

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

Construction de 123 logements locatifs sociaux en VEFA

par la SA HLM France Habitation

Garantie communale (emprunts CDC de 5 880 413 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 302 400 €

EXPOSE DES MOTIFS

Ce projet comprend un ensemble immobilier de 123 logements et 32 emplacements de parking. Cette construction s'inscrit dans le cadre de l'opération d'aménagement Ivry Confluences.

I - Le programme

La résidence se compose de 2 bâtiments. Un bâtiment A est implanté sur rue et sur cour, élevé d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage à usage principal de crèche propriété de la Ville et de quatre étages supplémentaires à usage d'habitation. Un bâtiment B est implanté sur rue et sur cour de 8 étages, élevé d'un rez-de-chaussée. Ces 123 logements sont financés en PLAI¹, PLUS² et PLS³ et se répartissent comme suit :

- 14 PLAI : 11 %
- 53 PLUS : 43 %
- 56 PLS : 46 %

La répartition en termes de typologie est la suivante :

TYPE	NBRE DE LOGEMENTS
T1	63
T1 Bis	5
T2	33
T3	9
T4	11
T5	2
TOTAL	123

II - Le financement**1) Prix de revient**

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est estimé à 14 949 949 €. Le financement est assuré à :

- 66 % par des prêts (prêts CDC⁴ et autres),
- 13 % par des subventions,
- 21 % par des fonds propres.

Le dossier de financement a été accordé par la DRIHL⁵ pour l'obtention des financements sur l'année 2014.

¹ PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

² PLUS : prêt locatif à usage social

³ PLS : prêt locatif social

⁴ CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

⁵ DRIHL : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

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 24 logements).

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Prêts - PLAI : 276 179 € *Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	207 134 €
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux du préfinancement	Livret A -0,2 %
Phase d'amortissement	
Durée	50 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)
Modalité de révision des taux	Double Révisabilité
Taux de progressivité des échéances	0 %

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 207 134 €, 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	69 045 €
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux du préfinancement	Livret A -0,2 %
Phase d'amortissement	
Durée	40 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)
Modalité de révision des taux	Double Révisabilité
Taux de progressivité des échéances	0 %

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 69 045 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts – PLUS : 2 049 709 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	512 427 €
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux du préfinancement	Livret A + 0,6 %
Phase d'amortissement	
Durée	50 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)
Modalité de révision des taux	Double Révisabilité
Taux de progressivité des échéances	0 %

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 512 427 €, 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	1 537 282 €
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux du préfinancement	Livret A + 0,6 %
Phase d'amortissement	
Durée	40 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)
Modalité de révision des taux	Double Révisabilité
Taux de progressivité des échéances	0 %

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 1 537 282 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts – PLS : 3 554 525 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	888 631 €
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux du préfinancement	Livret A + 1,11 %
Phase d'amortissement	
Durée	50 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	1,11 %
Taux d'intérêt actuariel annuel	Livret A + 1,11 %
Périodicité	Trimestrielle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision des taux	Double Révisabilité
Taux de progressivité des échéances	0 %

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 888 631 €, 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	2 298 001 €
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux du préfinancement	Livret A + 1,11 %
Phase d'amortissement	
Durée	40 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	1,11 %
Taux d'intérêt actuariel annuel	Livret A + 1,11 %
Périodicité	Trimestrielle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision des taux	Double Révisabilité
Taux de progressivité des échéances	0 %

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 2 298 001 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêt complémentaire

Montant du prêt	367 893 €
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux du préfinancement	Livret A + 1,04 %
Phase d'amortissement	
Durée	40 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	1,04 %
Taux d'intérêt actuariel annuel	Livret A + 1,04 %
Périodicité	Trimestrielle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision des taux	Double Révisabilité
Taux de progressivité des échéances	0 %

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 367 893 € 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 7 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 France Habitation sollicite une participation de 302 400 € qui sera répartie, comme suit :

- 2014 : 182 500 €,
- 2015 : 119 900 € correspondant au solde.

III - Droits de désignation et loyers

La Ville sera donc réservataire sur l'ensemble de l'opération de 24 logements.

Les loyers valeur 2013 (hors charges, hors parking):

- 7,07 €/m² (14 PLAI)
- 8,37 €/m² (53 PLUS)
- 16,03 €/m² (56 PLS)

L'opération est inscrite pour bénéficier de la Certification Habitat et Environnement profil A- RT 2012. Le chauffage est relié sur le chauffage urbain via une sous station.

