

## **SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25 SEPTEMBRE 2014    POINT**

### **LOGEMENT**

#### **Ivry Confluences – 42 avenue Jean Jaurès**

Construction de 51 logements locatifs sociaux en VEFA par l'ESH Logis Transports

Garantie communale (emprunts de 6 258 194 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 255 000 €

### **EXPOSE DES MOTIFS**

Ce projet de 51 logements sociaux s'inscrit dans le cadre de l'opération d'aménagement Ivry Confluences. Ces logements font partie d'un ensemble immobilier comprenant des commerces et des logements en accession.

L'ESH Logis Transports sollicite donc la ville d'Ivry pour la garantie de 6 emprunts nécessaires à l'acquisition en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) d'un montant total de 6 258 194 € répartis comme suit :

- 4 emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) pour un montant de 5 555 963 €,
- 2 emprunts auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France pour un montant de 702 231 €

Par ailleurs, l'ESH Logis Transports sollicite également de la Ville :

- le versement d'une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 255 000 €

#### **I - Le programme**

Les 51 logements locatifs sont répartis sur 2 entrées d'immeuble. Ce dernier repose sur un terrain de 5 800 m<sup>2</sup> et s'élève sur 8 niveaux. Ces logements sont financés en PLAI<sup>1</sup>, PLUS<sup>2</sup>, PLS<sup>3</sup> et se répartissent comme suit :

- 8 PLAI : 16 %
- 35 PLUS : 68 %
- 8 PLS : 16 %

<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

La répartition en termes de typologie est la suivante :

TYPE	NBRE DE LOGEMENTS
T2	11
T3	23
T4	14
T5	3
<b>TOTAL</b>	<b>51</b>

## **II - Le financement**

### **1) Prix de revient**

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est estimé à 9 836 809 € Le financement est assuré à :

- 68 % par des prêts (prêts CDC<sup>4</sup>, Crédit Agricole et autres),
- 17 % par des subventions,
- 15 % par des fonds propres.

Le dossier de financement a été accordé par la DRIHL<sup>5</sup> pour l'obtention des financements en janvier 2014.

### **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 et de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France. En contrepartie de cette garantie, la ville d'Ivry bénéficiera de 20 % de logements (soit 11 logements).

---

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

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

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

**Prêts CDC- PLAI : 788 828 €**  
*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	537 331 €
TEG <sup>6</sup>	0.8 %
<b>Phase d'amortissement</b>	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée	50 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	-0,2 %
Taux d'intérêt actuarial annuel	Livret A -0,2 %
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision des taux	DL
Taux de progressivité des échéances	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de différé d'amortissement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 537 331 € 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	251 497 €
TEG	0.8 %
<b>Phase d'amortissement</b>	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée	40 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	-0,2 %
Taux d'intérêt actuarial annuel	Livret A -0,2 %
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision des taux	DL
Taux de progressivité des échéances	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %

---

<sup>6</sup> TEG : Taux Effectif Global

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de différé d'amortissement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 251 497 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

**Prêts CDC– PLUS : 4 767 135 €**

*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	2 606 352 €
TEG	1,6 %
Phase d'amortissement	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée	50 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0,6 %
Taux d'intérêt actuarial annuel	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision des taux	DL
Taux de progressivité des échéances	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de différé d'amortissement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 2 606 352 € 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	2 160 783 €
TEG	1,6 %
<b>Phase d'amortissement</b>	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée	40 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0,6 %
Taux d'intérêt actuarial annuel	Livret A + 0,6 %
Péodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision des taux	DL
Taux de progressivité des échéances	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de différé d'amortissement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 2 160 783 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

**Prêts Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel  
de Paris et d'Ile-de-France– PLS : 702 231 €**

*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	518 504 €
Durée d'amortissement	50 ans
Préfinancement	3 à 24 mois
Taux d'intérêt actuarial annuel révisable	Livret A + 1,11 %, révisé à chaque variation du taux de rémunération du livret A
Indice de référence	Taux de rémunération du livret A
Amortissement	Trimestriel Progressif ou Trimestriel Constant ou Annuel Progressif ou Annuel Constant
Péodicité trimestrielle	2,3394 %
Ou	Ou
Péodicité annuelle	2,36 %
Base de calcul	30/360
Garantie	Garantie 100 % en capital, intérêts, frais et accessoires
Frais d'instruction (imputés par la CDC)	0,03 % du montant emprunté en PLS, soit 211,00 €

Frais de dossier	750,00 €
TEG	2,3686 %
Remboursement anticipé	Possible à une date d'échéance avec paiement d'une indemnité égale à 3 % du capital restant dû après paiement de l'échéance sauf en cas de cession du bien financé.

