

**LOGEMENT****Ivry Confluences - Madiba - 74/76 avenue Jean Jaurès**

Construction en VEFA de 40 logements locatifs sociaux par l'OPH d'Ivry-sur-Seine  
Garantie communale (emprunts CDC de 5 996 187 €)

**EXPOSE DES MOTIFS**

Ce programme a fait l'objet d'une précédente délibération en date du 18 décembre 2014 afin d'accorder une subvention de 300 000 € à l'OPH d'Ivry-sur-Seine au titre de la surcharge foncière, pour la construction de 40 logements sis 74/76 avenue Jean Jaurès à Ivry-sur-Seine.

Pour mémoire cette construction de 40 logements sociaux s'inscrit dans le cadre de l'opération d'aménagement Ivry Confluences. Ce programme bénéficie de financement PLUS CD<sup>1</sup> afin de permettre le relogement des locataires du site Gagarine (démolition-reconstruction).

**I - Le programme**

La résidence est constituée d'un seul bâtiment en R+9 desservi par 1 ascenseur. Ces logements sont financés en PLUS CD<sup>1</sup>, PLAI<sup>2</sup>, PLS<sup>3</sup> et se répartissent comme suit :

- 8 PLAI : 20 %,
- 28 PLUS CD : 70%,
- 4 PLS : 10%.

La répartition en termes de typologie est la suivante :

Type	Nombre de logements	Surface moyenne
T2	10	39.14 m <sup>2</sup>
T3	15	63.65 m <sup>2</sup>
T4	12	79.37 m <sup>2</sup>
T5	3	92.30 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	

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

<sup>2</sup> PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

<sup>3</sup> PLS : prêt locatif social

## II - Le financement

### 1) Prix de revient

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est estimé à 8 411 109 €. Le financement est assuré à :

- 74 % par des prêts (prêts CDC<sup>4</sup> et autres),
- 20 % par des subventions,
- 6 % par des fonds propres.

Le dossier de financement a été accordé par la DRIHL<sup>5</sup> pour l'obtention des financements en octobre 2014.

### 2) La garantie communale des emprunts

La ville d'Ivry est sollicitée pour apporter sa garantie aux 6 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 8 logements).

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

**Prêts - PLAI : 934 927 €**  
*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	450 628 €
Commission d'instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	1,53 %
TEG	1,53 %
Phase d'amortissement	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée	60 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0,53 %
Taux d'intérêt	Livret A + 0,53 %
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 différé d'amortissement suivi d'une période d'amortissement de 60 ans, à hauteur de la somme de

<sup>4</sup> CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

<sup>5</sup> DRIHL : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

450 628 €, majorée des intérêts courus pendant le différé d'amortissement et capitalisés au terme de cette période.

*Pour le prêt destiné à la construction*

Montant du prêt	484 299 €
Commission d'instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	0,8 %
TEG	0,8 %
<b>Phase d'amortissement</b>	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
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 différé d'amortissement suivi d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 484 299 €, majorée des intérêts courus pendant le différé d'amortissement et capitalisés au terme de cette période.

**Prêts - PLUS : 4 399 683 €**  
*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	2 165 825 €
Commission d'instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	1,53 %
TEG	1,53 %
<b>Phase d'amortissement</b>	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée	60 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0,53 %
Taux d'intérêt	Livret A + 0,53 %
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 différé d'amortissement suivi d'une période d'amortissement de 60 ans, à hauteur de la somme de 2 165 825 €, majorée des intérêts courus pendant le différé d'amortissement et capitalisés au terme de cette période.

*Pour le prêt destiné à la construction*

Montant du prêt	2 233 858 €
Commission d'instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	1,6 %
TEG	1,6 %
<b>Phase d'amortissement</b>	
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	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 différé d'amortissement suivi d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 2 233 858 €, majorée des intérêts courus pendant le différé d'amortissement et capitalisés au terme de cette période.

**Prêts - PLS : 661 577 €**

*Pour le prêt destiné au foncier*

Enveloppe	PLSDD 2014
Montant du prêt	389 372 €
Commission d'instruction	230 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	1,53 %
TEG	1,53 %
<b>Phase d'amortissement</b>	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée	60 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0,53 %
Taux d'intérêt	Livret A + 0,53 %
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire sur durée résiduelle

Modalité de révision des taux	SR
Taux de progressivité des échéances	0 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de différé d'amortissement suivi d'une période d'amortissement de 60 ans, à hauteur de la somme de 389 372 €, majorée des intérêts courus pendant le différé d'amortissement et capitalisés au terme de cette période.

*Pour le prêt destiné à la construction*

Enveloppe	PLSDD 2014
Montant du prêt	272 205 €
Commission d'instruction	160 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	2,11 %
TEG	2,11 %
<b>Phase d'amortissement</b>	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée	40 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	1,11 %
Taux d'intérêt	Livret A + 1,11 %
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire sur durée résiduelle
Modalité de révision des taux	SR
Taux de progressivité des échéances	0 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de différé d'amortissement suivi d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 272 205 €, majorée des intérêts courus pendant le différé d'amortissement et capitalisés au terme de cette période.

Il est toutefois précisé que les taux appliqués à l'ensemble des 6 prêts seront ceux en vigueur à la date effective des prêts (cf. convention).

### **III - Droits de désignation et loyers**

La Ville sera donc réservataire via la garantie des emprunts de 8 logements sur l'opération.

