

LOGEMENT**ZAC du Plateau – 7-13 avenue de Verdun**

Construction de 77 logements locatifs sociaux
par la SA HLM IDF Habitat

Garantie communale (emprunts CDC de 4 992 000€)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 245 000 €

EXPOSE DES MOTIFS

La construction de 77 logements locatifs sociaux par la SA HLM IDF Habitat au 7-13 avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine s'inscrit dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC du Plateau.

L'opération comprend un ensemble immobilier de 77 logements dans un immeuble s'élevant en R+6 et se déclinant en R+3 sur un niveau de sous-sol de parking, destinés à des ménages de tranches d'âges variées.

En effet, cette résidence comprend 38 logements destinés à des jeunes actifs et 39 logements dont une partie sera destinée à des familles, dans le cadre classique de l'accès au logement social, et une autre partie destinée à des ménages ayant besoin, de par leur âge et/ou leur état de santé, d'un logement à accessibilité renforcée.

I - Le programme

Ces 77 logements sont financés en PLAI¹, PLUS² et se répartissent comme suit :

39 logements sociaux PLAI / PLUS

- 5 PLAI : 13 %
- 34 PLUS : 87 %

La répartition en termes de typologie est la suivante :

TYPE	NBRE DE LOGEMENTS
T1	10
T2	10
T3	9
T4	9
T5	1
TOTAL	39

38 logements PLAI / PLUS pour jeunes actifs

- 13 PLAI : 34 %
- 25 PLUS : 66 %

¹ PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

² PLUS : prêt locatif à usage social

La répartition en termes de typologie est la suivante :

TYPE	NBRE DE LOGEMENTS
T1 bis	10
T1'	22
T1	6
TOTAL	38

II - Le financement

1) Prix de revient

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est estimé à 9 901 757 € :

- Logements sociaux : 6 917 726 €
Dont le financement est assuré à :
 - 25% par des subventions
 - 61% par des prêts (prêts CDC³)
 - 14% par des fonds propres
- Logements jeunes actifs : 2 984 031 €
Dont le financement est assuré à :
 - 39% par des subventions
 - 44% par des prêts (prêts CDC⁴)
 - 17% par des fonds propres

Les dossiers de financement ont été accordés par la DRIHL⁵ pour l'obtention des financements sur l'année 2014.

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 16 logements dont 8 logements familiaux et 8 logements pour jeunes actifs).

³ CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

⁴ CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

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

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Logements Familiaux
Prêts - PLAI : 486 000 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	106 000 €
TEG	0,8 %
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux de 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 106 000 €, 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	380 000 €
TEG	0,8 %
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux de 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 380 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts – PLUS : 3 727 000 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	822 000 €
TEG	1,6 %
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux de 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 822 000 €, 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	2 905 000 €
TEG	1,6 %
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux de 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 2 905 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Logements jeunes actifs
Prêts - PLAI : 479 000 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	95 000 €
TEG	0,8 %
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux de 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 95 000 €, 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	384 000 €
TEG	0,8 %
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux de 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 384 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts – PLUS : 300 000 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	160 000 €
TEG	1,6 %
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux de 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 160 000 €, 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	140 000 €
TEG	1,6 %
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux de 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 140 000 € 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 prêts seront ceux en vigueur à la date effective des prêts (cf. convention).

3) La subvention au titre de la surcharge foncière

La SA ESH IDF Habitat sollicite une participation de 245 000 € (155 000€ pour les logements sociaux et 90 000€ pour les logements jeunes actifs) qui sera répartie, comme suit :

- 2014 : 45 000 €,
- 2015 : 100 000 €,
- 2016 : 100 000 € correspondant au solde.

En contrepartie, la Ville d'Ivry-sur-Seine sera réservataire de 8 logements au titre de la surcharge foncière (4 logements familiaux et 4 logements pour jeunes actifs).

III - Droits de désignation et loyers

La Ville sera donc réservataire sur l'ensemble de l'opération de 24 logements (12 logements familiaux et à accessibilité renforcée et 12 logements jeunes actifs).

Pour les logements familiaux et à accessibilité renforcée, les loyers (valeur 2013) hors charges, hors parking sont :

- 7,07 €/m² (5 PLAI)
- 7,93 €/m² (34 PLUS)

Pour les logements jeunes actifs, les redevances maximum (valeur 2013) correspondent à :

- 13 PLAI

TYPE	redevance
T1 bis	555,33€
T1'	479,98€
T1	387,13€

- 25 PLUS

TYPE	redevance
T1 bis	586,30€
T1'	507,85€
T1	408,68€

Je vous propose donc d'accorder à la SA HLM IDF Habitat la garantie communale pour 8 prêts d'un montant total de 4 992 000 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 77 logements dont 39 logements locatifs familiaux et à accessibilité renforcée et 38 logements jeunes actifs situés 7-13 avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine (94200), ainsi qu'une subvention de 245 000 € au titre de la surcharge foncière répartie de 2014 à 2016.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

P.J. : - convention

- plans de financement
- contrats de prêts CDC

LOGEMENT

15) ZAC du Plateau – 7-13 avenue de Verdun

Construction de 77 logements locatifs sociaux

par la SA HLM IDF Habitat

Garantie communale (emprunts CDC de 4 992 000€)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 245 000 €

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

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 77 logements dont 39 logements locatifs familiaux et à accessibilité renforcée et 38 logements jeunes actifs situés 7-13 Avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine, la SA HLM IDF Habitat sollicite la garantie communale pour 8 prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 4 992 000 €, ainsi qu'une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 245 000 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts 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 24 logements,

vu la convention, ci-annexée,

vu les plans de financement prévisionnels, ci-annexés,

vu les contrats de prêts,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 38 voix pour et 6 voix contre

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à la SA HLM IDF Habitat pour le remboursement de 8 prêts d'un montant total de 4 992 000 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 77 logements dont 39 logements locatifs familiaux et à accessibilité renforcée et 38 logements jeunes actifs situés 7-13 Avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine.

ARTICLE 2 : PRECISE que les caractéristiques des 8 prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Logements Familiaux
Prêts - PLAI : 486 000 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	106 000 €
TEG	0,8 %
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux de 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 106 000 €, 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	380 000 €
TEG	0,8 %
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux de 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 380 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts – PLUS : 3 727 000 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	822 000 €
TEG	1,6 %
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux de 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 822 000 €, 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	2 905 000 €
TEG	1,6 %
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux de 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 2 905 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Logements jeunes actifs
Prêts - PLAI : 479 000 €

Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	95 000 €
TEG	0,8 %
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux de 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 95 000 €, 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	384 000 €
TEG	0,8 %
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux de 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 384 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts – PLUS : 300 000 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	160 000 €
TEG	1,6 %
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux de 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 160 000 €, 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	140 000 €
TEG	1,6 %
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux de 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 140 000 € 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 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 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 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 prêt 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 245 000 € à la SA HLM IDF Habitat pour la construction de 77 logements dont 39 logements locatifs sociaux et 38 logements jeunes actifs situés 7-13 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 :

- 2014 : 45 000 €,
- 2015 : 100 000,
- 2016 : 100 000 € correspondant au solde.

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