

**LOGEMENT****Ivry Confluences – 39-43 avenue Jean Jaurès**

Construction de 32 logements locatifs sociaux en VEFA par la SA HLM Immobilière 3F

- A) Garantie communale emprunt Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant total de 3 000 000 €
- B) Garantie communale emprunts Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France d'un montant total de 800 000 €
- C) Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 75 000 €

**EXPOSE DES MOTIFS  
COMMUN**

Ce projet de 32 logements sociaux réalisé par la SA HLM Immobilière 3F, s'inscrit dans le cadre de l'opération d'aménagement Ivry Confluences. Ces logements font partie d'un ensemble immobilier comprenant des commerces et des logements en accession à la propriété.

La SA HLM Immobilière 3F sollicite la ville d'Ivry pour la garantie de 2 emprunts nécessaires à l'acquisition en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) d'un montant total de 3 800 000 € répartis comme suit :

- pour la construction de 25 logements PLUS<sup>1</sup>/PLAI<sup>2</sup>, 1 emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) Contrat N°48687 pour un montant total de 3 000 000 € composé de 4 lignes :
  - Ligne de prêt PLAI N° 5138569 d'un montant de 180 000 €,
  - Ligne de prêt PLAI Foncier N° 5138570 d'un montant de 120 000 €,
  - Ligne de prêt PLUS N° 5138567 d'un montant de 1 600 000 €,
  - Ligne de Prêt PLUS Foncier N° 5138568 d'un montant de 1 100 000 €.
- pour la construction de 7 logements PLS<sup>3</sup>, 2 emprunts auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France pour un montant total de 800 000 €.

Par ailleurs, la SA HLM Immobilière 3F sollicite également de la ville d'Ivry le versement d'une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 75 000 €.

En contrepartie et à titre dérogatoire, le nombre de logements réservés par la Ville sur cette opération sera de 22% répartis comme suit 20% (soit 6) au titre de la garantie communale et 2% (soit 1) au titre de la surcharge foncière en lieu et place de 10% (soit 3).

En effet, l'équilibre financier pour finaliser l'opération a nécessité des participations complémentaires d'autres partenaires, ce qui induit un quota de logements supplémentaires à leur allouer.

<sup>1</sup> PLUS : prêt locatif à usage social

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

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

## **I - Le programme**

Les 32 logements locatifs sociaux sont répartis sur 2 bâtiments en R+6 desservis chacun par un ascenseur avec 23 places de stationnement.

Le site bénéficie de la Certification Habitat et Environnement profil A et du label RT 2012.

Ce programme a bénéficié des financements en PLAI, PLUS, PLS qui se répartissent comme suit :

<b>Financement</b>	<b>Nombre</b>
PLAI	3
PLUS	6
PLS	23
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>

La répartition en termes de typologie est la suivante :

<b>TYPE</b>	<b>Nombre</b>
T2	7
T3	11
T4	10
T5	4
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>

## **II - Le financement**

### 1) Prix de revient

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est estimé à 6 707 976 €. Le financement est assuré à :

- 84 % par des prêts (prêts CDC<sup>4</sup>, Crédit Agricole et autres),
- 8 % par des subventions,
- 8 % par des fonds propres.

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

---

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

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

## 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 et de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France. En contrepartie de cette garantie, la ville d'Ivry bénéficiera de 20 % de logements (soit 6 logements).

Les caractéristiques des prêts de la CDC sont détaillées dans le contrat de prêt N° 48687, annexé à la délibération.

Les caractéristiques de l'offre de prêts de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France sont les suivantes :