Je vous propose donc d'accorder à la SA HLM France Habitation la garantie communale pour 7 prêts d'un montant total de 5 880 413 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 123 logements locatifs sociaux situés 9 rue Pierre Rigaud à Ivry-sur-Seine (94200), ainsi qu'une subvention de 302 400 € au titre de la surcharge foncière.

Les dépenses en résultant ont été prévues au budget primitif.

P.J. : - convention
- plan de financement

LOGEMENT

B4) Ivry Confluences – 9 rue Pierre Rigaud

Construction de 123 logements locatifs sociaux en VEFA

par la SA HLM France Habitation

Garantie communale (emprunts CDC de 5 880 413 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 302 400 €

LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Philippe Bouyssou, 1er adjoint au Maire, rapporteur,

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 123 logements locatifs sociaux situés 9 rue Pierre Rigaud à Ivry-sur-Seine (94200), la SA HLM France Habitation sollicite la garantie communale pour 7 prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 5 880 413 €, ainsi qu'une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 302 400 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts susvisés ainsi contractés par la SA HLM France habitation, ainsi que de lui accorder une subvention au titre de la surcharge foncière en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 24 logements,

vu la convention ci-annexée,

vu le plan de financement prévisionnel, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 39 voix pour et 6 voix contre

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à la SA HLM France Habitation pour le remboursement de 7 prêts d'un montant total de 5 880 413 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 123 logements sociaux sis 9 rue Pierre Rigaud à Ivry-sur-Seine (94200).

ARTICLE 2 : PRECISE que les caractéristiques des 7 prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Prêts - PLAI : 276 179 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	207 134 €
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux du préfinancement	Livret A -0,2 %
Phase d'amortissement	
Durée	50 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)
Modalité de révision des taux	Double Révisabilité
Taux de progressivité des échéances	0 %

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 207 134 €, 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	69 045 €
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux du préfinancement	Livret A -0,2 %
Phase d'amortissement	
Durée	40 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)
Modalité de révision des taux	Double Révisabilité
Taux de progressivité des échéances	0 %

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 69 045 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts – PLUS : 2 049 709 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	512 427 €
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux du préfinancement	Livret A + 0,6 %
Phase d'amortissement	
Durée	50 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)
Modalité de révision des taux	Double Révisabilité
Taux de progressivité des échéances	0 %

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 512 427 €, 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	1 537 282 €
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux du préfinancement	Livret A + 0,6 %
Phase d'amortissement	
Durée	40 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)
Modalité de révision des taux	Double Révisabilité
Taux de progressivité des échéances	0 %

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 1 537 282 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts – PLS : 3 554 525 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	888 631 €
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux du préfinancement	Livret A + 1,11 %
Phase d'amortissement	
Durée	50 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	1,11 %
Taux d'intérêt actuariel annuel	Livret A + 1,11 %
Périodicité	Trimestrielle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision des taux	Double Révisabilité
Taux de progressivité des échéances	0 %

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 888 631 €, 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	2 298 001 €
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux du préfinancement	Livret A + 1,11 %
Phase d'amortissement	
Durée	40 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	1,11 %
Taux d'intérêt actuariel annuel	Livret A + 1,11 %
Périodicité	Trimestrielle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision des taux	Double Révisabilité
Taux de progressivité des échéances	0 %

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 2 298 001 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêt complémentaire

Montant du prêt	367 893 €
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux du préfinancement	Livret A + 1,04 %
Phase d'amortissement	
Durée	40 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	1,04 %
Taux d'intérêt actuariel annuel	Livret A + 1,04 %
Périodicité	Trimestrielle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision des taux	Double Révisabilité
Taux de progressivité des échéances	0 %

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 367 893 € 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 7 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 du contrat de prêts garantis par la présente délibération.

ARTICLE 4 : PRECISE qu'au cas où la SA HLM France Habitation, 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 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 susvisés qui seront conclus entre la Caisse des dépôts et consignations et la SA HLM France Habitation, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et la SA HLM France Habitation et fixant leurs obligations respectives.

ARTICLE 7 : ACCORDE une subvention de 302 400 € à la SA HLM France Habitation pour la construction de 123 logements 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 :

- 2014 : 182 500 €,
- 2015 : 119 900 € correspondant au solde.

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

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 1^{er} JUILLET 2014

RECU EN PREFECTURE

LE 1^{er} JUILLET 2014

PUBLIE PAR VOIE D’AFFICHAGE

LE 30 JUIN 2014