

LOGEMENT

63/69 rue Hoche

Construction de 28 logements en PSLA par Expansiel Promotion
Garantie communale (emprunt Crédit Foncier de 5 148 054 €)

EXPOSE DES MOTIFS

Ce programme de 28 logements collectifs en PSLA (Prêt Social Location Accession) s'inscrit dans le cadre de l'opération d'aménagement sur le secteur Point P de la ZAC du Plateau (349 logements).

Ces logements sont réalisés en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) par le promoteur Expansiel Promotion.

Le Prêt Social de Location Accession (PSLA) a été mis en place afin de faciliter le parcours résidentiel de ménages permettant un achat adapté en y apportant les avantages suivants :

- possibilité d'acquérir le logement qu'ils occupent, après une phase locative,
- sécurisation de l'accédant en lui laissant le choix de se porter ou non acquéreur à l'issue de cette phase,
- bénéficiaire de la garantie de rachat ou de relogement (sous conditions),
- exonération de 15 ans de taxe foncière sur les propriétés bâties, le ménage qui lève l'option bénéficie également de cette exonération pour la durée restant à courir,
- pas d'avance de trésorerie,
- possibilité de bénéficier de l'APL¹,
- TVA à taux réduit en vigueur,

I - Le programme

La répartition en termes de typologie est la suivante :

TYPE	LOGEMENTS	SHAB moyenne
T2	4	40,70 m ²
T3	10	62,02 m ²
T4	14	76,43 m ²
	28	66,17 m²

¹ APL : Aide personnalisée au logement

II - Calendrier prévisionnel de réalisation

- Lancement commercial : 8 septembre 2015,
- Dépôt de l'agrément auprès de la DRIHL² : 4^{ème} trimestre 2015,
- Démarrage des travaux : janvier 2016,
- Livraison prévisionnel : 1^{er} trimestre 2018.

III - Le financement

1) Prix de revient

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est estimé à 7 422 374 €.

Le financement est assuré à :

- 69 % par un prêt auprès du Crédit Foncier,
- 17 % par des fonds propres,
- 14 % par récupération de la TVA.

2) La garantie communale de l'emprunt

La ville d'Ivry est sollicitée pour apporter sa garantie à l'emprunt à contracter par Expansiel Promotion auprès du Crédit Foncier à hauteur de 100%.

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Type de prêt	PSLA EURIBOR
Montant du prêt	5 148 054 €
Durée total du prêt	7 ans soit : <ul style="list-style-type: none">- 2 ans de phase de mobilisation des fonds (mobilisation progressive)- 5 ans de différé d'amortissement
Phase de mobilisation	<ul style="list-style-type: none">- Durée de 24 mois (2 ans)- Versements des fonds en une ou plusieurs fois- Montant minimum de chaque tirage de 300 000 €- Conditions financières : Euribor 3 mois + marge de 1.60 %
Phase de consolidation	<ul style="list-style-type: none">- 1^{ère} période de différé d'amortissement de 5 ans- Conditions financières : Euribor 6 mois ou Euribor 12 mois + 1,60%
Garantie	Caution personnelle et solidaire à hauteur de 100% commune d'Ivry-sur-Seine
Conditions particulières	<ul style="list-style-type: none">- Frais de dossier : offerts à titre dérogatoire- Indemnité de remboursement anticipé : Depuis index Euribor : aucune indemnité ne sera perçue à l'occasion des ventes intervenant dans le cadre du dispositif PSLA (levée d'option accession). IRA 3% avec frais de gestion 1% (minimum 800 €, maximum 3 000 €) dans les autres cas.

² DRIHL : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement.

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, à hauteur de 5 148 054 €.

Je vous propose donc d'accorder la garantie communale à Expansiel Promotion pour un prêt d'un montant de 5 148 054 € qu'elle se propose de contracter auprès du Crédit Foncier pour la construction de 28 logements en PSLA situés 63/69 rue Hoche à Ivry-sur-Seine.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

P.J. : - convention
- offre de prêt

LOGEMENT

5) 63/69 rue Hoche

Construction de 28 logements en PSLA par Expansiel Promotion
Garantie communale (emprunt Crédit Foncier de 5 148 054 €)

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 et D.1511-30 et suivants,

vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.312-3, R.312-8 et suivants et R.431-57 et suivants,

vu le code civil, notamment son article 2298,

considérant que dans le cadre de la construction de 28 logements en PSLA (prêt social de location accession) sis 63/69 rue Hoche à Ivry-sur-Seine, Expansiel Promotion sollicite la garantie communale pour un prêt à contracter auprès du Crédit Foncier pour un montant total de 5 148 054 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour le prêt ainsi contracté par Expansiel Promotion,

vu la convention, ci-annexée,

vu l'offre de prêt, ci-annexée,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 37 voix pour et 6 abstentions

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à Expansiel Promotion à hauteur de 100 % pour le remboursement de l'emprunt d'un montant total de 5 148 054 € qu'elle se propose de contracter auprès du Crédit Foncier pour la construction de 28 logements PSLA sis 63/69 rue Hoche à Ivry-sur-Seine.

ARTICLE 2 : PRECISE que les caractéristiques de l'emprunt consenti sont détaillées dans l'offre de prêt, ci-annexée.

ARTICLE 3 : PRECISE qu'au cas où Expansiel Promotion pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Commune d'Ivry-sur-Seine s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple notification du Crédit Foncier 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 du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

ARTICLE 5 : AUTORISE le Maire à intervenir au contrat de prêt susvisé qui sera conclu entre le Crédit Foncier et Expansiel Promotion, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et Expansiel Promotion et fixant leurs obligations respectives.

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

TRANSMIS EN PREFECTURE
LE 23 FEVRIER 2016
RECU EN PREFECTURE
LE 23 FEVRIER 2016
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 22 FEVRIER 2016