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 518 504 € 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	183 727 €
Durée d'amortissement	40 ans
Préfinancement	3 à 24 mois
Taux d'intérêt actuariel annuel révisable	Livret A + 1,11 %, révisé à chaque variation du taux de rémunération du livret A
Indice de référence	Taux de rémunération du livret A
Amortissement	Trimestriel Progressif ou Trimestriel Constant ou Annuel Progressif ou Annuel Constant
Périodicité trimestrielle Ou Périodicité annuelle	2,3394 % Ou 2,36 %
Base de calcul	30/360
Garantie	Garantie 100 % en capital, intérêts, frais et accessoires
Frais d'instruction (imputés par la CDC)	0,03 % du montant emprunté en PLS, soit 211,00 €
Frais de dossier	750,00 €
TEG	2,388 %
Remboursement anticipé	Possible à une date d'échéance avec paiement d'une indemnité égale à 3 % du capital restant dû après paiement de l'échéance sauf en cas de cession du bien financé.

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 183 727 € 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 6 prêts seront ceux en vigueur à la date effective des prêts (cf. convention).

### 3) La subvention au titre de la surcharge foncière

L'ESH Logis Transports sollicite une participation de 255 000 € qui sera répartie, comme suit :

- 2014 : 155 000 €
- 2015 : 100 000 € correspondant au solde.

En contrepartie, la Ville sera réservataire de 5 logements, au titre de la surcharge foncière.

### **III - Droits de désignation**

La Ville sera donc réservataire sur l'ensemble de l'opération de 16 logements répartis comme suit :

- 11 PLUS
- 4 PLAI
- 1 PLS

Je vous propose donc d'accorder à l'ESH Logis Transports la garantie communale pour 6 prêts d'un montant total de 6 258 194 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France pour la construction de 51 logements locatifs sociaux situés 42 avenue Jean Jaurès à Ivry-sur-Seine (94200), ainsi qu'une subvention de 255 000 € au titre de la surcharge foncière.

Les dépenses en résultant ont été prévues au budget primitif.

P.J. : - convention,  
- offres de prêts.

## **LOGEMENT**

### **15) Ivry Confluences – 42 avenue Jean Jaurès**

Construction de 51 logements locatifs sociaux en VEFA par l'ESH Logis Transports

Garantie communale (emprunts de 6 258 194 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 255 000 €

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 de la construction et de l'habitation,

vu le code civil, notamment son article 2298,

considérant que dans le cadre de la construction de 51 logements locatifs sociaux situés 42 avenue Jean Jaurès à Ivry-sur-Seine, l'ESH Logis Transports sollicite la garantie communale pour 6 prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France pour un montant total de 6 258 194 € ainsi qu'une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 255 000 €

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts susvisés ainsi contractés par l'ESH Logis Transports, ainsi que de lui accorder une subvention au titre de la surcharge foncière en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 16 logements,

vu la convention ci-annexée,

vu les offres de prêts, ci-annexées,

vu le budget communal,

## **DELIBERE**

(par 38 voix pour et 6 voix contre)

**ARTICLE 1 : ACCORDE** la garantie communale à l'ESH Logis Transports pour le remboursement de 6 prêts d'un montant total de 6 258 194 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France pour la construction de 51 logements sociaux sis 42 avenue Jean Jaurès à Ivry-sur-Seine.

