

LOGEMENT

Ivry Confluences – 13 rue Pierre Rigaud/3 rue des Lampes

Construction de 70 logements locatifs sociaux en VEFA par l'ESH Logis Transports

A) Garantie communale (emprunt CDC d'un montant de 10 521 501 €)

B) Garantie communale (emprunt Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France d'un montant de 877 678 €)

EXPOSE DES MOTIFS COMMUNS

Ce projet de 70 logements sociaux sis 13 rue Pierre Rigaud/3 rue des Lampes s'inscrit dans le cadre de l'opération d'aménagement Ivry Confluences. Ce programme bénéficie notamment de financement PLUS CD afin de permettre le relogement des locataires du site Gagarine (démolition-reconstruction).

Toutefois, conformément à la convention relogement signée avec l'ANRU, les logements en PLUS CD ont été fléchés sur une opération du même bailleur sur la ZAC du Plateau afin de répondre au contrainte de calendrier de relogement.

L'ESH Logis Transports sollicite la Ville pour la garantie des emprunts nécessaires à l'acquisition en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) de 70 logements situés 13 rue Pierre Rigaud /3 rue des Lampes à Ivry-sur-Seine pour un montant total de 11 399 179 €. Ces emprunts se décomposent comme suit :

- pour la construction de 60 logements, un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) pour un montant de 10 521 501 € répartis comme suit :

Contrat de prêt N° 40974 d'un montant de 10 521 501 €, composé de 3 lignes :

- Ligne de prêt PLUS N° 5113571 d'un montant de 6 121 944 €,
- Ligne de Prêt PLUS Foncier N° 5113572 d'un montant de 2 599 557 €,
- Ligne de prêt PRLS N° 5113573 d'un montant de 1 800 000 €.

- pour la construction de 10 logements, un emprunt auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France pour un montant de 877 678 €.

I - Le programme

Les 70 logements locatifs sont répartis sur 2 entrées d'immeuble. Ce dernier repose sur un terrain de 5 000 m² environ et s'élève sur 7 niveaux. Ces logements sont financés en PLUS¹, PLUS CD², PLS³, et se répartissent comme suit :

- 53 PLUS CD : 76 %
- 7 PLUS : 10%
- 10 PLS : 14 %

¹ PLUS : prêt locatif à usage social

² PLUS CD : prêt locatif à usage social construction-démolition

³ PLS : prêt locatif social

La répartition en termes de typologie est la suivante :

TYPE	NBRE DE LOGEMENTS
T2	21
T3	23
T4	22
T5	4
TOTAL	70

II - Le financement

1) Prix de revient

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est estimé à 15 449 731 €.

Le financement est assuré à :

- 74 % par des prêts (prêts CDC et prêt Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France),
- 23 % par des subventions,
- 3 % par des fonds propres.

Le dossier de financement a été accordé par la DRIHL (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement) pour l'obtention des financements dernier trimestre 2014.

Pour rappel, par délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2014, la Ville a accordé une subvention de 350 000 € à l'ESH Logis Transport au titre de la surcharge foncière selon le calendrier suivant : 70 000 € en 2014, 140 000 € en 2015 et 140 000 € en 2016, en contrepartie de la réservation de 7 logements.

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 et de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France. En contrepartie de cette garantie, la ville d'Ivry bénéficiera de 20 % de logements (soit 14 logements).

Les caractéristiques des prêts sont détaillées dans le contrat de prêts N° 40974 de la CDC et l'accord de principe de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France ci-annexés.

III - Droits de désignation

La Ville d'Ivry sera donc réservataire sur l'ensemble de l'opération de 14 logements dans le cadre de la garantie communale.

Je vous propose donc d'accorder à l'ESH Logis Transports la garantie communale pour les emprunts qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant de 10 521 501 € et de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France pour un montant de 877 678 €, pour la construction de 70 logements locatifs sociaux situés 13 rue Pierre Rigaud/3 rue des Lampes à Ivry-sur-Seine.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

P.J. : - convention

- contrat de prêts signé CDC N° 40974

- accord de principe de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel de Paris
et d'Ile-de-France

LOGEMENT

9 a) Ivry Confluences – 13 rue Pierre Rigaud/3 rue des Lampes

Construction de 60 logements locatifs sociaux en VEFA par l'ESH Logis Transports
Garantie Communale (emprunt CDC d'un montant de 10 521 501 €)

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 R431-57 et suivants,

vu le code civil, notamment son article 2298,

considérant que dans le cadre de la construction de 60 logements locatifs sociaux PLUS CD/PLUS situés 13 rue Pierre Rigaud/3 rue des Lampes à Ivry-sur-Seine, l'ESH Logis Transports sollicite la garantie communale pour un emprunt à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 10 521 501€,

considérant que la Caisse des Dépôts et Consignations souhaite que le principe suivant soit respecté pour accorder le prêt : « une délibération de garantie garantit un contrat de prêt, soit un emprunteur, un prêteur et ce en un vote »,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour le prêt ainsi contracté par l'ESH Logis Transports en contrepartie de la réservation de logements au profit de la Ville :

Contrat de prêt N° 40974 d'un montant de 10 521 501 €, composé de 3 lignes :

- Ligne de prêt PLUS N° 5113571 d'un montant de 6 121 944 €,
- Ligne de Prêt PLUS Foncier N°5113572 d'un montant de 2 599 557 €,
- Ligne de prêt PRLS N° 5113573 d'un montant de 1 800 000 €.

vu la convention, ci-annexée,

vu le contrat de prêt N° 40974 signé entre l'ESH Logis Transports et la Caisse des Dépôts et Consignations, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

Unanimité

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à l'ESH Logis Transports à hauteur de 100 % pour le remboursement du prêt N° 40974 d'un montant de 10 521 501 € qu'elle a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 60 logements sociaux sis 13 rue Pierre Rigaud/3 rue des Lampes à Ivry-sur-Seine.

