

## SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 SEPTEMBRE 2013 POINT

### LOGEMENT

#### Projet Carnot/Vérolot/Lefèvre

Construction de 62 logements sociaux par Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne sis 19/21 rue Vérolot

Garantie communale (emprunts CDC de 8 747 681 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 310 000 €

Abrogation de la délibération du 16 février 2012

### EXPOSE DES MOTIFS

Par délibération en date du 16 février 2012, le Conseil municipal accordait la garantie communale à Valophis Habitat - OPH du Val de Marne pour un emprunt total de 8 789 612 € qu'il se proposait de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 62 logements sociaux, au 19/21 rue Vérolot à Ivry-sur-Seine. Le Conseil municipal accordait également une subvention de 310 000 € au titre de la surcharge foncière.

Valophis Habitat- OPH du Val de Marne a vu ses conditions de montage financier modifiées. Aussi, le montant global des prêts à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, qui était initialement de 8 789 612 €, est diminué à 8 747 681 €, avec une variation dans la quotité des montants de prêts PLUS et PLAI. Le montant de la subvention au titre de la surcharge foncière reste inchangé, soit 310 000 € (220 000 € ayant déjà été versés).

#### **I – Rappel du programme**

Il s'agit de la construction d'un immeuble de 62 logements sociaux : 55 PLUS<sup>1</sup>, 7 PLAI<sup>2</sup>, qui se répartissent sur 3 bâtiments reposant sur un RDC commun.

La répartition en termes de typologie est la suivante :

<b>TYPE</b>	<b>NBRE DE LOGEMENTS</b>	<b>SHAB moyenne</b>
T1 bis	3	31,97m <sup>2</sup>
T2 <44m <sup>2</sup>	10	39,99m <sup>2</sup>
T2 >44m <sup>2</sup>	11	47,15m <sup>2</sup>
T3	16	63,11m <sup>2</sup>
T4	18	77,36m <sup>2</sup>
T5	3	97,67m <sup>2</sup>
T6	1	117,40m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>62</b>	<b>3827m<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

<sup>2</sup> PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

## **II - Le financement**

### 1) Prix de revient

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est estimé à 12 336 463 €.

Le financement est assuré à :

- 71 % par des prêts (prêts CDC<sup>3</sup>),
- 22 % par des subventions,
- 7 % par des fonds propres.

Le dossier de financement a été accordé par la DRIHL<sup>4</sup> pour l'obtention des financements sur l'année 2011.

### 2) La garantie communale des emprunts

La ville d'Ivry est sollicitée pour apporter sa garantie aux 4 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 12 logements).

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

**Prêts – PLUS : 7 863 900 €**

*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	3 538 755 €
Index	Livret A
Taux	Taux du livret A + 60 pdb
Durée de la période d'amortissement	50 ans
Durée de préfinancement	3 à 24 mois
Echéances	annuelles
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision	Double révisabilité limitée
Taux de progressivité des échéances	de 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>
Revisabilité des taux d'intérêt	En fonction de la variation du taux du livret A

<sup>3</sup> CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

<sup>4</sup> DRIHL : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

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 3 538 755 €, 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	4 325 145 €
Index	Livret A
Taux	Taux du livret A + 60 pdb
Durée de la période d'amortissement	40 ans
Durée de préfinancement	3 à 24 mois
Echéances	annuelles
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision	Double révisabilité limitée
Taux de progressivité des échéances	de 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.
Revisabilité des taux d'intérêt	En fonction de la variation du taux du livret A

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 4 325 145 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

**Prêts - PLAI : 883 780 €**

*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	397 701 €
Index	Livret A
Taux	Taux du livret A - 20 pdb
Durée de la période d'amortissement	50 ans
Durée de préfinancement	3 à 24 mois
Echéances	annuelles
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision	Double révisabilité limitée
Taux de progressivité des échéances	de 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à

	l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.
Revisabilité des taux d'intérêt	En fonction de la variation du taux du livret A

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 397 701 €, 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	486 079 €
Index	Livret A
Taux	Taux du livret A - 20 pdb
Durée de la période d'amortissement	40 ans
Durée de préfinancement	3 à 24 mois
Echéances	annuelles
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision	Double révisabilité limitée
Taux de progressivité des échéances	de 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.
Revisabilité des taux d'intérêt	En fonction de la variation du taux du livret A

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 486 079 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

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

Valophis Habitat- OPH du Val-de-Marne sollicite une participation de 310 000 €, répartie comme suit :

- 2012 : 130 000 €, versement effectué.
- 2013 : 90 000 €, versement effectué.
- 2014 : 90 000 € correspondant au solde.

En contrepartie, la Ville sera réservataire de 10 % des logements, au titre de la surcharge foncière (soit 7 logements).

