

LOGEMENT**145-155 avenue de Verdun**

Réalisation par Gambetta Locatif d'une résidence sociale pour public jeunes de 142 logements

Garantie communale (emprunt CDC de 4 540 632 €)

Participation au titre de la surcharge foncière d'un montant de 171 000 €

Abroge et remplace la délibération du 20 juin 2013

EXPOSE DES MOTIFS

Par délibération en date du 20 juin 2013, le Conseil municipal accordait la garantie communale à Gambetta Locatif pour 4 prêts d'un montant de 4 540 632 € qu'il se proposait de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction d'une résidence sociale pour public jeunes de 142 logements au 145-155 avenue de Verdun, ainsi qu'une participation de 171 000 € au titre de la surcharge foncière.

Or, les procédures entre les organismes bailleurs et la Caisse des Dépôts et Consignations ont été depuis modifiées et une demande de Gambetta Locatif afin d'obtenir un préfinancement pour cette opération a été formulée. Il s'avère en conséquence nécessaire d'abroger et de remplacer la délibération du 20 juin 2013 afin de prendre en compte ces modifications de procédures qui n'affectent toutefois ni le montant de la garantie communale, ni celui de la participation de la Ville au titre de la surcharge foncière.

Le projet s'inscrit dans l'extension de la résidence gérée par Gambetta Locatif sur l'avenue de Verdun. Le bâtiment est une construction neuve, créée en extension du bâtiment de logements familiaux. L'imbrication de deux nouveaux bâtiments permet, outre la production d'une résidence sociale, de logements familiaux et de commerces de créer un front bâti sur l'avenue.

I – La création d'une Résidence sociale pour public jeunes**1) Le programme**

La construction sera composée d'un rez-de-chaussée et de 5 étages. Le rez-de-chaussée contiendra les locaux d'accueil et d'exploitation de la résidence (hall, bureau d'accueil, locaux du personnel, locaux dédiés au nettoyage, au stockage...), local OM (ordures ménagères) et vélos, ainsi que 2 salles polyvalentes dédiées aux résidents et à l'animation de la résidence, une laverie et un bureau pour les représentants au conseil de concertation.

La résidence sociale comprendra 142 logements individualisés, tous équipés de sanitaires (salle d'eau avec WC) et d'une kitchenette, et situés en étage.

La typologie des logements s'organise comme suit :

Typologie	Nombre
T1' 20/21 m ²	110
T1' 21/26 m ²	18
T1bis 30/35 m ²	7
T1bis 36/38 m ²	7
TOTAL	142

2) Le planning prévisionnel

- Démarrage des travaux : 3^{ème} trimestre 2013 (déjà commencés)
- Livraison : 1^{er} trimestre 2015
- Mise en service : 1^{er} semestre 2015

3) Le projet social

La résidence sociale aura vocation à accueillir un public jeune, de 18 à moins de 30 ans. Toutefois, il n'est pas fixé de limite d'âge impérative pour l'entrée dans la résidence sociale.

Au-delà du critère d'âge, la résidence sociale peut répondre à des besoins différents en termes de profils et de situation :

- Jeunes salariés en recherche d'un logement économique ne pouvant accéder directement au logement social,
- Jeunes aspirant à quitter le domicile parental,
- Jeunes en mobilité professionnelle,
- Jeunes entamant un parcours d'insertion,
- Jeunes couples à la recherche d'un logement temporaire,
- Jeunes sortant de structures d'hébergement,
- Etudiants boursiers (20% maximum)

La plupart des logements accueilleront des personnes isolées. Toutefois, les logements de plus grandes dimensions (T1bis) permettront également l'accueil de familles monoparentales dans quelques logements et de couples.

La résidence sociale accueillera bien sûr de manière indifférenciée des hommes et des femmes.

Cette dernière aura pour gestionnaire l'ADEF.

II - Le financement

1) Prix de revient et montage financier

Le prix de revient de l'opération est estimé à 9 545 380 €. Il s'agit d'un projet de Résidence Sociale financé en PLUS/PLAI et ce à parité.

typologie	PLUS¹	PLAI²	TOTAL
T1'	64	64	128
T1bis	7	7	14
total	71	71	142

Le financement prévisionnel est assuré par des subventions Préfecture, Région et Ville et de prêts (CDC³ et « Action Logement »).

2) La garantie d'emprunt

La ville d'Ivry-sur-Seine est sollicitée pour apporter à Gambetta Locatif sa garantie à l'emprunt à hauteur de 100 % à contracter auprès de la CDC. En contrepartie de cette garantie, la ville d'Ivry-sur-Seine bénéficiera de 20 % de logements (soit 28 logements).