ARTICLE 2 : PRECISE que les caractéristiques de l'emprunt consenti sont détaillées dans le contrat de prêt N°40 974 et décomposé comme suit :

- Ligne de prêt PLUS N° 5113571 d'un montant de 6 121 944 €,
- Ligne de Prêt PLUS Foncier N°5113572 d'un montant de 2 599 557 €,
- Ligne de prêt PRLS N° 5113573 d'un montant de 1 800 000 €.

ARTICLE 3 : PRECISE qu'au cas où l'ESH Logis Transports, 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 4 : S'ENGAGE pendant toute la durée des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts.

ARTICLE 5 : AUTORISE le Maire à intervenir à la convention relative à la garantie d'emprunt entre la Commune et l'ESH Logis Transports et fixant leurs obligations respectives.

ARTICLE 6 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 24 NOVEMBRE 2015

RECU EN PREFECTURE

LE 24 NOVEMBRE 2015

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 20 NOVEMBRE 2015

LOGEMENT

9 b) Ivry Confluences – 13 rue Pierre Rigaud/3 rue des Lampes

Construction de 10 logements locatifs sociaux en VEFA par l'ESH Logis Transports Garantie Communale (emprunt Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France d'un montant de 877 678 €)

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 R 431-57 et suivants,

vu le code civil, notamment son article 2298,

considérant que dans le cadre de la construction de 10 logements locatifs sociaux PLS situés 13 rue Pierre Rigaud/3 rue des Lampes à Ivry-sur-Seine, l'ESH Logis Transports sollicite la garantie communale pour un emprunt à contracter auprès du Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France pour un montant total de 877 678 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour le prêt ainsi contracté par l'ESH Logis Transports en contrepartie de la réservation de logements au profit de la Ville,

vu la convention, ci-annexée,

vu l'accord de principe entre l'ESH Logis Transports et la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

Unanimité

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à l'ESH Logis Transports à hauteur de 100 % pour le remboursement de l'emprunt d'un montant total de 877 678 € qu'elle a contracté auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France pour la construction de 10 logements sociaux PLS sis 13 rue Pierre Rigaud/3 rue des Lampes, à Ivry-sur-Seine.

ARTICLE 2 : PRECISE que les caractéristiques de l'emprunt consenti sont les suivantes :

Prêts Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France

Nature financement	PLS bâti	PLS Foncier
Durée d'amortissement	40 ans	50 ans
Montant du financement	546 859 €	330 819 €
Préfinancement	3 à 24 mois	
Taux d'intérêt actuariel annuel révisable	Livret A +1,11 %, révisé à chaque variation du taux de rémunération du Livret A	
Indice de référence	Taux de rémunération du Livret A, soit 0,75% à ce jour	
Amortissement	Trimestriel Progressif (1) ou Trimestriel Constant ou Annuel Progressif (1) ou Annuel Constant	
Périodicité trimestrielle ou Périodicité annuelle	1,847 % ou 1,86 %	
Base de calcul	30/360 (2)	
Garantie	Garantie de la commune d'Ivry sur Seine à hauteur de 100% en capital, intérêts, frais et accessoires	
Frais d'Instruction (imputés par la Caisse des Dépôts)	0,03 % du montant emprunté en PLS soit 263 €	
Frais de dossier	850 €	750 €
Remboursement anticipé	Possible à une date d'échéance avec paiement d'une indemnité égale à 3% du capital restant dû après paiement de l'échéance sauf en cas de cession du bien financé	
Conditions suspensives	Cf. accord de principe page 3	
Validation de la réservation	Enveloppe réservée	

(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.

(2) Sauf durant la période de préfinancement pour les tirages n'intervenant pas à une date d'échéance : base exact/360 jusqu'à la prochaine échéance.

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale des deux prêts, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivie d'une période d'amortissement de 40 ans pour le bâti et de 50 ans pour le foncier, à hauteur respectivement de la somme de 546 859 € et de 330 819 € 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 2 prêts seront ceux en vigueur à la date effective des prêts.

ARTICLE 3 : PRECISE qu'au cas où l'ESH Logis Transports, 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 Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France par lettre missive, 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 des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts.

ARTICLE 5 : AUTORISE le Maire à intervenir aux contrats de prêt susvisés qui seront conclus entre la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France et l'ESH Logis Transports, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et l'ESH Logis Transports et fixant leurs obligations respectives.

ARTICLE 6 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 24 NOVEMBRE 2015

RECU EN PREFECTURE

LE 24 NOVEMBRE 2015

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 20 NOVEMBRE 2015