

LOGEMENT

25/39 bis rue Marcel Lamant

Construction de 15 logements PSLA en VEFA par la SCI IVRY Lamant Coutant

Garantie communale (emprunt Crédit Coopératif de 2 387 800 €)

Abroge et remplace la délibération du 24 septembre 2015

EXPOSE DES MOTIFS

Par délibération en date du 24 septembre 2015, le Conseil Municipal accordait la garantie communale solidaire à la SCI IVRY Lamant Coutant pour un emprunt total de 2 387 800 € qu'elle se proposait de contracter auprès du Crédit Coopératif.

A la demande de l'organisme prêteur, Crédit Coopératif, des modifications doivent être apportées à la délibération, sans conséquence sur le montant de l'emprunt à garantir qui reste inchangé, la délibération du 24 septembre 2015 précitée doit donc être abrogée et remplacée.

Pour rappel, ce projet de 15 logements collectifs en location accession (PSLA) qui seront réalisés en VEFA par le promoteur INFINIM, s'inscrit dans un contexte urbain à l'articulation d'une zone pavillonnaire et du quartier Monmousseau/Verollot comportant de grands ensembles immobiliers.

Le prêt social de location accession (PSLA) a été mis en place afin de faciliter le parcours résidentiel de ménages sous plafond de ressources :

- leur donnant la possibilité d'acquérir le logement qu'ils occupent, après une phase locative,
- sécurisant l'opération d'accession en leur laissant le choix de se porter ou non acquéreurs à l'issue de cette phase.

Le PSLA est un prêt conventionné et donne droit à l'APL¹ et à certains avantages fiscaux :

- TVA à taux réduit en vigueur,
- l'acquéreur dispose pendant la phase locative d'une 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.

¹ APL : Aide personnalisée au logement

I - Le programme

Le programme comprend la construction sur 2 bâtiments en R+4 avec 1 niveau de sous-sol.

L'ensemble des logements en location accession développe une SDP² de 1 008,08 m² et une SHAB³ de 916,44 m².

La répartition en termes de typologie est la suivante :

| TYPE | LOGEMENTS | SHAB moyenne |
|--------------|------------------|-----------------------------|
| T2 | 5 | 46,15 m ² |
| T3 | 8 | 67 m ² |
| T4 | 2 | 74,86 m ² |
| TOTAL | 15 | 188,01 m² |

II - Calendrier prévisionnel de réalisation

Signature du contrat de réservation Coopimmo⁴/Infinim : 11/07/2014.

Dépôt de l'agrément auprès de la DRIHL⁵ : 4^{ème} trimestre 2014.

Lancement commercial : juillet 2014.

Livraison : 1^{ème} trimestre 2017.

Date de levées d'option pour les locataires-accédants au plus tard : 4 ans.

III - Le financement

1) Prix de revient

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est estimé à 3 190 350 €. Le financement est assuré à :

- 85,90 % par un prêt auprès du Crédit Coopératif et autres,
- 10,70 % par des fonds propres,
- 3,40 % par la marge nette dégagée par l'opération.

Le dossier de financement a obtenu l'agrément par la DRIHL.

2) La garantie communale de l'emprunt

La ville d'Ivry est sollicitée pour apporter sa garantie solidaire à l'emprunt à contracter par la SCI IVRY Lamant Coutant auprès du Crédit Coopératif à hauteur de 100%.

² SDP : Surface de Plancher

³ SHAB : Surface habitable

⁴ Coopimmo : Coopimmo et SA HLM IDF Habitat ont créé la SCI IVRY Lamant coutant

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

Les caractéristiques financières du prêt sont les suivantes :

- Montant du concours : 2 387 800,00 € (Deux Millions Trois Cent Quatre Vingt Sept Mille Huit Cent euros)
- Nature du concours : Prêt Social de Location Accession (PSLA)
- Durée : 32 ans dont 2 ans maximum de phase de mobilisation

Phase de mobilisation des fonds :

- Durée : 24 mois
- Taux d'intérêt : Variable, moyenne mensuelle des Euribor à 3 mois (m-1) majorée d'une marge fixe de 1,00%
- Périodicité des échéances : trimestrielles à terme échu.

Phase de remboursement du capital consolidé :

- Durée : 30 ans
- 1ère phase :
 - Durée : 4 ans
 - Taux d'intérêt variable : Moyenne des Euribor à 3 mois (m-1) majorée d'une marge fixe de 1,77%
 - Périodicité des échéances : trimestrielles à terme échu.
- 2nde phase :
 - Durée : 26 ans
 - Taux d'intérêt variable : Moyenne des Euribor à 3 mois (m-1) majorée d'une marge fixe de 1,97%
 - Périodicité des échéances : trimestrielles à terme échu.
 - Option de passage à taux fixe : Taux de l'échéance constante à 10 ans (TEC 10) + 0,50%

Ces caractéristiques sont rappelées dans le contrat de prêt du Crédit Coopératif ci-annexé.

La garantie communale solidaire est accordée pour la durée totale du prêt, à hauteur de 2 387 800 €.

