

LOGEMENT**Angle rue Jean-Jacques Rousseau/ Jules Vanzuppe**

Construction de 40 logements locatifs sociaux en VEFA par l'OPH d'Ivry-sur-Seine

Garantie communale (emprunts CDC de 6 059 519 €)

EXPOSE DES MOTIFS

Cette construction de 40 logements bénéficie de financement PLUS CD¹ afin de permettre le relogement des locataires du site Gagarine (démolition-construction).

I - Le programme

Ces logements sont financés en PLUS CD, PLAI², PLS³ et se répartissent comme suit :

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

La répartition en termes de typologie est la suivante :

TYPE	NBRE DE LOGEMENTS
T1	1
T2	8
T3	17
T4	12
T5	2
TOTAL	40

II - Le financement1) Prix de revient

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est estimé à 8 394 568 € Le financement est assuré à :

- 75 % par des prêts (prêts CDC⁴),
- 20 % par des subventions,
- 5 % par des fonds propres.

¹ PLUS CD : prêt locatif à usage social construction-démolition

² PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

³ PLS : prêt locatif social

⁴ CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

Le dossier de financement a été accordé par la DRIHL⁵ 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 8 logements).

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Prêts CDC- PLAI : 500 311 €
Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	500 311 €
Commission d'Instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	0,8 %
TEG	0,8 %
Phase d'amortissement	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
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)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire 6 mois
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 d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 500 311 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts CDC- PLAI : 432 496 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	432 496 €
Commission d'Instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	0,8 %
TEG	0,8 %
Phase d'amortissement	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
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)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire 6 mois
Modalité de révision des taux	SR
Taux de progressivité des échéances	0 %

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

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 432 496 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts CDC- PLUS : 2 186 935 €
Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	2 186 935 €
Commission d'Instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	1,6 %
TEG	1,6 %
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 actuariel annuel	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	SR
Taux de progressivité des échéances	0 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 2 186 935 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts CDC- PLUS foncier : 2 224 144 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	2 224 144 €
Commission d'Instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	1,6 %
TEG	1,6 %
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 actuariel annuel	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	SR
Taux de progressivité des échéances	0 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 2 224 144 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts CDC– PLS : 330 598 €
Pour le prêt destiné à la construction

Enveloppe	PLSDD 2014
Montant du prêt	330 598 €
Commission d'Instruction	190 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	2,11 %
TEG	2,11 %
Phase d'amortissement	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée	40 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	1,11 %
Taux d'intérêt actuariel annuel	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 d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 330 598 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts CDC– PLS foncier : 385 035 €
Pour le prêt destiné au foncier

Enveloppe	PLSDD 2014
Montant du prêt	385 035 €
Commission d'Instruction	230 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	2,11 %
TEG	2,11 %
Phase d'amortissement	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée	50 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	1,11 %
Taux d'intérêt actuariel annuel	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 d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 385 035 €, 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 6 prêts seront ceux en vigueur à la date effective des prêts (cf. convention).

Je vous propose donc d'accorder à l'OPH d'Ivry-sur-Seine la garantie communale pour 6 prêts d'un montant total de 6 059 519 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 40 logements locatifs sociaux situés à Ivry-sur-Seine.

P.J. : - convention
- plan de financement

LOGEMENT

11) Angle rue Jean-Jacques Rousseau/ Jules Vanzuppe

Construction de 40 logements locatifs sociaux en VEFA par l'OPH d'Ivry-sur-Seine
Garantie communale (emprunts CDC de 6 059 519 €)

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de la construction et de l'habitation,

considérant que dans le cadre de la construction de 40 logements locatifs sociaux situés à l'Angle Jean Jacques Rousseau et Jules Vanzuppe à Ivry-sur-Seine (94200), l'OPH d'Ivry-sur-Seine sollicite la garantie communale pour 6 prêts d'un montant total de 6 059 519 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts susvisés ainsi contractés par l'OPH d'Ivry-sur-Seine,

vu la convention, ci-annexée,

vu le plan de financement prévisionnel, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

Par 39 voix pour et 6 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 6 059 519 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 40 logements sociaux situés à l'Angle Jean-Jacques Rousseau et Jules Vanzuppe à Ivry-sur-Seine (94200).

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

Prêts CDC- PLAI : 500 311 €
Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	500 311 €
Commission d'Instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	0,8 %
TEG	0.8 %
Phase d'amortissement	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
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)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire 6 mois
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 d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 500 311 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts CDC- PLAI : 432 496 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	432 496 €
Commission d'Instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	0,8 %
TEG	0,8 %
Phase d'amortissement	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
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)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire 6 mois
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 d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 432 496 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts CDC– PLUS : 2 186 935 €
Pour le prêt destiné à la construction

Montant du prêt	2 186 935 €
Commission d'Instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	1,6 %
TEG	1,6 %
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 actuariel annuel	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	SR
Taux de progressivité des échéances	0 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 2 186 935 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts CDC– PLUS foncier : 2 224 144 €
Pour le prêt destiné au foncier

Montant du prêt	2 224 144 €
Commission d'Instruction	0 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	1,6 %
TEG	1,6 %
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 actuariel annuel	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	SR
Taux de progressivité des échéances	0 %

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 2 224 144 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts CDC– PLS : 330 598 €
Pour le prêt destiné à la construction

Enveloppe	PLSDD 2014
Montant du prêt	330 598 €
Commission d'Instruction	190 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	2,11 %
TEG	2,11 %
Phase d'amortissement	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée	40 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	1,11 %
Taux d'intérêt actuariel annuel	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 d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 330 598 € majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêts CDC– PLS foncier : 385 035 €
Pour le prêt destiné au foncier

Enveloppe	PLSDD 2014
Montant du prêt	385 035 €
Commission d'Instruction	230 €
Durée de la période	ANNUELLE
Taux de période	2,11 %
TEG	2,11 %
Phase d'amortissement	
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée	50 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	1,11 %
Taux d'intérêt actuariel annuel	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 d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 385 035 € 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 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.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 25 JUIN 2015

RECU EN PREFECTURE

LE 25 JUIN 2015

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 22 JUIN 2015