

LOGEMENT**ZAC du Plateau – Lot 12 - 63/69 rue Hoche**

Construction de 100 logements locatifs sociaux en VEFA
par Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne

A) Garantie communale emprunt CDC d'un montant total de 14 318 762 €

B) Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 255 000 €

**EXPOSE DES MOTIFS
COMMUN**

Ce projet de 100 logements sociaux s'inscrit dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC du Plateau. Ces logements font partis d'un ensemble immobilier comprenant des logements en accession à la propriété et en location-accession (PSLA).

Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne sollicite donc la Ville d'Ivry pour la garantie d'un emprunt nécessaire à l'acquisition en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) d'un montant total de 14 318 762 € qu'il a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) Contrat N° 49382 composé de 6 lignes de prêts :

- Ligne de prêt PLAI N° 5141166 d'un montant de 390 501 €,
- Ligne de prêt PLAI Foncier N° 5141167 d'un montant de 505 339 €,
- Ligne de Prêt PLS N° 5141168 d'un montant de 1 329 909 €,
- Ligne de Prêt PLS Foncier N° 5141169 d'un montant de 1 047 409 €,
- Ligne de prêt PLUS N° 5141164 d'un montant de 5 776 908 €,
- Ligne de Prêt PLUS Foncier N° 5141165 d'un montant de 5 268 696 €.

Par ailleurs, Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne sollicite également de la Ville le versement d'une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 255 000 €.

I - Le programme

Les 100 logements sont répartis sur 4 bâtiments en R+4 et R+7. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire seront collectifs et alimentés par le réseau de chauffage urbain.

Le programme bénéficie de la certification « Effinergie+ » option EC et H&E logement Millésime 2012 profil A.

Ce programme a bénéficié des financements en PLAI¹, PLUS², PLS³ qui se répartissent comme suit :

Financement	Nombre	Loyer de base (m²/hors Charges)
PLAI	9 (9%)	6.82
PLUS	76 (76%)	7.64
PLS	15 (15%)	12.90

La répartition en termes de typologie est la suivante :

TYPE	Nombre	Surface moyenne
T1 bis	4	30.98 m ²
T2	23	41.91 m ²
T3	36	63.19 m ²
T4	20	77.27 m ²
T5	17	91.02 m ²
TOTAL	100	

II - Le financement

1) Prix de revient

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est estimé à 18 523 869 €. Le financement est assuré à :

- 82 % par des prêts (prêts CDC⁴ et Action Logement),
- 16 % par des subventions,
- 2 % par des fonds propres.

La décision de financement a été accordée par la DRIHL⁵ en décembre.

2) La garantie communale des emprunts

La Ville d'Ivry est sollicitée pour apporter sa garantie à l'emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. En contrepartie de cette garantie, la Ville d'Ivry bénéficiera de 20 % de logements (soit 20 logements).

Les caractéristiques du prêt de la CDC sont détaillées dans le contrat de prêt N° 49382, annexé à la délibération.

¹ PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

² PLUS : prêt locatif à usage social

³ PLS : prêt locatif social

⁴ CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

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

3) La subvention au titre de la surcharge foncière

Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne sollicite une participation de 255 000 € qui sera répartie, comme suit :

- 2016 : 60 000 €,
- 2017 : 90 000 €,
- 2018 : 105 000 € correspondant au solde.

En contrepartie, la Ville sera réservataire de 9 logements, au titre de la surcharge foncière.

III - Droits de désignation

La Ville sera donc réservataire sur l'ensemble de l'opération de 29 logements répartis comme suit :

- 23 PLUS,
- 3 PLAI,
- 3 PLS.