### **III - Droits de désignation et loyers**

La répartition des contingents est la suivante :

	<b>NB</b>	<b>%</b>
<b>Ville</b>	19	30%
<b>Etat</b>	19	30%
<b>Région</b>	3	5%
<b>Département</b>	4	7%
<b>1%</b>	17	28%
<b>TOTAL</b>	62	100%

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

- 6,78 €/m<sup>2</sup> (7 PLAI)
- 7,62 €/m<sup>2</sup> (55 PLUS)

Je vous propose donc d'abroger la délibération du 16 février 2012 et d'accorder la garantie communale à Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne pour 4 prêts d'un montant total de 8 747 681 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) de 62 logements sociaux situés 19/21 rue Vérollot à Ivry-sur-Seine.

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

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

## **LOGEMENT**

### **Projet Carnot/Vérolot/Lefèvre**

Construction de 62 logements sociaux par Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne sis 19/21 rue Vérolot

Garantie communale (emprunts CDC de 8 747 681 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 310 000 €

Abrogation de la délibération du 16 février 2012

### 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,

vu sa délibération en date du 16 février 2012 accordant la garantie communale à Valophis Habitat – OPH du Val de Marne pour un emprunt total de 8 789 612 € qu'il se proposait de contracter auprès de la Caisse des dépôts et Consignations pour la construction de 62 logements sociaux au 19/21 rue Vérolot à Ivry-sur-Seine, ainsi que sa subvention de 310 000 € au titre de la surcharge foncière.

considérant que les conditions de montage financier ont été modifiées, le montant global des prêts à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, initialement de 8 789 612 € étant diminué à 8 747 681 €, avec une variation dans la quotité des montants de prêts PLUS et PLAI.

considérant qu'il convient dès lors d'abroger la délibération du 16 février 2012 et d'accorder la garantie communale pour les prêts ainsi contractés par Valophis Habitat – OPH du Val de Marne, ainsi que de lui accorder une subvention au titre de la surcharge foncière en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 19 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** : ABROGE la délibération du 16 février 2012 susvisée.

**ARTICLE 2** : ACCORDE la garantie communale à Valophis Habitat – OPH du Val de Marne pour le remboursement de 4 prêts d'un montant total de 8 747 681 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) de 62 logements sociaux au 19/21 rue Vérollet à Ivry-sur-Seine.

**ARTICLE 3** : PRECISE que les caractéristiques des quatre prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

**Prêts – PLUS : 7 863 900 €**

*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	3 538 755 €
Index	Livret A
Taux	Taux du livret A + 60 pdb
Durée de la période d'amortissement	50 ans
Durée de préfinancement	3 à 24 mois
Echéances	annuelles
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision	Double révisabilité limitée
Taux de progressivité des échéances	de 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.
Revisabilité des taux d'intérêt	En fonction de la variation du taux du livret A

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 3 538 755 €, 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	4 325 145 €
Index	Livret A
Taux	Taux du livret A + 60 pdb
Durée de la période d'amortissement	40 ans
Durée de préfinancement	3 à 24 mois
Echéances	annuelles
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision	Double révisabilité limitée
Taux de progressivité des échéances	de 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.
Revisabilité des taux d'intérêt	En fonction de la variation du taux du livret A

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 4 325 145 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

**Prêts - PLAI : 883 780 €**  
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	397 701 €
Index	Livret A
Taux	Taux du livret A - 20 pdb
Durée de la période d'amortissement	50 ans
Durée de préfinancement	3 à 24 mois
Echéances	annuelles
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision	Double révisabilité limitée
Taux de progressivité des échéances	de 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.
Revisabilité des taux d'intérêt	En fonction de la variation du taux du livret A



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 397 701 €, 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	486 079 €
Index	Livret A
Taux	Taux du livret A - 20 pdb
Durée de la période d'amortissement	40 ans
Durée de préfinancement	3 à 24 mois
Echéances	annuelles
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision	Double révisabilité limitée
Taux de progressivité des échéances	de 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.
Revisabilité des taux d'intérêt	En fonction de la variation du taux du livret A

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 486 079 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

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

**ARTICLE 4 :** 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 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 5 :** PRECISE qu'au cas où Valophis Habitat – OPH du Val de Marne, pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la commune d'Ivry-sur-Seine s'engage à en effectuer le paiement en son 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 6 :** S'ENGAGE pendant toute la durée des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

**ARTICLE 7 :** AUTORISE le Maire à intervenir aux contrats de prêt susvisés qui seront conclus entre la Caisse des dépôts et consignations et Valophis Habitat – OPH du Val de Marne, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et Valophis Habitat – OPH du Val de Marne et fixant leurs obligations respectives.

**ARTICLE 8 :** ACCORDE une subvention de 310 000 € à Valophis Habitat – OPH du Val de Marne pour l'acquisition en VEFA de 62 logements situés 19/21 rue Vérollot 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 :

- 130 000 € en 2012, versement effectué.
- 90 000 € en 2013, versement effectué.
- 90 000 € en 2014.

**ARTICLE 9 :** DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

TRANSMIS EN PREFECTURE

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

RECU EN PREFECTURE

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

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 30 SEPTEMBRE 2013