

LOGEMENT

89 avenue Maurice Thorez

Construction de 31 logements locatifs intermédiaires en VEFA par la société Les Résidences de la Région Parisienne (RRP)

Garantie communale (emprunt Crédit Agricole de 2 500 000 €)

Abrogation de la délibération du 28 juin 2012

EXPOSE DES MOTIFS

Par délibération du 28 juin 2012, le Conseil municipal accordait sa garantie communale à la société Les Résidences de la Région Parisienne (RRP) à hauteur de 50% du montant de l'emprunt total de l'opération, soit 2 500 000 €, ces prêts étant destinés à financer la construction de 31 logements locatifs intermédiaires au 89 avenue Maurice Thorez à Ivry. En contre partie la ville d'Ivry avait la possibilité de proposer des candidats Ivryens sur l'ensemble des logements du programme mais n'avait aucun droit de réservation.

Ce mode de fonctionnement étant complexe, il est proposé que la Ville d'Ivry, dans le cadre de cette garantie, dispose d'un contingent de 30% des logements, soit 9 logements sur la durée du prêt.

Ces 9 logements seront répartis sur deux opérations distinctes réalisées par RRP.

- 6 logements sur l'opération du 89 avenue Maurice Thorez,
- 3 logements sur l'opération du 23 rue Denis Papin, dont la livraison est prévue sur 2016.

I. Rappel du programme et du financement

Cette construction de 31 logements locatifs intermédiaires (PLI) s'intègre dans un projet comportant également 20 logements en accession à la propriété par le promoteur AKERYS ainsi que 2 commerces en RDC sur l'avenue Maurice Thorez.

Le bâtiment accueillant les 31 logements locatifs intermédiaires est un R+4 donnant sur l'avenue Maurice Thorez.

Le prêt locatif intermédiaire est destiné à favoriser l'accès aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour bénéficier d'un logement social mais trop faible pour le marché privé.

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

A/ Le programme

Le projet compte 31 logements se répartissant de la manière suivante :

	Nombre	Surfaces moyennes m ² (SHAB) ¹
T1	1	38
T2	13	42
T3	10	60
T4	6	79
T5	1	96

B/ Le montage financier

1) Le plan de financement

Le prix de revient de l'opération est fixé à 7 732 341 € TTC.

Il est couvert par :

- 2 prêts (foncier et construction) auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile de France,
- 2 prêts « Action Logement »,
- des fonds propres 1 552 841 €.

2) La garantie communale

Les Résidences de la Région Parisienne (RRP) étant une société anonyme de droit privé, la garantie de la Ville ne peut porter que sur 50 % de chacun des prêts PLI. RRP a obtenu de la part de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France la mise en place d'une garantie hypothécaire pour les 50 % de chacun des emprunts restants.

Les caractéristiques des prêts garantis par la Ville sont les suivantes :

¹ SHAB : surface habitable

Prêt PLI : 1 550 000 euros
Pour le prêt destiné à la construction

Durée d'amortissement et de prêt	30 ans
Montant de financement	1 550 000 euros
Préfinancement	3 à 24 mois
Taux d'intérêt actuariel annuel	Livret A + 1,40 %, révisé à chaque variation du taux de rémunération du livret A.
Indice de référence	Taux de rémunération du Livret A, soit 2,25 % à ce jour.
Amortissement	Trimestriel Progressif (1) ou trimestriel Constant ou Annuel Progressif (1) ou Annuel Constant
Périodicité trimestriel ou Périodicité annuel	3,65 % ou 3,601 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée du prêt avec un préfinancement de 3 à 24 mois et une période d'amortissement de 30 ans à hauteur de 1 550 000 € majorée des intérêts courus pour la période de préfinancement et capitalisé au terme de cette période.

Prêt PLI : 950 000 euros
Pour le prêt destiné au foncier

Durée d'amortissement et de prêt	50 ans
Montant de financement	950 000 euros
Préfinancement	3 à 24 mois
Taux d'intérêt actuariel annuel	Livret A + 1,40 %, révisé à chaque variation du taux de rémunération du livret A.
Indice de référence	Taux de rémunération du Livret A, soit 2,25 % à ce jour.
Amortissement	Trimestriel Progressif (1) ou trimestriel Constant ou Annuel Progressif (1) ou Annuel Constant
Périodicité trimestriel ou Périodicité annuel	3,65 % ou 3,601 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée du prêt avec une période de préfinancement de 3 à 24 mois et une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de 950 000 € majorée des intérêts courus pour la période de préfinancement et capitalisé au terme de la période

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale des prêts, à hauteur de 2 500 000 €.

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

C/ - Les loyers

La grille de prix des loyers est la suivante :

	Mensuel/m ²	logts	pk
LOYERS PLI	T1 bis	15,99	80,00
	T2	15,95	80,00
	T3	14,50	80,00
	T4	13,05	80,00
	T5	12,04	80,00

(1) La variation du taux est appliquée à l'échéance suivante. Celle-ci est recalculée selon la formule de l'échéance constante en fonction du nouveau taux sur la durée restant à courir.

