâtiments permet, outre la production d'une résidence sociale, de logements familiaux et de commerces de créer un front bâti sur l'avenue.

I - La création d'une Résidence sociale pour public jeunes1) Le programme

La construction sera composée d'un rez-de-chaussée et de 5 étages. Le rez-de-chaussée contiendra les locaux d'accueil et d'exploitation de la résidence (hall, bureau d'accueil, locaux du personnel, locaux dédiés au nettoyage, au stockage...), local ordures ménagères et vélos, ainsi que 2 salles polyvalentes dédiées aux résidents et à l'animation de la résidence, une laverie et un bureau pour les représentants au conseil de concertation.

La résidence sociale comprendra 142 logements individualisés, tous équipés de sanitaires (salle d'eau avec WC) et d'une kitchenette, situés en étage.

La typologie des logements s'organise comme suit :

typologie	nombre de logements
T1' 20/21m ²	110
T1' 21/26m ²	18
T1bis 30/35m ²	7
T1bis 36/38m ²	7
total	142

2) Le planning prévisionnel

- Démarrage des travaux : 3^{ème} trimestre 2013
- Livraison : 1^{er} trimestre 2015
- Mise en service : 1^{er} semestre 2015

3) Le projet social

La résidence sociale aura vocation à accueillir un public jeune, de 18 à moins de 30 ans. Toutefois, il n'est pas fixé de limite d'âge impérative pour l'entrée dans la résidence sociale.

Au-delà du critère d'âge, la résidence sociale peut répondre à des besoins différents en termes de profils et de situation :

- Jeunes salariés en recherche d'un logement économique ne pouvant accéder directement au logement social,
- Jeunes aspirant à quitter le domicile parental,
- Jeunes en mobilité professionnelle,
- Jeunes entamant un parcours d'insertion,
- Jeunes couples à la recherche d'un logement temporaire,
- Jeunes sortant de structures d'hébergement,
- Etudiants boursiers (20% maximum).

La plupart des logements accueilleront des personnes isolées. Toutefois, les logements de plus grandes dimensions (T1bis) permettront également l'accueil de familles monoparentales dans quelques logements et de couples.

La résidence sociale accueillera bien sûr de manière indifférenciée des hommes et des femmes.

Cette dernière aura pour gestionnaire l'ADEF.

II - Le financement

1) Prix de revient et montage financier

Le prix de revient de l'opération est estimé à 9 545 380 €. Il s'agit d'un projet de Résidence Sociale financé en PLUS/PLAI et ce à parité.

typologie	PLUS¹	PLAI²	TOTAL
T1'	64	64	128
T1bis	7	7	14
total	71	71	142

Le financement prévisionnel est assuré par des subventions Préfecture, Région et Ville et de prêts (CDC³ et « Action Logement »).

¹ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

² PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

³ CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

2) La garantie d'emprunt

La ville d'Ivry-sur-Seine est sollicitée pour apporter à Gambetta Locatif sa garantie aux emprunts à contracter auprès de la CDC. En contrepartie de cette garantie, la ville d'Ivry-sur-Seine bénéficiera de 20 % de logements (soit 28 logements).

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Prêt - PLAI : 312 000 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	312 000 €
Durée totale du prêt	50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt – 0,20 pdb
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Préfinancement	Aucun
Périodicité des échéances	annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 50 ans maximum, à hauteur de 312 000 €.

Prêt - PLAI : 1 958 316 €
Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	1 958 316 €
Durée totale du prêt	40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt – 0,20 pdb
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Préfinancement	Aucun
Périodicité des échéances	annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 40 ans maximum, à hauteur de 1 958 316 €.

Prêt - PLUS : 312 000 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	312 000 €
Durée totale du prêt	50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,60 pdb
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Préfinancement	Aucun
Périodicité des échéances	annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 50 ans maximum, à hauteur de 312 000 €.

Prêt - PLUS : 1 958 316 €
Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	1 958 316 €
Durée totale du prêt	40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,60 pdb
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Préfinancement	Aucun
Périodicité des échéances	annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 40 ans maximum, à hauteur de 1 958 316 €.

3) La surcharge foncière

Afin de financer l'opération, Gambetta Locatif sollicite l'Etat et la Ville d'Ivry-sur-Seine au titre de la surcharge foncière (art. R. 331-24 du CCH⁴), étant entendu que l'accord de subvention communale déclenche l'obtention de celle de l'Etat.

