

**LOGEMENT**

**Ivry Confluences – 9 rue Pierre Rigaud**

Construction de 84 logements sociaux par la SA HLM I3F.

Garantie communale (emprunt CDC de 12 541 000 €).

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 460 000 €.

**EXPOSE DES MOTIFS**

Cette construction de 84 logements sociaux s'inscrit dans le cadre de l'opération d'aménagement Ivry Confluences. Elle se situe sur le site de l'ancien entrepôt de la société Philips.

**I - Le programme**

Le projet prévoit la construction d'un ensemble immobilier de 1 bâtiment en R+8 et 2 en R+7. Ces logements sont financés en PLAI<sup>1</sup>, PLUS<sup>2</sup> et PLS<sup>3</sup> et se répartissent comme suit :

- 9 PLAI : 11 %
- 66 PLUS : 78 %
- 9 PLS : 11 %.

La répartition en termes de typologie est la suivante :

<b>TYPE</b>	<b>NBRE DE LOGEMENTS</b>	<b>Surface moyenne</b>
T1 bis	1	30 m <sup>2</sup>
T2	11	46 m <sup>2</sup>
T3	36	60 m <sup>2</sup>
T4	24	73 m <sup>2</sup>
T5	12	88 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>84</b>	

<sup>1</sup> PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

<sup>2</sup> PLUS : prêt locatif à usage social

<sup>3</sup> PLS : prêt locatif social

## **II - Le financement**

### 1) Prix de revient

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est estimé à 18 615 677 €. Le financement est assuré à :

- 75 % par des prêts (prêts CDC<sup>4</sup> et autres),
- 13 % par des subventions,
- 12 % par des fonds propres.

Le dossier de financement a été accordé par la DRIHL<sup>5</sup> pour l'obtention des financements fin d'année 2012.

### 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 17 logements).

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

**Prêts - PLAI : 1 270 000 €**  
*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	659 000 €
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	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, à hauteur de la somme de 659 000 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

<sup>4</sup> CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

<sup>5</sup> DRIHL : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

*Pour le prêt destiné à la construction*

Montant du prêt	611 000 €
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	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, à hauteur de la somme de 611 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

**Prêts – PLUS : 10 345 000 €**

*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	5 219 000 €
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	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, à hauteur de la somme de 5 219 000 €, 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	5 126 000 €
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	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, à hauteur de la somme de 5 126 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

**Prêts – PLS : 926 000 €**

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	926 000 €
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 926 000 €, 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 5 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 460 000 € qui sera répartie, comme suit :

- 2013 : 100 000 €,
- 2014 : 100 000 €,
- 2015 : 260 000 € correspondant au solde.

En contrepartie, la Ville sera réservataire de 10 logements, au titre de la surcharge foncière.

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

La Ville sera donc réservataire sur l'ensemble de l'opération de 27 logements répartis comme suit :

- 3 PLAI : 1T3, 1T4, 1T5.
- 21 PLUS : 3T2, 9T3, 6T4, 3T5.
- 3 PLS : 1T2, 2T3.

Les loyers ne dépasseront pas les prix plafonds (hors charges, hors parking):

- 6,44 €/m<sup>2</sup> (9 PLAI)
- 7,22 €/m<sup>2</sup> (66 PLUS)
- 10,77 €/m<sup>2</sup> (9 PLS).

Dans le cadre de cette opération, les objectifs environnementaux portent sur les certifications BBC, RT 2012 et H&E profil A. Le chauffage des logements sera assuré par le réseau de chauffage urbain.

Je vous propose donc d'accorder à la SA HLM Immobilière 3F la garantie communale pour 5 prêts d'un montant total de 12 541 000 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 84 logements sociaux situés 9 rue Pierre Rigaud à Ivry-sur-Seine (94200), ainsi qu'une subvention de 460 000 € au titre de la surcharge foncière.

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

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

## **LOGEMENT**

### **Ivry Confluences – 9 rue Pierre Rigaud**

Construction de 84 logements sociaux par la SA HLM I3F.

Garantie communale (emprunt CDC de 12 541 000 €).

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 460 000 €.

#### **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,

vu le code civil, notamment son article 2298,

considérant que dans le cadre de la construction de 84 logements sociaux situés 9 rue Pierre Rigaud à Ivry-sur-Seine, la SA HLM Immobilière 3F sollicite la garantie communale pour 5 prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de

12 541 000 €, ainsi qu'une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 460 000 €,

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 27 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 Immobilière 3F pour le remboursement de 5 prêts d'un montant total de 12 541 000 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 84 logements sociaux sis 9 rue Pierre Rigaud à Ivry-sur-Seine.

**ARTICLE 2 :** PRECISE que les caractéristiques des 5 prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

**Prêts - PLAI : 1 270 000 €**  
*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	659 000 €
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	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, à hauteur de la somme de 659 000 €, 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	611 000 €
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	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, à hauteur de la somme de 611 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

**Prêts – PLUS : 10 345 000 €**  
*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	5 219 000 €
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	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, à hauteur de la somme de 5 219 000 €, 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	5 126 000 €
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	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, à hauteur de la somme de 5 126 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

**Prêts – PLS : 926 000 €**  
*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	926 000 €
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 926 000 €, 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 5 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 des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

**ARTICLE 6 :** AUTORISE le Maire à intervenir aux contrats de prêt susvisés qui seront conclus 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 460 000 € à la SA HLM Immobilière 3F pour la construction de 84 logements au 9 rue Pierre Rigaud 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 :

- 100 000 € en 2013,
- 100 000 € en 2014,
- 260 000 € en 2015.

**ARTICLE 8 :** 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