

LOGEMENT

Ivry Confluences – 96 boulevard Paul Vaillant Couturier

Construction de 19 logements sociaux par la SA HLM Coopération et Famille

Garantie communale (emprunt CDC de 2 568 864 €)

EXPOSE DES MOTIFS

Cette construction de 19 logements collectifs s'inscrit dans le cadre de l'opération d'aménagement Ivry Confluences, sis 96 boulevard Paul Vaillant Couturier à Ivry-sur-Seine. Ces logements seront acquis en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) auprès de la Société Icade Promotion Logement.

La SA HLM Coopération et Famille sollicite la Ville d'Ivry pour la garantie des emprunts d'un montant total de 2 568 864 € auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

I - Le programme

Les 19 logements seront situés au cœur d'un îlot sur lequel seront également construits 39 logements en accession à la propriété avec un commerce en rez-de-chaussée. L'immeuble aura un gabarit de R+5 avec les places de stationnement en rez-de-chaussée compte-tenu des contraintes d'inondabilité du site.

Le projet sera labellisé et certifié « Habitat et Environnement » (profil A) et BBC-Effinergie avec la mise en œuvre d'une énergie renouvelable (panneaux solaires). L'immeuble sera pourvu d'un ascenseur.

Ces logements sont financés en PLAI¹, PLUS² et PLS³ et se répartissent comme suit :

- 15 PLUS : 78 %
- 2 PLAI : 11 %
- 2 PLS : 11 %

¹ PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

² PLUS : prêt locatif à usage social

³ PLS : prêt locatif social

La répartition en termes de typologie est la suivante :

| TYPE | NBRE DE LOGEMENTS |
|--------------|--------------------------|
| T1 | 1 |
| T2 | 5 |
| T3 | 8 |
| T4 | 5 |
| TOTAL | 19 |

La répartition en termes de contingents est la suivante :

| Contingent | Nbre de logements |
|-------------------|--------------------------|
| Etat | 6 |
| Commune | 4 |
| Région | 1 |
| Collecteurs 1 % | 8 |
| TOTAL | 19 |

II - Calendrier prévisionnel

Signature du contrat de réservation : 3 décembre 2012,

Début des travaux : octobre 2013,

Durée de chantier : 18 mois.

III - Le montage financier

1) Le plan de financement

Le prix de revient de l'opération est fixé à 3 608 748 € TTC.

Il est couvert par :

- des subventions à hauteur de 10 %,
- des prêts CDC⁴ (Prêt PLUS, Prêt PLAI et PLS) à hauteur de 71 %,
- des prêts collecteurs à hauteur de 5 %,
- des fonds propres à hauteur de 505 000 € soit 14 %.

⁴ CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

2) La garantie communale

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Prêts CDC - PLAI : 129 381 € *Pour le prêt destiné à la construction*

| | |
|---|--|
| Montant du prêt | 96 111 € |
| Durée de la période de préfinancement | De 3 à 24 mois maximum |
| Durée de la période d'amortissement | 40 ans |
| Périodicité des échéances | Annuelle |
| Index | Livret A |
| Taux d'intérêt actuariel annuel | Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt – 20 pdb (points de base) |
| Taux annuel de progressivité | De 0 à 0,50% maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A) |
| Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance | En fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % |

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, à hauteur de la somme de 96 111 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Pour le prêt destiné au foncier

| | |
|---|--|
| Montant du prêt | 33 270 € |
| Durée de la période de préfinancement | De 3 à 24 mois maximum |
| Durée de la période d'amortissement | 50 ans |
| Périodicité des échéances | Annuelle |
| Index | Livret A |
| Taux d'intérêt actuariel annuel | Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt – 20 pdb (points de base) |
| Taux annuel de progressivité | De 0 à 0,50% maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A) |
| Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance | En fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % |

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, à hauteur de la somme de 33 270 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par l'Emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze (12) mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'Emprunteur opte pour le paiement des intérêts de la période.