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

- 6,84 €/m<sup>2</sup> (8 PLAI),
- 7,23 €/m<sup>2</sup> (28 PLUS CD),
- 12,33 €/m<sup>2</sup> (4 PLS).

L'opération est inscrite pour bénéficier d'un Label HPE RT 2012 et la certification Cerqual Patrimoine Habitat et Environnement. Le chauffage est collectif et relié au chauffage urbain.

Je vous propose donc d'accorder à l'OPH d'Ivry-sur-Seine la garantie communale pour 6 prêts d'un montant total de 5 996 187 € qu'il doit contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 40 logements locatifs sociaux sis 74/76 avenue Jean Jaurès à Ivry-sur-Seine.

Les dépenses seront à prévoir au budget primitif des années concernées.

P.J. : - convention  
- plan de financement

## **LOGEMENT**

### **4) Ivry Confluences - Madiba - 74/76 avenue Jean Jaurès**

Construction en VEFA de 40 logements locatifs sociaux par l'OPH d'Ivry-sur-Seine  
Garantie communale (emprunts CDC de 5 996 187 €)

#### **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,

vu sa délibération en date du 18 décembre 2014 accordant une subvention de 300 000 € à l'OPH d'Ivry-sur-Seine pour la construction de 40 logements sociaux sis 74/76 avenue Jean Jaurès à Ivry-sur-Seine au titre de la surcharge foncière, en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 4 logements,

considérant que dans le cadre de la construction précitée, l'OPH d'Ivry-sur-Seine sollicite également la garantie communale pour 6 prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 5 996 187 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts susvisés ainsi contractés par l'OPH d'Ivry-sur-Seine, en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 8 logements,

vu la convention, ci-annexée,

vu le plan de financement prévisionnel, ci-annexé,

vu le budget communal,

#### **DELIBERE**

par 32 voix pour, 6 voix contre et 7 abstentions

**ARTICLE 1 :** ACCORDE la garantie communale à l'OPH d'Ivry-sur-Seine pour le remboursement de 6 prêts d'un montant total de 5 996 187 € qu'il doit contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 40 logements sociaux sis 74/76 avenue Jean Jaurès à Ivry-sur-Seine.



**ARTICLE 2 :** PRECISE que les caractéristiques des 6 prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

**Prêts - PLAI : 934 927 €**  
*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	450 628 €
Commission d'instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	1,53 %
TEG	1,53 %
<b>Phase d'amortissement</b>	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée	60 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0,53 %
Taux d'intérêt	Livret A + 0,53 %
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 différé d'amortissement suivi d'une période d'amortissement de 60 ans, à hauteur de la somme de 450 628 €, majorée des intérêts courus pendant le différé d'amortissement et capitalisés au terme de cette période.

*Pour le prêt destiné à la construction*

Montant du prêt	484 299 €
Commission d'instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	0,8 %
TEG	0,8 %
<b>Phase d'amortissement</b>	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
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 différé d'amortissement suivi d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 484 299 €, majorée des intérêts courus pendant le différé d'amortissement et capitalisés au terme de cette période.

**Prêts – PLUS : 4 399 683 €**  
*Pour le prêt destiné au foncier*

Montant du prêt	2 165 825 €
Commission d'instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	1,53 %
TEG	1,53 %
<b>Phase d'amortissement</b>	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée	60 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0,53 %
Taux d'intérêt	Livret A + 0,53 %
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 différé d'amortissement suivi d'une période d'amortissement de 60 ans, à hauteur de la somme de 2 165 825 €, majorée des intérêts courus pendant le différé d'amortissement et capitalisés au terme de cette période.

*Pour le prêt destiné à la construction*

Montant du prêt	2 233 858 €
Commission d'instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	1,6 %
TEG	1,6 %
<b>Phase d'amortissement</b>	
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	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 différé d'amortissement suivi d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 2 233 858 €, majorée des intérêts courus pendant le différé d'amortissement et capitalisés au terme de cette période.

**Prêts – PLS : 661 577 €**  
*Pour le prêt destiné au foncier*

Enveloppe	PLSDD 2014
Montant du prêt	389 372 €
Commission d'instruction	230 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	1,53 %
TEG	1,53 %
<b>Phase d'amortissement</b>	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée	60 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0,53 %
Taux d'intérêt	Livret A + 0,53 %
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire sur durée résiduelle
Modalité de révision des taux	SR
Taux de progressivité des échéances	0 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de différé d'amortissement suivi d'une période d'amortissement de 60 ans, à hauteur de la somme de 389 372 €, majorée des intérêts courus pendant le différé d'amortissement et capitalisés au terme de cette période.

*Pour le prêt destiné à la construction*

Enveloppe	PLSDD 2014
Montant du prêt	272 205 €
Commission d'instruction	160 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	2,11 %
TEG	2,11 %
<b>Phase d'amortissement</b>	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée	40 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	1,11 %
Taux d'intérêt	Livret A + 1,11 %

Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire sur durée résiduelle
Modalité de révision des taux	SR
Taux de progressivité des échéances	0 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de différé d'amortissement suivi d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 272 205 €, majorée des intérêts courus pendant le différé d'amortissement et capitalisés au terme de cette période.

Il est toutefois précisé que les taux appliqués à l'ensemble des 6 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 du contrat de 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 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 des prêts 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 :** 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