**ARTICLE 2 :** PRÉCISE que les caractéristiques des 6 prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations et de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France sont les suivantes :

**Prêts CDC- PLAI : 788 828 €**  
*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	537 331 €
TEG	0.8 %
Phase d'amortissement	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée	50 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	-0,2 %
Taux d'intérêt actuel annuel	Livret A -0,2 %
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision des taux	DL
Taux de progressivité des échéances	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de différé d'amortissement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 537 331 € 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	251 497 €
TEG	0.8 %
Phase d'amortissement	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée	40 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	-0,2 %
Taux d'intérêt actuel annuel	Livret A -0,2 %
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision des taux	DL
Taux de progressivité des échéances	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de différé d'amortissement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 251 497 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

**Prêts CDC– PLUS : 4 767 135 €**  
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	2 606 352 €
TEG	1,6 %
Phase d'amortissement	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée	50 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0,6 %
Taux d'intérêt actuel annuel	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision des taux	DL
Taux de progressivité des échéances	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de différé d'amortissement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 2 606 352 € 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	2 160 783 €
TEG	1,6 %
Phase d'amortissement	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée	40 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0,6 %
Taux d'intérêt actuel annuel	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision des taux	DL
Taux de progressivité des échéances	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de différé d'amortissement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 2 160 783 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

**Prêts Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel  
de Paris et d'Ile-de-France– PLS : 702 231 €**

*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	518 504 €
Durée d'amortissement	50 ans
Préfinancement	3 à 24 mois
Taux d'intérêt actuariel annuel révisable	Livret A + 1,11 %, révisé à chaque variation du taux de rémunération du livret A
Indice de référence	Taux de rémunération du livret A
Amortissement	Trimestriel Progressif ou Trimestriel Constant ou Annuel Progressif ou Annuel Constant
Périodicité trimestrielle	2,3394 %
Ou	Ou
Périodicité annuelle	2,36 %
Base de calcul	30/360
Garantie	Garantie 100 % en capital, intérêts, frais et accessoires
Frais d'instruction (imputés par la CDC)	0,03 % du montant emprunté en PLS, soit 211,00 €
Frais de dossier	750,00 €
TEG	2,3686 %
Remboursement anticipé	Possible à une date d'échéance avec paiement d'une indemnité égale à 3 % du capital restant dû après paiement de l'échéance sauf en cas de cession du bien financé.

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 518 504 € 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	183 727 €
Durée d'amortissement	40 ans
Préfinancement	3 à 24 mois
Taux d'intérêt actuel annuel révisable	Livret A + 1,11 %, révisé à chaque variation du taux de rémunération du livret A
Indice de référence	Taux de rémunération du livret A
Amortissement	Trimestriel Progressif ou Trimestriel Constant ou Annuel Progressif ou Annuel Constant
Périodicité trimestrielle	2,3394 %
Ou	Ou
Périodicité annuelle	2,36 %
Base de calcul	30/360
Garantie	Garantie 100 % en capital, intérêts, frais et accessoires
Frais d'instruction (imputés par la CDC)	0,03 % du montant emprunté en PLS, soit 211,00 €
Frais de dossier	750,00 €
TEG	2,388 %
Remboursement anticipé	Possible à une date d'échéance avec paiement d'une indemnité égale à 3 % du capital restant dû après paiement de l'échéance sauf en cas de cession du bien financé.

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 183 727 € 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 6 prêts seront ceux en vigueur à la date effective des prêts (cf. convention).

**ARTICLE 3 :** PRÉCISE 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 :** PRÉCISE qu'au cas où l'ESH Logis Transports, 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 ou de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France 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 du prêt 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 prêts susvisé qui seront conclus entre la Caisse des dépôts et consignations, la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France et l'ESH Logis Transports, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et l'ESH Logis Transports et fixant leurs obligations respectives.

**ARTICLE 7** : ACCORDE une subvention de 255 000 € à l'ESH Logis Transports pour la construction de 51 logements 42 avenue Jean Jaurès 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 :

- 2014 : 155 000 €
- 2015 : 100 000 € correspondant au solde.

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

TRANSMIS EN PREFECTURE  
LE 30 SEPTEMBRE 2014  
RECU EN PREFECTURE  
LE 30 SEPTEMBRE 2014  
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE  
LE 26 SEPTEMBRE 2014