

LOGEMENT**8 rue Marcel Lamant**

Construction de 18 logements locatifs sociaux en VEFA

par la SA d'HLM IDF Habitat

Garantie communale (emprunts CDC de 2 354 000 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 90 000 €

EXPOSE DES MOTIFS

Ce projet s'inscrit dans un contexte urbain à l'articulation d'une zone pavillonnaire et du quartier Monmousseau/Verollot comportant de grands ensembles immobiliers.

Le programme se développe sur des terrains actuellement au stade de friche.

I - Le programme

La résidence est constituée d'un seul bâtiment en R+5 sans sous-sol, le rez-de-chaussée constituant un niveau consacré pour partie aux équipements communs (chaufferie, locaux vélos et poussettes...) 8 places de stationnement viennent compléter le dispositif. Ces logements sont financés en PLAI¹, PLUS² et se répartissent comme suit :

- 2 PLAI : 11 %,
- 16 PLUS : 89 %.

La répartition en termes de typologie est la suivante :

TYPE	NBRE DE LOGEMENTS	Surface moyenne
T2	4	47 m ²
T3	7	65 m ²
T4	5	78 m ²
T5	2	95 m ²
TOTAL	18	

La répartition en termes de réservation est la suivante :

Réservataire	NBRE DE LOGEMENTS
Etat	6
Ville	6
Région	1
Conseil Général	1
Action logement	4
Total	18

¹ PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

² PLUS : prêt locatif à usage social

II - Le financement

1) Prix de revient

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est estimé à 3 630 949 €. Le financement est assuré à :

- 69 % par des prêts (prêts CDC³ et autres),
- 17 % 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 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 4 logements).

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Prêts - PLAI : 279 000 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	69 000 €
Commission d'instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	0,8 %
TEG	0,8 %
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux du préfinancement	Livret A - 0,2 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation
Phase d'amortissement	
Durée	60 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0,2 %
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire 6 mois
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 60 ans, à hauteur de la

³ CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

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

somme de 69 000 €, 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	210 000 €
Commission d'instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	0,8 %
TEG	0,8 %
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux du préfinancement	Livret A - 0,2 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation
Phase d'amortissement	
Durée	40 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0,2 %
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire 6 mois
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 210 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts - PLUS : 2 075 000 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	555 000 €
Commission d'instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	1,6 %
TEG	1,6 %
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux du préfinancement	Livret A + 0,6 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation
Phase d'amortissement	
Durée	60 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)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire 6 mois
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 60 ans, à hauteur de la somme de 555 000 €, 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	1 520 000 €
Commission d'instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	1,6 %
TEG	1,6 %
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux du préfinancement	Livret A - 0,2 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation
Phase d'amortissement	
Durée	40 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)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire 6 mois

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 1 520 000 € 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 d'HLM IDF Habitat sollicite une participation de 90 000 € qui sera répartie, comme suit :

- 2015 : 50 000 €,
- 2016 : 40 000 € correspondant au solde.

En contrepartie, la Ville sera réservataire de 2 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 6 logements.

Les loyers valeur 2014 (hors charges, hors parking) :

- 6,73 €/m² (2 PLAI),
- 7,54 €/m² (16 PLUS).

L'opération est inscrite pour bénéficier d'un Label BBC RT 2012 et d'un Label Qualitel Habitat et environnement profil A option économie de charge. Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont collectifs et assurés par une chaufferie Gaz et des panneaux solaires en terrasses contribuant à hauteur de 30% pour la production d'eau chaude sanitaire.

Je vous propose donc d'accorder à la SA d'HLM IDF Habitat la garantie communale pour 4 prêts d'un montant total de 2 354 000 € qu'elle doit contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 18 logements locatifs sociaux sis 8, rue Marcel Lamant à Ivry-sur-Seine, ainsi qu'une subvention de 90 000 € au titre de la surcharge foncière.

Les dépenses seront à prévoir au budget primitif pour les années 2015 et 2016.

P.J. : - convention
- plan de financement

LOGEMENT

3) 8 rue Marcel Lamant

Construction de 18 logements locatifs sociaux en VEFA

par la SA d'HLM IDF Habitat

Garantie communale (emprunts CDC de 2 354 000 €)

Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 90 000 €

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 18 logements locatifs sociaux situés 8 rue Marcel Lamant à Ivry-sur-Seine, la SA d'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 2 354 000 €, ainsi qu'une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 90 000 €,

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 6 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 d'HLM IDF Habitat pour le remboursement de 4 prêts d'un montant total de 2 354 000 € qu'elle doit contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 18 logements sociaux sis 8 rue Marcel Lamant 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 : 279 000 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	69 000 €
Commission d'instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	0,8 %
TEG	0,8 %
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux du préfinancement	Livret A - 0,2 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation
Phase d'amortissement	
Durée	60 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0,2 %
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire 6 mois
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 60 ans, à hauteur de la somme de 69 000 €, 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	210 000 €
Commission d'instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	0,8 %
TEG	0,8 %
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux du préfinancement	Livret A - 0,2 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation
Phase d'amortissement	
Durée	40 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0,2 %
Périodicité	Annuelle

Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire 6 mois
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 210 000 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts - PLUS : 2 075 000 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	555 000 €
Commission d'instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	1,6 %
TEG	1,6 %
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux du préfinancement	Livret A + 0,6 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation
Phase d'amortissement	
Durée	60 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)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire 6 mois
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 60 ans, à hauteur de la somme de 555 000 €, 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	1 520 000 €
Commission d'instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	1,6 %
TEG	1,6 %
Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Taux du préfinancement	Livret A - 0,2 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation
Phase d'amortissement	
Durée	40 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)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire 6 mois
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 1 520 000 € 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 d'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 d'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 90 000 € à la SA d'HLM IDF Habitat pour la construction de 18 logements sis 8 rue Marcel Lamant 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 :

- 2015 : 50 000 €,
- 2016 : 40 000 € correspondant au solde.

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

TRANSMIS EN PREFECTURE
LE 27 JANVIER 2015
RECU EN PREFECTURE
LE 27 JANVIER 2015
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 26 JANVIER 2015