

LOGEMENT**Tennis d'Ivry - 22/24 rue Ledru Rollin**

Construction d'une résidence sociale en VEFA de 181 logements par ICF La Sablière SA d'HLM

Garantie communale (emprunts CDC de 9 372 351 €)

EXPOSE DES MOTIFS

Il s'agit de la construction d'une résidence sociale de 181 logements par ICF La Sablière SA d'HLM.

La gestionnaire de ces logements est l'association PARME (Patrimoine Résidences Meublées), Association Loi 1901 créée le 6 décembre 2005 à l'initiative de la SNCF.

Sa spécificité réside dans la gestion de résidences meublées destinées au logement temporaire de jeunes actifs, de salariés en mobilité géographique, d'étudiants et de stagiaires en formation et de toutes personnes en situation familiale et/ou personnelle difficile.

Les résidents bénéficieront d'un titre d'occupation d'un mois, renouvelable par tacite reconduction pour des périodes de même durée à la volonté du résident dans la mesure où ce dernier exécute toutes les obligations stipulées par le règlement intérieur de la résidence et le titre d'occupation, dans la limite d'une occupation optimale de 3 ans.

Les éléments techniques et financiers de ce dossier sont les suivants :

D) Le programme

Le projet compte 181 logements se répartissant de la manière suivante :

| | PLAI ¹ | PLUS ² | Total |
|--------------|-------------------|-------------------|------------|
| SNCF | | 88 | 88 |
| Commune | 29 | 7 | 36 |
| Etat | 40 | 14 | 54 |
| Région | 3 | | 3 |
| Total | 72 | 109 | 181 |
| % | 40% | 60% | 100% |

¹ PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

² PLUS : prêt locatif à usage social

II) Le montage financier

1) Le plan de financement

Le prix de revient de l'opération est fixé à 15 392 901 € TTC, TVA taux réduit (voir plan de financement ci-joint).

Il est couvert par :

- des subventions à hauteur de 29 %,
- 2 prêts CDC³ (Prêt PLUS, Prêt PLAI) à hauteur de 61%,
- des fonds propres à hauteur de 10%

2) La garantie communale

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Prêt PLUS : 7 156 115 €

| | |
|--|--|
| Montant du prêt | 7 156 115 € |
| Commission d'instruction | 0€ |
| TEG | 1,85 % |
| Phase d'amortissement | |
| Durée | 35 ans |
| Index | Livret A |
| Marge fixe sur index | 0,6 % |
| Taux d'intérêt | Livret A + 0,6 % |
| Périodicité | Annuelle |
| Profil d'amortissement | Amortissement déduit (intérêts différés) |
| Modalité de révision | 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 sur une période d'amortissement de 35 ans, à hauteur de 7 156 115 €.

³ CDC : caisse des dépôts et consignations

Prêt PLAI : 2 216 236 €

| | |
|--|--|
| Montant du prêt | 2 216 236 € |
| Commission d'instruction | 0€ |
| TEG | 1,05 % |
| Phase d'amortissement | |
| Durée | 35 ans |
| Index | Livret A |
| Marge fixe sur index | - 0,2 % |
| Taux d'intérêt | Livret A + 0,6 % |
| Périodicité | Annuelle |
| Profil d'amortissement | Amortissement déduit (intérêts différés) |
| Modalité de révision | 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 d'une période d'amortissement de 35 ans, à hauteur de 2 216 236 €.

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 36 logements).

Je vous propose donc d'accorder la garantie communale à ICF La Sablière S.A d'HLM pour 2 prêts d'un montant total de 9 372 351 € à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, relatifs à la réalisation d'une résidence sociale de 181 logements sise 22/24 rue Ledru Rollin à Ivry-sur-Seine.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

P.J. : - convention
- offre de prêt
- délibération d'ICF La Sablière (faisant apparaître le plan de financement)

LOGEMENT

21) Tennis d'Ivry - 22/24 rue Ledru Rollin

Construction d'une résidence sociale en VEFA de 181 logements par ICF La Sablière SA d'HLM

Garantie communale (emprunts CDC de 9 372 351 €)

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 réalisation de la résidence sociale de 181 logements sis 22/24 rue Ledru Rollin à Ivry-sur-Seine par ICF La Sablière S.A d'HLM,

considérant que dans le cadre de la réalisation de cette résidence sociale, ICF La Sablière S.A d'HLM sollicite la garantie communale pour 2 prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 9 372 351 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts contractés par ICF La Sablière S.A d'HLM en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 20 % de logements (soit 36 logements),

vu la convention, ci-annexée,

vu l'offre de prêt, ci-annexée,

vu le plan de financement prévisionnel, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 38 voix pour et 6 voix contre

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à ICF La Sablière S.A d'HLM pour le remboursement de 2 emprunts d'un montant total de 9 372 351 € qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ces prêts sont destinés à financer la réalisation d'une résidence sociale de 181 logements sise 22/24 rue Ledru Rollin à Ivry-sur-Seine.

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

Prêt PLUS : 7 156 115 €

| | |
|--|--|
| Montant du prêt | 7 156 115 € |
| Commission d'instruction | 0€ |
| TEG | 1,85 % |
| Phase d'amortissement | |
| Durée | 35 ans |
| Index | Livret A |
| Marge fixe sur index | 0,6 % |
| Taux d'intérêt | Livret A + 0,6 % |
| Périodicité | Annuelle |
| Profil d'amortissement | Amortissement déduit (intérêts différés) |
| Modalité de révision | 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 sur une période d'amortissement de 35 ans, à hauteur de 7 156 115 €.

Prêt PLAI : 2 216 236 €

| | |
|--|--|
| Montant du prêt | 2 216 236 € |
| Commission d'instruction | 0€ |
| TEG | 1,05 % |
| Phase d'amortissement | |
| Durée | 35 ans |
| Index | Livret A |
| Marge fixe sur index | - 0,2 % |
| Taux d'intérêt | Livret A + 0,6 % |
| Périodicité | Annuelle |
| Profil d'amortissement | Amortissement déduit (intérêts différés) |
| Modalité de révision | 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 d'une période d'amortissement de 35 ans, à hauteur de 2 216 236 €.

Les taux appliqués seront ceux en vigueur à la date effective des prêts.

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 aux prêts. 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 ICF La Sablière S.A d'HLM 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 ICF La Sablière S.A d'HLM, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et ICF La Sablière S.A d'HLM 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 23 DECEMBRE 2014
RECU EN PREFECTURE
LE 23 DECEMBRE 2014
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 19 DECEMBRE 2014