Je vous propose donc d'abroger la délibération du 24 septembre 2015 précitée et d'accorder la garantie communale solidaire à la SCI IVRY Lamant Coutant pour un prêt d'un montant de 2 387 800 € qu'elle a contracté auprès du Crédit Coopératif pour la construction de 15 logements en PSLA situés 25/39 bis rue Marcel Lamant à Ivry-sur-Seine.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

P.J. : - convention
- contrat de prêt

LOGEMENT

7) 25/39 bis rue Marcel Lamant

Construction de 15 logements PSLA en VEFA par la SCI IVRY Lamant Coutant

Garantie communale (emprunt Crédit Coopératif de 2 387 800 €)

Abroge et remplace la délibération du 24 septembre 2015

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,

vu sa délibération en date du 24 septembre 2015 accordant la garantie communale solidaire à la SCI IVRY Lamant Coutant pour un emprunt total de 2 387 800 € qu'elle se proposait de contracter auprès du Crédit Coopératif pour la construction de 15 logements en prêt social location accession (PSLA) sis 25/39 bis rue Marcel Lamant à Ivry,

considérant que l'organisme prêteur souhaite voir apporter des modifications à la délibération du 24 septembre 2015, et ce sans conséquence sur le montant de l'emprunt à garantir qui reste inchangé,

considérant que dans le cadre de la construction de 15 logements en PSLA (prêt social de location accession) sis 25/39 bis rue Marcel Lamant à Ivry-sur-Seine, la SCI IVRY Lamant Coutant sollicite dès lors la garantie communale solidaire pour un prêt contracté auprès du Crédit Coopératif pour un montant total de 2 387 800 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale solidaire pour le prêt ainsi contracté par la SCI IVRY Lamant Coutant,

considérant qu'il convient en conséquence d'abroger et remplacer la délibération du 24 septembre 2015 susvisée et d'accorder la garantie communale solidaire à la SCI IVRY Lamant Coutant, pour le contrat de prêt précité,

vu la convention, ci-annexée,

vu le contrat de prêt, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 33 voix pour, 4 voix contre et 6 abstentions

ARTICLE 1 : ABROGE la délibération du 24 septembre 2015 susvisée accordant la garantie communale solidaire à la SCI IVRY Lamant Coutant pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 2 387 800 € qu'elle a contracté auprès du Crédit Coopératif pour la construction de 15 logements en PSLA sis 25/39 bis rue Marcel Lamant à Ivry-sur-Seine.

ARTICLE 2 : ACCORDE la garantie solidaire à la SCI Ivry Lamant Coutant, société civile immobilière au capital variable, sis à Champigny sur Marne (94500) 7 rue Roland Martin, % Coopimmo, 808 223 267 RCS Créteil, à hauteur de 100% soit 2 387 800,00 € (Deux Millions Trois Cent Quatre Vingt Sept Mille Huit Cent euros), pour le remboursement de toutes sommes dues en principal, intérêts, intérêts de retard, indemnités, frais et accessoires au titre de l'emprunt d'un montant principal de 2 387 800,00 € (Deux Millions Trois Cent Quatre Vingt Sept Mille Huit Cent euros) que la SCI Ivry Lamant Coutant se propose de contracter auprès du Crédit Coopératif, société anonyme de Banque Populaire à capital variable, dont le siège est situé à Nanterre, 12 Boulevard Pesaro, ayant pour numéro d'identification unique 349 974 931 RCS Nanterre.

Cet emprunt PSLA est destiné à financer la construction et la location-accession de 15 logements sis 25/39 bis rue Lamant à Ivry-sur-Seine.

Les caractéristiques financières du prêt sont les suivantes :

- Montant du concours : 2 387 800,00 € (Deux Millions Trois Cent Quatre Vingt Sept Mille Huit Cent euros)
- Nature du concours : Prêt Social de Location Accession (PSLA)
- Durée : 32 ans dont 2 ans maximum de phase de mobilisation

Phase de mobilisation des fonds :

- Durée : 24 mois
- Taux d'intérêt : Variable, moyenne mensuelle des Euribor à 3 mois (m-1) majorée d'une marge fixe de 1,00%
- Périodicité des échéances : trimestrielles à terme échu.

Phase de remboursement du capital consolidé :

- Durée : 30 ans
- 1^{ère} phase :
 - Durée : 4 ans
 - Taux d'intérêt variable : Moyenne des Euribor à 3 mois (m-1) majorée d'une marge fixe de 1,77%
 - Périodicité des échéances : trimestrielles à terme échu.

- 2nde phase :
 - Durée : 26 ans
 - Taux d'intérêt variable : Moyenne des Euribor à 3 mois (m-1) majorée d'une marge fixe de 1,97%
 - Périodicité des échéances : trimestrielles à terme échu.
 - Option de passage à taux fixe : Taux de l'échéance constante à 10 ans (TEC 10) + 0,50%

ARTICLE 3 : PRECISE que les caractéristiques du prêt consenti par le Crédit Coopératif sont détaillées dans le contrat de prêt ci-joint en annexe, que la garantie solidaire de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt soit 32 ans, à hauteur de 2 387 800 €, et que les taux appliqués seront ceux en vigueur à la date effective du prêt.

ARTICLE 4 : PRECISE que cette garantie est accordée en conformité avec les dispositions du Code Général des collectivités territoriales, notamment celles relatives au plafond de garantie, à la division et au partage du risque.

ARTICLE 5 : PRECISE qu'au cas où la SCI IVRY Lamant Coutant pour quel que 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 du Crédit Coopératif par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et de division sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

ARTICLE 6 : 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 7 : AUTORISE le Maire en application des articles L2122-17, L2122-18 et L2122-19 du code général des collectivités territoriales, à intervenir au contrat de prêt susvisé conclu entre le Crédit Coopératif et la SCI IVRY Lamant Coutant, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et la SCI Lamant Coutant et fixant leurs obligations respectives.

ARTICLE 8 : RENONCE à opposer au Crédit Coopératif la convention de garantie que la Ville d'Ivry-sur-Seine a conclu avec la SCI IVRY Lamant Coutant ou toute autre condition subordonnant la mise en jeu de sa garantie.

ARTICLE 9 : 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