

LOGEMENT

22-24 rue Ledru Rollin

Construction de 40 logements locatifs sociaux en VEFA

par l'ESH ICF La Sablière

Garantie communale (emprunts de 6 510 401 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 200 000 €

EXPOSE DES MOTIFS

Ce projet de 40 logements sociaux fait partie d'un ensemble immobilier comprenant des logements sociaux, des logements en accession, une résidence sociale et de l'équipement public. Ce programme bénéficie de financement PLUS CD afin de permettre le relogement des locataires du site Gagarine (démolition-reconstruction).

L'ESH ICF la Sablière sollicite donc la Ville d'Ivry pour la garantie de 4 emprunts nécessaires à l'acquisition en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) d'un montant total de 6 510 401 € réparti comme suit :

- 3 emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) pour un montant de 4 579 338 €,
- 1 emprunt auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France pour un montant de 1 931 063 €.

Par ailleurs, l'ESH ICF la Sablière sollicite également de la Ville :

- le versement d'une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 200 000 €.

I - Le programme

Les 40 logements locatifs reposent sur un terrain de 2880 m² et s'élèvent sur 9 niveaux. Ces logements sont financés en PLAI¹, PLUS², PLUS CD³, PLS⁴ et se répartissent comme suit :

	PLAI ¹	PLUS ²	PLUS CD ³	PLS ⁴	Total	%
SNCF		5		6	11	27,5%
Commune	2	2	8		12	30%
Etat	1	4	4	4	13	32,5%
Action logement		1			1	2,5%
Région	1			2	3	7,5%
Total	4	12	12	12	40	
%	10%	30%	30%	30%	100%	

II - Le financement

1) Prix de revient

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est estimé à 9 181 186 €. Le financement est assuré à :

- 71 % par des prêts (prêts CDC⁵ et prêt Crédit Agricole),
- 18 % par des subventions,
- 11 % par des fonds propres.

Le dossier de financement a été accordé par la DRIHL⁶ pour l'obtention des financements en décembre 2013.

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 8 logements).

¹ PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

² PLUS : prêt locatif à usage social

³ PLUS CD : prêt locatif à usage social construction démolition

⁴ PLS : prêt locatif social

⁵ CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

⁶ DRIHL : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Prêts CDC- PLAI : 668 797 €

Montant du prêt	668 797 €
Commission d'Instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	0,8 %
TEG	0.8 %
Phase d'amortissement	
Durée	35 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %
Taux d'intérêt actuariel annuel	Livret A - 0,2 %
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire 6 mois
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 d'une période d'amortissement de 35 ans, à hauteur de la somme de 668 797 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts CDC- PLUS : 1 968 639 €

Montant du prêt	1 968 639 €
Commission d'Instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	1,6 %
TEG	1,6 %
Phase d'amortissement	
Durée	35 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0,6 %
Taux d'intérêt actuariel annuel	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire 6 mois
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 d'une période d'amortissement de 35 ans, à hauteur de la somme de 1 968 639 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts CDC– PLUS CD : 1 941 902 €

Montant du prêt	1 941 902 €
Commission d’Instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	1,6 %
TEG	1,6 %
Phase d’amortissement	
Durée	35 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0,6 %
Taux d’intérêt actuariel annuel	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle
Profil d’amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire 6 mois
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 d’une période d’amortissement de 35 ans, à hauteur de la somme de 1 941 902 €, 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 bâti: 1 931 063 €**

Durée d’amortissement	30 ans
Montant du financement	1 931 063 €
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, soit 1,25 % à ce jour
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 Ville d’ Ivry sur Seine, à hauteur de 100% en capital, intérêts, frais et accessoires
Frais d’Instruction (imputés par la Caisse des Dépôts)	0,03 % du montant emprunté en PLS soit 579 €
Frais de dossier	2 900 €
TEG	2,3734 %
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 30 ans, à hauteur de la somme de 1 931 063 €, 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 4 prêts seront ceux en vigueur à la date effective des prêts (cf. convention).

3) La subvention au titre de la surcharge foncière

L'ESH ICF la Sablière sollicite une participation communale de 200 000 € qui sera répartie, comme suit :

- 2014 : 95 000 €,
- 2015 : 50 000 €,
- 2016 : 55 000 € correspondant au solde.

En contrepartie, la Ville d'Ivry sera réservataire de 4 logements, au titre de la surcharge foncière.