<b>Nature Financement</b>	<b>PLS bâti</b>	<b>PLS foncier</b>
<b>Durée d'amortissement</b>	40 ans	50 ans
<b>Montant du financement</b>	<b>407 000,00 €</b>	<b>393 000,00 €</b>
<b>Préfinancement</b>	3 à 24 mois	
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel révisable</b>	<b>Livret A+1,11 %</b> , révisé à chaque variation du taux de rémunération du livret A	
<b>Indice de référence</b>	Taux de rémunération du Livret A, soit 1,00 % à ce jour	
<b>Amortissement</b>	Taux Progressif (1) ou Trimestriel Constant ou Annuel Progressif (1) ou Annuel Constant	
<b>Périodicité trimestrielle ou Périodicité annuelle</b>	<b>2,094 %</b> ou <b>2,11 %</b>	
<b>Base de calcul</b>	30/360 (2)	
<b>Garantie</b>	Garantie Commune d'IVRY SUR SEINE (94), à hauteur de 100% en capital, intérêts, frais accessoires	
<b>Frais d'instruction (imputés par la Caisse des Dépôts)</b>	0,03% du montant emprunté en PLS, soit 240,00 €	
<b>Frais de dossier</b>	750,00 €	750,00 €
<b>Remboursement anticipé</b>	Possible à une date d'échéance avec paiement d'une indemnité égale à 3% du capital restant dû après paiement de l'échéance sauf en cas de cession du bien financé	
<b>Conditions suspensives</b>	<b>Conditions présentées en page 3 de l'offre de prêt annexée à la délibération</b>	
<b>Validité de la réservation</b>	<b>Réservation à confirmer avant le 15/01/2015</b>	

(1) La variation du taux est appliquée à l'échéance suivante. Celle-ci est recalculée selon la formule de l'échéance constante en fonction du nouveau taux sur la durée restant à courir.

(2) Sauf durant la période de préfinancement pour les tirages n'intervenant pas à une date d'échéance : base exact/360jours jusqu'à la prochaine échéance.

Il est toutefois précisé que les taux appliqués à l'ensemble de ces 2 prêts seront ceux en vigueur à la date effective des prêts (cf. convention).

### 3) La subvention au titre de la surcharge foncière

La SA HLM Immobilière 3F sollicite une participation de 75 000 € qui sera répartie, comme suit :

- 2016 : 36 000 €,
- 2017 : 39 000 € correspondant au solde.

En contrepartie, la Ville sera réservataire d'1 logement, au titre de la surcharge foncière.

### **III - Droits de désignation**

La Ville sera donc réservataire sur l'ensemble de l'opération de 7 logements répartis comme suit :

- 5 PLUS
- 1 PLAI
- 1 PLS

Je vous propose donc d'accorder à la SA HLM Immobilière 3F la garantie communale pour un emprunt d'un montant total de 3 000 000 € qu'elle a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et d'un emprunt d'un montant total de 800 000 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France pour la construction de 32 logements locatifs sociaux situés 39-43 avenue Jean Jaurès à Ivry-sur-Seine (94200), ainsi qu'une subvention de 75 000 € au titre de la surcharge foncière.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

P.J. : - convention

- offre de prêts de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France
- contrat de prêt signé CDC N° 48687

## **LOGEMENT**

### **6 a) Ivry Confluences – 39-43 avenue Jean Jaurès**

Construction de 25 logements locatifs sociaux en VEFA par la SA HLM Immobilière 3F  
Garantie communale emprunt CDC N° 48687 de 3 000 000 €

#### 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 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 25 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI situés 39-43 avenue Jean Jaurès Ivry-sur-Seine, la SA HLM I3F sollicite la garantie communale pour l'emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations décomposé comme suit :

- Ligne de prêt PLAI N° 5138569 d'un montant de 180 000 €,
- Ligne de prêt PLAI Foncier N° 5138570 d'un montant de 120 000 €,
- Ligne de prêt PLUS N° 5138567 d'un montant de 1 600 000 €,
- Ligne de Prêt PLUS Foncier N° 5138568 d'un montant de 1 100 000 €.

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° 48687 signé entre la SA HLM Immobilière 3F et la Caisse des Dépôts et Consignations, ci-annexé,

vu la convention ci-annexée,

vu le budget communal,

## **DELIBERE**

par 35 voix pour et 6 voix contre

**ARTICLE 1 :** ACCORDE la garantie communale à la SA HLM Immobilière 3F à hauteur de 100 % pour le remboursement du prêt N° 48687 d'un montant total de 3 000 000 € qu'elle a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 25 logements sociaux PLUS/PLAI sis 39-43 avenue Jean Jaurès à Ivry-sur-Seine.

**ARTICLE 2 :** PRECISE que les caractéristiques de l'emprunt consenti sont détaillées dans le contrat de prêt N°48687 et décomposé comme suit :

- Ligne de prêt PLAI N° 5138569 d'un montant de 180 000 €,
- Ligne de prêt PLAI Foncier N° 5138570 d'un montant de 120 000 €,
- Ligne de prêt PLUS N° 5138567 d'un montant de 1 600 000 €,
- Ligne de Prêt PLUS Foncier N° 5138568 d'un montant de 1 100 000 €.