Je vous propose donc d'accorder à Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne la garantie communale pour l'emprunt d'un montant total de 14 318 762 € qu'il a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 100 logements locatifs sociaux situés 63-69 rue Hoche à Ivry-sur-Seine (94200), ainsi qu'une subvention de 255 000 € au titre de la surcharge foncière.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

P.J. : - convention

- contrat de prêt signé CDC N° 49382

LOGEMENT

ZAC du Plateau – Lot 12 - 63/69 rue Hoche

Construction de 100 logements locatifs sociaux en VEFA

par Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne

7A) Garantie communale emprunt CDC d'un montant total de 14 318 762 €

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 la Caisse des Dépôts et Consignations souhaite que le principe suivant soit respecté pour accorder le prêt : « une délibération de garantie garantit un contrat de prêt, soit un emprunteur, un prêteur et ce en un vote »,

considérant que dans le cadre de la construction de 100 logements locatifs sociaux situés 63-69 rue Hoche à Ivry-sur-Seine, Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne sollicite la garantie communale pour l'emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 14 318 762 €, contrat N° 49382 composé de 6 lignes de prêts :

- Ligne de prêt PLAI N° 5141166 d'un montant de 390 501 €,
- Ligne de prêt PLAI Foncier N° 5141167 d'un montant de 505 339 €,
- Ligne de Prêt PLS N° 5141168 d'un montant de 1 329 909 €,
- Ligne de Prêt PLS Foncier N° 5141169 d'un montant de 1 047 409 €,
- Ligne de prêt PLUS N° 5141164 d'un montant de 5 776 908 €,
- Ligne de Prêt PLUS Foncier N° 5141165 d'un montant de 5 268 696 €.

considérant dès lors qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour l'emprunt susvisé en contrepartie de réservation de logements au profit de la Ville,

vu le contrat de prêt N° 49382 signé entre Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne et la Caisse des Dépôts et Consignations, ci-annexé,

vu la convention, ci-annexée,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 37 voix pour et 6 voix contre

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne à hauteur de 100 % pour le remboursement du prêt N° 49382 d'un montant de 14 318 762 €, qu'il a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 100 logements sociaux sis 63-69 rue Hoche à Ivry-sur-Seine.

ARTICLE 2 : PRECISE que les caractéristiques de l'emprunt consenti sont détaillées dans le contrat de prêt N° 49382 et décomposé comme suit :

- Ligne de prêt PLAI N° 5141166 d'un montant de 390 501 €,
- Ligne de prêt PLAI Foncier N° 5141167 d'un montant de 505 339 €,
- Ligne de Prêt PLS N° 5141168 d'un montant de 1 329 909 €,
- Ligne de Prêt PLS Foncier N° 5141169 d'un montant de 1 047 409 €,
- Ligne de prêt PLUS N° 5141164 d'un montant de 5 776 908 €,
- Ligne de Prêt PLUS Foncier N° 5141165 d'un montant de 5 268 696 €.

ARTICLE 3 : PRECISE qu'au cas où Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne, 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 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 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 à la convention relative à la garantie d'emprunt entre la Commune et Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne fixant leurs obligations respectives.

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

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 22 JUIN 2016

RECU EN PREFECTURE

LE 22 JUIN 2016

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 17 JUIN 2016

LOGEMENT

ZAC du Plateau – Lot 12 - 63-69 rue Hoche

Construction de 100 logements locatifs sociaux en VEFA

par Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne

7B) Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 255 000 €

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, notamment son article R.331-24,

considérant que dans le cadre de la construction de 100 logements locatifs sociaux situés 63-69 rue Hoche à Ivry-sur-Seine, Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne sollicite une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 255 000 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder à Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne une subvention au titre de la surcharge foncière en contrepartie de la réservation de 9 logements au profit de la Ville,

vu la convention, ci-annexée,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 37 voix pour et 6 voix contre

ARTICLE 1 : ACCORDE une subvention de 255 000 € à Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne pour la construction de 100 logements sociaux sis 63-69 rue Hoche 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 :

- 2016 : 60 000 €,

- 2017 : 90 000 €,

- 2018 : 105 000 € correspondant au solde.

ARTICLE 2 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 22 JUIN 2016

RECU EN PREFECTURE

LE 22 JUIN 2016

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 17 JUIN 2016