II. Droits de désignation

La Ville d'Ivry sera donc réservataire sur l'ensemble de l'opération du 89 avenue Maurice Thorez de 6 logements répartis comme suit :

- 1 T2 n° 1201 01 01 1145
- 2 T3 n° 1201 01 01 1112 et n°12 01 01 01 1122
- 2 T4 n° 1201 01 01 1102 et n° 1201 01 01 1104
- 1 T5 n° 1201 01 01 1144

La Ville d'Ivry sera également réservataire de 3 logements sur l'opération du 23 rue Denis papin. Ces logements ne sont pas encore identifiés à ce jour.

Les autres dispositions de la délibération du 28 juin 2012 restent inchangées.

Je vous propose donc d'abroger la délibération du 28 juin 2012 précitée et d'accorder une garantie communale à la société Les Résidences de la Région Parisienne pour deux prêts d'un montant total de 2 500 000 € représentant 50% des prêts qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France pour la construction de 31 logements locatifs intermédiaires situés au 89 avenue Maurice Thorez à Ivry-sur-Seine.

P.J. : - convention
- plan de financement

LOGEMENT

14) 89 avenue Maurice Thorez

Construction de 31 logements locatifs intermédiaires en VEFA par la société Les Résidences de la Région Parisienne (RRP)

Garantie communale (emprunt Crédit Agricole de 2 500 000 €)

Abrogation de la délibération du 28 juin 2012

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,

vu sa délibération en date du 28 juin 2012 accordant la garantie communale à la société Les Résidences de la Région Parisienne (RRP) pour le remboursement de 2 prêts auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France pour la construction de 31 logements locatifs intermédiaires au 89 avenue Maurice Thorez à Ivry-sur-Seine,

considérant qu'en contre partie de cette garantie communale, la Ville pouvait proposer des candidats ivryens sur l'ensemble des logements mais n'avait aucun droit de réservation,

considérant que ce mode de fonctionnement étant complexe, il est proposé que la Commune soit réservataire de 9 logements répartis sur deux opérations distinctes réalisées par la RRP,

considérant qu'il y a lieu en conséquence d'abroger la délibération du 28 juin 2012 susvisée et d'accorder la garantie communale pour les prêts contractés par Les Résidences de la Région Parisienne en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 9 logements,

vu la convention, 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 : ABROGE la délibération du 28 juin 2012 susvisée.

ARTICLE 2 : ACCORDE la garantie communale à la société Les Résidences de la Région Parisienne pour le remboursement de 2 prêts d'un montant total de 2 500 000 € qu'elles se proposent de contracter auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile de France. Ces prêts sont destinés à financer la construction de 31 logements locatifs intermédiaires 89 avenue Maurice Thorez à Ivry-sur-Seine.

ARTICLE 3 : PRECISE que les caractéristiques des prêts consentis par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France sont les suivantes :

Prêt PLI : 1 550 000 euros
Pour le prêt destiné à la construction

Durée d'amortissement et de prêt	30 ans
Montant de financement	1 550 000 euros
Préfinancement	3 à 24 mois
Taux d'intérêt actuariel annuel	Livret A + 1,40 %, révisé à chaque variation du taux de rémunération du livret A.
Indice de référence	Taux de rémunération du Livret A, soit 2,25 % à ce jour.
Amortissement	Trimestriel Progressif (1) ou trimestriel Constant ou Annuel Progressif (1) ou Annuel Constant
Périodicité trimestriel ou Périodicité annuel	3,65 % ou 3,601 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée du prêt avec un préfinancement de 3 à 24 mois et une période d'amortissement de 30 ans à hauteur de 1 550 000 € majorée des intérêts courus pour la période de préfinancement et capitalisé au terme de cette période

Prêt PLI : 950 000 euros
Pour le prêt destiné au foncier

Durée d'amortissement et de prêt	50 ans
Montant de financement	950 000 euros
Préfinancement	3 à 24 mois
Taux d'intérêt actuariel annuel	Livret A + 1,40 %, révisé à chaque variation du taux de rémunération du livret A.
Indice de référence	Taux de rémunération du Livret A, soit 2,25 % à ce jour.
Amortissement	Trimestriel Progressif (1) ou trimestriel Constant ou Annuel Progressif (1) ou Annuel Constant
Périodicité trimestriel ou Périodicité annuel	3,65 % ou 3,601 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée du prêt avec une période de préfinancement de 3 à 24 mois et une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de 950 000 € majorée des intérêts courus pour la période de préfinancement et capitalisé au terme de la période

(1) La variation du taux est appliquée à l'échéance suivante. Celle-ci est recalculée selon la formule de l'échéance constante en fonction du nouveau taux sur la durée restant à courir.

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale des prêts, à hauteur de 2 500 000 €.

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

ARTICLE 4 : PRECISE que les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux de livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, les taux de livret A et commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération.

ARTICLE 5 : PRECISE qu'au cas où Les Résidences de la Région Parisienne pour quelque motif que ce soit ne s'acquitteraient 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 Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France adressée par lettre missive, en renonçant au bénéfice de toute discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

ARTICLE 6 : AUTORISE le Maire à intervenir au contrat de prêt susvisé qui sera conclu entre la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France et Les Résidences de la Région Parisienne, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et Les Résidences de la Région Parisienne et fixant leurs obligations respectives.

ARTICLE 7 : 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 8 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 27 NOVEMBRE 2014

RECU EN PREFECTURE

LE 27 NOVEMBRE 2014

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 25 NOVEMBRE 2014