Prêts CDC - PLUS : 2 118 303 €
Pour le prêt destiné à la construction

| | |
|---|--|
| Montant du prêt | 1 514 205 € |
| Durée de la période de préfinancement | De 3 à 24 mois maximum |
| Durée de la période d'amortissement | 40 ans |
| Périodicité des échéances | Annuelle |
| Index | Livret A |
| Taux d'intérêt actuariel annuel | Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 pdb (points de base) |
| Taux annuel de progressivité | De 0 à 0,50% maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A) |
| Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance | En fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % |

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, à hauteur de la somme de 1 514 205 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Pour le prêt destiné au foncier

| | |
|---|--|
| Montant du prêt | 604 098 € |
| Durée de la période de préfinancement | De 3 à 24 mois maximum |
| Durée de la période d'amortissement | 50 ans |
| Périodicité des échéances | Annuelle |
| Index | Livret A |
| Taux d'intérêt actuariel annuel | Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 pdb (points de base) |
| Taux annuel de progressivité | De 0 à 0,50% maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A) |
| Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance | En fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % |

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, à hauteur de la somme de 604 098 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par l'Emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze (12) mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'Emprunteur opte pour le paiement des intérêts de la période.

Prêts CDC - PLS : 321 180 €

Pour le prêt destiné à la construction

| | |
|---|--|
| Montant du prêt | 240 634 € |
| Durée de la période de préfinancement | De 3 à 24 mois maximum |
| Durée de la période d'amortissement | 40 ans |
| Périodicité des échéances | Annuelle |
| Index | Livret A |
| Taux d'intérêt actuariel annuel | Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 111 pdb (points de base) |
| Taux annuel de progressivité | De 0 à 0,50% maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A) |
| Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance | En fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % |

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, à hauteur de la somme de 240 634 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Pour le prêt destiné au foncier

| | |
|---|--|
| Montant du prêt | 80 546 € |
| Durée de la période de préfinancement | De 3 à 24 mois maximum |
| Durée de la période d'amortissement | 50 ans |
| Périodicité des échéances | Annuelle |
| Index | Livret A |
| Taux d'intérêt actuariel annuel | Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 111 pdb (points de base) |
| Taux annuel de progressivité | De 0 à 0,50% maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A) |
| Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance | En fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % |

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, à hauteur de la somme de 80 546 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par l'Emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze (12) mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'Emprunteur opte pour le paiement des intérêts de la période.

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, au titre de la garantie communale des prêts (soit 4 logements).

Ces 4 logements seront répartis comme suit :

- 1 T2 PLUS
- 2 T3 dont 1PLUS et 1 PLS
- 1 T4 PLUS

IV - Les loyers

La grille de prix des loyers en m² surface utile est la suivante (valeur 1^{er} janvier 2012) :

- 6,50 €/m² (2 PLAI)
- 7,29 €/m² (15 PLUS)
- 13,16 €/m² (2 PLS)

Le loyer mensuel des places de stationnement est plafonné à 45 € (valeur 1^{er} janvier 2012) pour les PLUS et à 35 € (valeur 1^{er} janvier 2012) pour les PLAI.

Le montant prévisionnel des charges est estimé à 2,30 €/mois/m² surface utile. Le coût du chauffage urbain reste en attente.

Je vous propose donc d'accorder à la SA HLM Coopération et Famille la garantie communale pour les prêts à contracter auprès de la CDC pour un montant total de 2 568 864 € pour la construction de 19 logements sociaux au 96 boulevard Paul Vaillant Couturier à Ivry-sur-Seine (94200).

Les dépenses pour l'année 2013 ont été prévues au budget primitif.

P.J. : - convention

- plan de financement prévisionnel

LOGEMENT

Ivry Confluences – 96 boulevard Paul Vaillant Couturier

Construction de 19 logements sociaux par la SA HLM Coopération et Famille
Garantie communale (emprunt CDC de 2 568 864 €)

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 de 19 logements sociaux sis 96 boulevard Paul Vaillant Couturier à Ivry-sur-Seine par la SA HLM Coopération et Famille,

considérant que dans le cadre de la construction de ces 19 logements sociaux, la SA HLM Coopération et Famille sollicite la garantie communale pour les prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 2 568 864 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts contractés par la SA HLM Coopération et Famille en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 20 % de logements (soit 4 logements),

vu la convention, ci-annexée,

vu le plan de financement prévisionnel, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

(par 41 voix pour et 4 voix contre)

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à la SA HLM Coopération et Famille pour le remboursement de 6 emprunts d'un montant total de 2 568 864 € qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ces prêts sont destinés à financer la construction de 19 logements sociaux sis 96 boulevard Paul Vaillant Couturier à Ivry-sur-Seine.

