

**LOGEMENT****33 rue Saint Just**

Construction de 33 logements locatifs sociaux

Par l'OPH d'Ivry-sur-Seine

Garantie communale (emprunts CDC de 3 932 859 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 231 000 €

**EXPOSE DES MOTIFS**

Cette construction de 33 logements sociaux s'inscrit dans le cadre de la l'opération démolition- construction du groupe Gagarine.

**I - Le programme**

La résidence est constituée d'un seul bâtiment composé de 2 ailes en R+4 et R+8. Ces logements sont financés en PLUS CD<sup>1</sup> et se répartissent comme suit :

- 33 PLUS CD : 100%

La répartition en termes de typologie est la suivante :

TYPE	NBRE DE LOGEMENTS	Surface moyenne
T2	6	46 m <sup>2</sup>
T3	13	60 m <sup>2</sup>
T4	11	74 m <sup>2</sup>
T5	3	89 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>33</b>	

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

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est estimé à 5 730 379 €.

Le financement est assuré à :

- 74 % par des prêts (prêts CDC<sup>3</sup> et autres),
- 21 % par des subventions,
- 5 % par des fonds propres.

Le dossier de financement a été accordé par la DRIHL<sup>2</sup> pour l'obtention des financements fin d'année 2013.

<sup>1</sup> PLUS CD : prêt locatif à usage social construction /démolition

<sup>2</sup> DRIHL : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

<sup>3</sup> CDC : caisse des dépôts et consignations

## 2) La garantie communale de l'emprunt

La ville d'Ivry est sollicitée pour apporter sa garantie à l'emprunt contracté 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 CDC - PLUS : 3 932 859 €**

#### *Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	194 703 €
Commission d'instruction	0 €
Phase d'amortissement	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée	50 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0,6 %
Taux d'intérêt	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 194 703 €, 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	3 738 156 €
Commission d'instruction	0 €
Phase d'amortissement	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée	40 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A + 0.6%
Périodicité des échéances	annuelles
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 3 738 156 €, 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**

L'OPH d'Ivry-sur-Seine sollicite une participation de 231 000 € qui sera répartie, comme suit :

- 2014 : 116 000 €,
- 2015 : 115 000 € correspondant au solde.

En contrepartie, la Ville sera réservataire de 3 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 10 logements.

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

- 7.26€/m<sup>2</sup> (33 PLUS CD),

L'opération est inscrite pour bénéficier d'un Label HPE RT 2012 et la certification Cerqual Patrimoine Habitat et Environnement. Le chauffage est collectif au gaz (chaudière à condensation) avec préchauffage d'eau par panneaux solaires thermiques.

Je vous propose donc d'accorder à l'OPH d'Ivry-sur-Seine la garantie communale pour les prêts d'un montant total de 3 932 859 € qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 33 logements locatifs sociaux situés 33 rue Saint Just à Ivry-sur-Seine (94200), ainsi qu'une subvention de 231 000 € au titre de la surcharge foncière.

Les dépenses en résultant ont été prévues au budget communal.

P.J. : - convention

- plan de financement
- caractéristiques financières des prêts CDC

## **LOGEMENT**

### **18) 33 rue Saint Just**

Construction de 33 logements locatifs sociaux

Par l'OPH d'Ivry-sur-Seine

Garantie communale (emprunts CDC de 3 932 859 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 231 000 €

### **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 33 logements locatifs sociaux situés 33 rue Saint Just à Ivry-sur-Seine, l'OPH d'Ivry-sur-Seine sollicite la garantie communale pour les prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 3 932 859 €, ainsi qu'une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 231 000 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts susvisés ainsi contractés par l'OPH d'Ivry-sur-Seine, ainsi que de lui accorder une subvention au titre de la surcharge foncière en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 10 logements,

vu la convention, ci-annexée,

vu le plan de financement prévisionnel, ci-annexé,

vu les caractéristiques financières des prêts CDC,

vu le budget communal,

### **DELIBERE**

par 38 voix pour et 6 voix contre

**ARTICLE 1 :** ACCORDE la garantie communale à l'OPH d'Ivry-sur-Seine pour le remboursement des prêts d'un montant total de 3 932 859 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 33 logements sociaux sis 33 rue Saint Just à Ivry-sur-Seine.

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

**Prêts CDC - PLUS : 3 932 859 €**

*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	194 703 €
Commission d'instruction	0 €
Phase d'amortissement	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée	50 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0,6 %
Taux d'intérêt	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 194 703 €, 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	3 738 156 €
Commission d'instruction	0 €
Phase d'amortissement	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée	40 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A + 0.6%
Périodicité des échéances	annuelles
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 3 738 156 €, 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 du prêt 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 des prêts garantis par la présente délibération.

**ARTICLE 4 :** PRECISE qu'au cas où l'OPH d'Ivry-sur-Seine, 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 son 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 l'OPH d'Ivry-sur-Seine, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et l'OPH d'Ivry-sur-Seine et fixant leurs obligations respectives.

**ARTICLE 7 :** ACCORDE une subvention de 231 000 € à l'OPH d'Ivry-sur-Seine pour la construction de 33 logements 33 rue Saint Just 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 : 116 000 €,
- 2015 : 115 000 € 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