Les caractéristiques financières sont celles fixées dans le contrat de prêt N° 8878 ci-joint, comme suit :

La Ville apporte sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 4 540 632 € souscrit par Gambetta Locatif auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de Prêt N°8878 constitué de 4 lignes du Prêt pour la création d'une Résidence Sociale pour public jeunes de 142 logements locatifs au 145-155, avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine.

La garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par Gambetta Locatif dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité. Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la Commune s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à Gambetta Locatif pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

La Commune s'engage pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt.

¹ PLUS : prêt locatif à usage social

² PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

³ CDC : caisse des dépôts et consignations

3) La surcharge foncière

Afin de financer l'opération, Gambetta Locatif sollicite l'Etat et la Ville d'Ivry-sur-Seine au titre de la surcharge foncière (art. R. 331-24 du CCH⁴), étant entendu que l'accord de subvention communale déclenche l'obtention de celle de l'Etat.

La répartition au titre de la surcharge foncière est la suivante :

Etat : 1 341 600 €

Ville : 171 000 €

La subvention de la ville d'Ivry (171 000 €) permet d'obtenir en contrepartie, 10 % de logements en réservation, soit 14 logements.

III - Droits de désignation et loyers

La répartition des contingents est la suivante :

	NB	%
Ville	42	30 %
Etat	42	30 %
région	14	10 %
ADEF	2	1%
1 % logement	42	30 %
TOTAL	142	100 %

La grille de prix des loyers (valeur 2015) est la suivante (loyer + charges + prestations + mobilier) :

- T1' PLAI : 448 €
- T1bis PLAI : 500 €
- T1' PLUS : 471 €
- T1bis PLUS : 525 €

Il s'agit d'une grille de prix qui est inférieure de 20% au plafond réglementaire de référence. En effet, la subvention de la Ville et la bonification exceptionnelle de l'Etat permettent d'équilibrer l'exploitation de la résidence.

⁴ Code de la Construction et de l'Habitation

Je vous propose donc d'accorder la garantie communale à Gambetta Locatif pour un prêt d'un montant total de 4 540 632 € contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la création d'une Résidence Sociale dédiée au public jeune de 142 logements au 145-155 avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine, ainsi que le versement d'une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 171 000 €.

Les dépenses en résultant ont été prévues au budget primitif.

P.J. : - convention
- contrat de prêt n°8878

LOGEMENT

B1) 145-155 avenue de Verdun

Réalisation par Gambetta Locatif d'une résidence sociale pour public jeunes de 142 logements

Garantie communale (emprunt CDC de 4 540 632 €)

Participation au titre de la surcharge foncière d'un montant de 171 000 €

Abroge et remplace la délibération du 20 juin 2013

LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Philippe Bouyssou, 1^{er} 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,

vu sa délibération en date du 20 juin 2013 accordant la garantie communale à Gambetta locatif pour 4 prêts d'un montant de 4 540 632 € auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la création d'une résidence sociale pour public jeune de 142 logements sis 145/155 avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine ainsi que sa subvention au titre de la surcharge foncière à hauteur de 171 000 €,

considérant que les procédures entre les organismes bailleurs et la Caisse des Dépôts et Consignations ont été depuis modifiées et qu'une demande de Gambetta Locatif afin d'obtenir un préfinancement pour cette opération a été formulée,

considérant qu'il convient dès lors d'abroger la délibération du 20 juin 2013 susvisée et d'accorder la garantie communale pour le prêt contracté par Gambetta Locatif en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 28 logements et de réaffirmer le principe de la participation de la Ville à hauteur de 171 000 € afin que Gambetta Locatif obtienne des financements de l'Etat sur la surcharge foncière en contrepartie de la réservation pour la Ville de 14 logements supplémentaires,

vu la convention, ci-annexée,

vu le contrat de prêt n°8878 de la Caisse des Dépôts et Consignations, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 39 voix pour et 6 voix contre

ARTICLE 1 : ABROGE la délibération du 20 juin 2013 susvisée.

ARTICLE 2 : ACCORDE sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 4 540 632 € souscrit par Gambetta Locatif auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de Prêt N°8878 constitué de 4 lignes du Prêt pour la création d'une Résidence Sociale pour public jeunes de 142 logements locatifs au 145/155, avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine et PRECISE que ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

ARTICLE 3 : PRECISE que la garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par Gambetta Locatif dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la Commune s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à Gambetta Locatif pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

ARTICLE 4 : S'ENGAGE pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt.

ARTICLE 5 : ACCORDE une subvention de 171 000 € à Gambetta Locatif pour la création d'une Résidence Sociale pour public jeunes de 142 logements locatifs au 145/155 avenue de Verdun 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 :

- 85 500 € en 2013 (déjà versés),
- 85 500 € en 2014.

ARTICLE 6 : 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