La répartition au titre de la surcharge foncière est la suivante :

Etat : 1 341 600 €

Ville : 171 000 €

La subvention de la ville d'Ivry (171 000 €) permet d'obtenir en contrepartie, 10 % de logements en réservation, soit 14 logements.

⁴ Code de la Construction et de l'Habitation

III - Droits de désignation et loyers

La répartition des contingents est la suivante :

	Nombre de logements	% (arrondi)
Ville	42	30 %
Etat	42	30 %
région	14	10 %
ADEF	2	1%
1 % logement	42	30 %
TOTAL	142	100 %

La grille de prix des loyers (valeur 2015) est la suivante (loyer + charges + prestations + mobilier) :

- T1' PLAI : 448 €
- T1bis PLAI : 500 €
- T1' PLUS : 471 €
- T1bis PLUS : 525 €

Il s'agit d'une grille de prix qui est inférieure de 20% au plafond réglementaire de référence. En effet, la subvention de la Ville et la bonification exceptionnelle de l'Etat permettent d'équilibrer l'exploitation de la résidence.

Je vous propose donc d'accorder la garantie communale à Gambetta Locatif pour 4 prêts d'un montant total de 4 540 632 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la création d'une Résidence Sociale dédiée au public jeune de 142 logements au 145/155, avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine, ainsi que le versement d'une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 171 000 €.

Les dépenses en résultant ont été prévues au budget primitif.

P.J. : - convention

- accord Caisse des Dépôts et Consignations

LOGEMENT

145/155 avenue de Verdun

Réalisation d'une résidence sociale pour public jeune de 142 logements

Garantie communale (emprunts CDC de 4 540 632 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 171 000 €

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 civil, notamment son article 2298,

considérant que dans le cadre l'extension de la résidence gérée par Gambetta Locatif sur l'avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine, ce dernier sollicite la garantie communale pour quatre emprunts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 4 540 632 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts susvisés contractés par Gambetta Locatif en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 28 logements et de retenir le principe de la participation de la Ville à hauteur de 171 000 € afin que Gambetta Locatif obtienne des financements de l'Etat sur la surcharge foncière en contrepartie de la réservation pour la Ville de 14 logements supplémentaires,

vu la convention, ci-annexée,

vu l'accord de la Caisse des Dépôts et Consignations, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 39 voix pour et 3 voix contre

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à Gambetta Locatif pour 4 prêts d'un montant total de 4 540 632 € qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la création d'une Résidence Sociale pour public jeunes de 142 logements locatifs au 145/155 avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine.

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

Prêt - PLAI : 312 000 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	312 000 €
Durée totale du prêt	50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt – 0,20 pdb
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Préfinancement	Aucun
Périodicité des échéances	annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 50 ans maximum, à hauteur de 312 000 €.

Prêt - PLAI : 1 958 316 €
Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	1 958 316 €
Durée totale du prêt	40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt – 0,20 pdb
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Préfinancement	Aucun
Périodicité des échéances	annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 40 ans maximum, à hauteur de 1 958 316 €.

Prêt - PLUS : 312 000 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	312 000 €
Durée totale du prêt	50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,60 pdb
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Préfinancement	Aucun
Périodicité des échéances	annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 50 ans maximum, à hauteur de 312 000 €.

Prêt - PLUS : 1 958 316 €
Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	1 958 316 €
Durée totale du prêt	40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,60 pdb
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux	Double révisabilité limitée
Indice de référence	Livret A
Préfinancement	Aucun
Périodicité des échéances	annuelle

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 40 ans maximum, à hauteur de 1 958 316 €.

ARTICLE 3 : PRECISE que les taux d'intérêts 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 Gambetta Locatif 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 demande 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 des prêts susvisés à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges d'emprunt.

ARTICLE 6 : AUTORISE le Maire à intervenir aux contrats de prêts susvisés qui seront conclus entre la Caisse des Dépôts et Consignations et Gambetta Locatif, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et Gambetta Locatif et fixant leurs obligations respectives.

ARTICLE 7 : ACCORDE une subvention de 171 000 € à Gambetta Locatif pour la création d'une Résidence Sociale pour public jeunes de 142 logements locatifs au 145-155 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 :

- 85 500 € en 2013 au démarrage du chantier,
- 85 500 € en 2014.

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

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 27 JUIN 2013

RECU EN PREFECTURE

LE 27 JUIN 2013

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 27 JUIN 2013