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

Prêts CDC - PLAI : 129 381 €
Pour le prêt destiné à la construction

| | |
|---|--|
| Montant du prêt | 96 111 € |
| Durée de la période de préfinancement | De 3 à 24 mois maximum |
| Durée de la période d'amortissement | 40 ans |
| Périodicité des échéances | Annuelle |
| Index | Livret A |
| Taux d'intérêt actuariel annuel | Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt – 20 pdb (points de base) |
| Taux annuel de progressivité | De 0 à 0,50% maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A) |
| Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance | En fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % |

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, à hauteur de la somme de 96 111 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Pour le prêt destiné au foncier

| | |
|---|--|
| Montant du prêt | 33 270 € |
| Durée de la période de préfinancement | De 3 à 24 mois maximum |
| Durée de la période d'amortissement | 50 ans |
| Périodicité des échéances | Annuelle |
| Index | Livret A |
| Taux d'intérêt actuariel annuel | Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt – 20 pdb (points de base) |
| Taux annuel de progressivité | De 0 à 0,50% maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A) |
| Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance | En fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % |

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, à hauteur de la somme de 33 270 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par l’Emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze (12) mois, les intérêts feront l’objet d’une capitalisation sauf si l’Emprunteur opte pour le paiement des intérêts de la période.

Prêts CDC - PLUS : 2 118 303 €
Pour le prêt destiné à la construction

| | |
|---|--|
| Montant du prêt | 1 514 205 € |
| Durée de la période de préfinancement | De 3 à 24 mois maximum |
| Durée de la période d’amortissement | 40 ans |
| Périodicité des échéances | Annuelle |
| Index | Livret A |
| Taux d’intérêt actuariel annuel | Taux du livret A en vigueur à la date d’effet du contrat de prêt + 60 pdb (points de base) |
| Taux annuel de progressivité | De 0 à 0,50% maximum (actualisable à la date d’effet du contrat en cas de variation du taux du livret A) |
| Révisabilité des taux d’intérêt et de progressivité à chaque échéance | En fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % |

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, à hauteur de la somme de 1 514 205 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Pour le prêt destiné au foncier

| | |
|---|--|
| Montant du prêt | 604 098 € |
| Durée de la période de préfinancement | De 3 à 24 mois maximum |
| Durée de la période d’amortissement | 50 ans |
| Périodicité des échéances | Annuelle |
| Index | Livret A |
| Taux d’intérêt actuariel annuel | Taux du livret A en vigueur à la date d’effet du contrat de prêt + 60 pdb (points de base) |
| Taux annuel de progressivité | De 0 à 0,50% maximum (actualisable à la date d’effet du contrat en cas de variation du taux du livret A) |
| Révisabilité des taux d’intérêt et de progressivité à chaque échéance | En fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % |

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, à hauteur de la somme de 604 098 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par l'Emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze (12) mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'Emprunteur opte pour le paiement des intérêts de la période.

Prêts CDC - PLS : 321 180 €
Pour le prêt destiné à la construction

| | |
|---|--|
| Montant du prêt | 240 634 € |
| Durée de la période de préfinancement | De 3 à 24 mois maximum |
| Durée de la période d'amortissement | 40 ans |
| Périodicité des échéances | Annuelle |
| Index | Livret A |
| Taux d'intérêt actuariel annuel | Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 111 pdb (points de base) |
| Taux annuel de progressivité | De 0 à 0,50% maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A) |
| Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance | En fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % |

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, à hauteur de la somme de 240 634 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Pour le prêt destiné au foncier

| | |
|---|--|
| Montant du prêt | 80 546 € |
| Durée de la période de préfinancement | De 3 à 24 mois maximum |
| Durée de la période d'amortissement | 50 ans |
| Périodicité des échéances | Annuelle |
| Index | Livret A |
| Taux d'intérêt actuariel annuel | Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 111 pdb (points de base) |
| Taux annuel de progressivité | De 0 à 0,50% maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A) |
| Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance | En fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % |

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, à hauteur de la somme de 80 546 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par l'Emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze (12) mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'Emprunteur opte pour le paiement des intérêts de la période.

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 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 la SA HLM Coopération et Famille 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 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 : AUTORISE le Maire à intervenir aux contrats de prêt susvisés qui seront conclus entre la Caisse des Dépôts et Consignations et la SA HLM Coopération et Famille, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et la SA HLM Coopération et Famille et fixant leurs obligations respectives.

ARTICLE 6 : 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 7 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 1^{ER} OCTOBRE 2013

RECU EN PREFECTURE

LE 1^{ER} OCTOBRE 2013

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 30 SEPTEMBRE 2013