III - Droits de désignation

La Ville d'Ivry sera donc réservataire sur l'ensemble de l'opération de 12 logements répartis comme suit :

- 2 PLUS,
- 8 PLUS CD,
- 2 PLAI.

Je vous propose donc d'accorder à l'ESH ICF la Sablière la garantie communale pour 4 prêts d'un montant total de 6 510 401 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France pour la construction de 40 logements locatifs sociaux situés 22-24 rue Ledru Rollin à Ivry-sur-Seine (94200), ainsi qu'une subvention de 200 000 € au titre de la surcharge foncière.

La dépense en résultant pour 2014 a été prévue au budget primitif 2014 et sera à prévoir aux budgets primitifs des années suivantes.

P.J. : - convention

- offres de prêts
- plan de financement

LOGEMENT

20) 22-24 rue Ledru Rollin

Construction de 40 logements locatifs sociaux en VEFA

par l'ESH ICF La Sablière

Garantie communale (emprunts de 6 510 401 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 200 000 €

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 40 logements locatifs sociaux situés 22-24 rue Ledru Rollin à Ivry-sur-Seine, l'ESH ICF la Sablière sollicite la garantie communale pour 4 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 6 510 401 €, ainsi qu'une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 200 000 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts ainsi contractés par l'ESH ICF la Sablière, ainsi que de lui accorder une subvention au titre de la surcharge foncière en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 12 logements,

vu la convention, ci-annexée,

vu les offres de prêts, ci-annexés,

vu le plan de financement, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 38 voix pour et 6 voix contre

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à l'ESH ICF la Sablière pour le remboursement de 4 prêts d'un montant total de 6 510 401 € 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 40 logements sociaux sis 22- 24 rue Ledru Rollin à Ivry-sur-Seine.

ARTICLE 2 : PRECISE que les caractéristiques des 4 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 : 668 797 €

Montant du prêt	668 797 €
Commission d'Instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	0,8 %
TEG	0.8 %
Phase d'amortissement	
Durée	35 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %
Taux d'intérêt actuariel annuel	Livret A - 0,2 %
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire 6 mois
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 d'une période d'amortissement de 35 ans, à hauteur de la somme de 668 797 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts CDC- PLUS : 1 968 639 €

Montant du prêt	1 968 639 €
Commission d'Instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	1,6 %
TEG	1,6 %
Phase d'amortissement	
Durée	35 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0,6 %
Taux d'intérêt actuariel annuel	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire 6 mois
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 d'une période d'amortissement de 35 ans, à hauteur de la somme de 1 968 639 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts CDC– PLUS CD : 1 941 902 €

Montant du prêt	1 941 902 €
Commission d’Instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	1,6 %
TEG	1,6 %
Phase d’amortissement	
Durée	35 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0,6 %
Taux d’intérêt actuariel annuel	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle
Profil d’amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire 6 mois
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 d’une période d’amortissement de 35 ans, à hauteur de la somme de 1 941 902 €, 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 bâti: 1 931 063 €**

Durée d’amortissement	30 ans
Montant du financement	1 931 063 €
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, soit 1,25 % à ce jour
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 Ville d’ Ivry sur Seine, à hauteur de 100% en capital, intérêts, frais et accessoires
Frais d’Instruction (imputés par la Caisse des Dépôts)	0,03 % du montant emprunté en PLS soit 579 €
Frais de dossier	2 900 €
TEG	2,3734 %
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 30 ans, à hauteur de la somme de 1 931 063 €, 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 4 prêts 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 des contrats de prêt garantis par la présente délibération.

ARTICLE 4 : PRECISE qu'au cas où l'ESH ICF la Sablière, 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 des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts.

ARTICLE 6 : AUTORISE le Maire à intervenir aux contrats de prêt susvisés qui seront conclu entre la Caisse des dépôts et consignations et l'ESH ICF la Sablière et la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France et l'ESH ICF la Sablière, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et l'ESH ICF la Sablière et fixant leurs obligations respectives.

ARTICLE 7 : ACCORDE une subvention de 200 000 € à l'ESH ICF la Sablière pour la construction de 40 logements sis 22-24 rue Ledru Rollin 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 : 95 000 €,
- 2015 : 50 000 €,
- 2016 : 55 000 € correspondant au solde.

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

TRANSMIS EN PREFECTURE
LE 23 DECEMBRE 2014
RECU EN PREFECTURE
LE 23 DECEMBRE 2014
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 19 DECEMBRE 2014