

LOGEMENT**Ivry Confluences - 46 rue Molière**

Construction de 37 logements locatifs sociaux en VEFA
par la SA HLM IDF Habitat

Garantie communale (emprunts CDC de 4 818 000 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 138 132 €

EXPOSE DES MOTIFS

Cette construction de 37 logements sociaux s'inscrit dans le cadre de l'opération d'aménagement Ivry Confluences.

I - Le programme

La résidence est constituée d'un seul bâtiment en R+7, le rez-de-chaussée constituant un niveau uniquement consacré aux parties communes. Ces logements sont financés en PLAI¹, PLUS² et se répartissent comme suit :

- 4 PLAI : 11 %,
- 33 PLUS : 89 %.

La répartition en termes de typologie est la suivante :

TYPE	NBRE DE LOGEMENTS	Surface moyenne
T1	1	27 m ²
T2	6	44 m ²
T3	18	62 m ²
T4	8	79 m ²
T5	4	99 m ²
TOTAL	37	

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

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est estimé à 7 563 725,34 €. Le financement est assuré à :

- 68 % par des prêts (prêts CDC³ et autres),
- 18 % par des subventions,
- 14 % par des fonds propres.

Le dossier de financement a été accordé par la DRIHL⁴ pour l'obtention des financements fin d'année 2013.

¹ PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

² PLUS : prêt locatif à usage social

³ CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

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 7 logements).

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Prêts - PLAI : 366 000 € *Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	96 000 €
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	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 préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 96 000 €, 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	270 000 €
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	DL
Taux de progressivité des échéances	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %

⁴ DRIHL : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

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 270 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts – PLUS : 4 452 000 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	1 222 000 €
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	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 préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 1 222 000 €, 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	3 230 000 €
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	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 préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 3 230 000 € 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

La SA HLM IDF Habitat sollicite une participation de 138 132 € qui sera répartie, comme suit :

- 2014 : 75 000 €,
- 2015 : 63 132 € correspondant au solde.

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

III - Droits de désignation et loyers

La Ville sera donc réservataire sur l'ensemble de l'opération de 11 logements.

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

- 6,71 €/m² (4 PLAI),
- 7,52 €/m² (33 PLUS).

L'opération est inscrite pour bénéficier d'un Label BBC Effinergie et Label QUALITEL Habitat et Environnement profil A option Economie de charges. Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont collectifs et reliés sur le chauffage urbain via une sous station.

Je vous propose donc d'accorder à la SA HLM IDF Habitat la garantie communale pour 4 prêts d'un montant total de 4 818 000 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 37 logements locatifs sociaux situés 46 rue Molière à Ivry-sur-Seine (94200), ainsi qu'une subvention de 138 132 € au titre de la surcharge foncière.

Les dépenses en résultant ont été prévues au budget primitif.

P.J. : - convention
- plan de financement

LOGEMENT

B2) Ivry Confluences - 46 rue Molière

Construction de 37 logements locatifs sociaux en VEFA

par la SA HLM IDF Habitat

Garantie communale (emprunts CDC de 4 818 000 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 138 132 €

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,

considérant que dans le cadre de la construction de 37 logements locatifs sociaux situés 46 rue Molière à Ivry-sur-Seine, la SA HLM IDF Habitat sollicite la garantie communale pour 4 prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 4 818 000 €, ainsi qu'une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 138 132 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts susvisés ainsi contractés par la SA HLM IDF Habitat, ainsi que de lui accorder une subvention au titre de la surcharge foncière en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 11 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 IDF Habitat pour le remboursement de 4 prêts d'un montant total de 4 818 000 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 37 logements sociaux sis 46 rue Molière à Ivry-sur-Seine.

ARTICLE 2 : PRECISE que les caractéristiques des 4 prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Prêts - PLAI : 366 000 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	96 000 €
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	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 préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 96 000 €, 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	270 000 €
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	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 préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 270 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts – PLUS : 4 452 000 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	1 222 000 €
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	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 préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 1 222 000 €, 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	3 230 000 €
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	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 préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 3 230 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est toutefois précisé que les taux appliqués pour l'ensemble des 4 prêts précités 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 IDF Habitat, 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 IDF Habitat, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et la SA HLM IDF Habitat et fixant leurs obligations respectives.

ARTICLE 7 : ACCORDE une subvention de 138 132 € à la SA HLM IDF Habitat pour la construction de 37 logements 46 rue Molière 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 : 75 000 €,
- 2015 : 63 132 € 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