**ARTICLE 3 :** PRECISE qu'au cas où la SA HLM Immobilière 3F, 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 4 :** S'ENGAGE pendant toute la durée des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts.

**ARTICLE 5 :** AUTORISE le Maire à intervenir à la convention relative à la garantie d'emprunt entre la Commune et la SA HLM Immobilière 3F et fixant leurs obligations respectives.

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

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 24 MAI 2016

RECU EN PREFECTURE

LE 24 MAI 2016

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 20 MAI 2016

## **LOGEMENT**

### **6 b) Ivry Confluences – 39-43 avenue Jean Jaurès**

Construction de 7 logements locatifs sociaux en VEFA par la SA HLM Immobilière 3F

Garantie communale emprunts Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France d'un montant total de 800 000 €

#### 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 et D.1511-30 et suivants,

vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.321-3 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 7 logements locatifs sociaux PLS situés 39-43 avenue Jean Jaurès Ivry-sur-Seine, la SA HLM I3F sollicite la garantie communale pour 2 prêts à contracter auprès de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France pour un montant total de 800 000 €,

considérant dès lors qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les 2 prêts contractés par la SA HLM Immobilière 3F auprès de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France en contrepartie de réservation de logements au profit de la Ville,

vu l'offre de prêts, ci-annexée,

vu la convention ci-annexée,

vu le budget communal,

## DELIBERE

par 35 voix pour et 6 voix contre

**ARTICLE 1 :** ACCORDE la garantie communale à la SA HLM Immobilière 3F à hauteur de 100 % pour le remboursement de deux emprunts d'un montant total de 800 000 € qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France pour la construction de 7 logements locatifs sociaux PLS sis 39-43 avenue Jean Jaurès à Ivry-sur-Seine.

**ARTICLE 2 :** PRECISE que les caractéristiques des 2 emprunts consentis sont les suivantes :

Nature Financement	PLS bâti	PLS foncier
Durée d'amortissement	40 ans	50 ans
Montant du financement	407 000,00 €	393 000,00 €
Préfinancement	3 à 24 mois	
Taux d'intérêt actuariel annuel révisable	Livret A+1,11 %, révisé à chaque variation du taux de rémunération du livret A	
Indice de référence	Taux de rémunération du Livret A, soit 1,00 % à ce jour	
Amortissement	Taux Progressif (1) ou Trimestriel Constant ou Annuel Progressif (1) ou Annuel Constant	
Périodicité trimestrielle ou Périodicité annuelle	2,094 % ou 2,11 %	
Base de calcul	30/360 (2)	
Garantie	Garantie Commune d'IVRY SUR SEINE (94), à hauteur de 100% en capital, intérêts, frais accessoires	
Frais d'instruction (imputés par la Caisse des Dépôts)	0,03% du montant emprunté en PLS, soit 240,00 €	
Frais de dossier	750,00 €	750,00 €
Remboursement anticipé	Possible à une date d'échéance avec paiement d'une indemnité égale à 3% du capital restant dû après paiement de l'échéance sauf en cas de cession du bien financé	
Conditions suspensives	Conditions présentées en page 3 de l'offre de prêt annexée à la délibération	
Validité de la réservation	Réservation à confirmer avant le 15/01/2015	

- (1) La variation du taux est appliquée à l'échéance suivante. Celle-ci est recalculée selon la formule de l'échéance constante en fonction du nouveau taux sur la durée restant à courir.
- (2) Sauf durant la période de préfinancement pour les tirages n'intervenant pas à une date d'échéance : base exact/360jours jusqu'à la prochaine échéance.

Il est toutefois précisé que les taux appliqués à l'ensemble des 2 emprunts 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 au prêt. En conséquence, le taux de livret A appliqué aux prêts sera celui en vigueur à la date d'effet des contrats de prêt garantis par la présente délibération.

**ARTICLE 4 :** PRECISE qu'au cas où la SA HLM Immobilière 3F, 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 Régionale du Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France 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 des emprunts.

**ARTICLE 6 :** AUTORISE le Maire à intervenir aux contrats de prêts susvisés qui seront conclus entre la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France et la SA HLM Immobilière 3F, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et la SA HLM Immobilière 3F et fixant leurs obligations respectives.

**ARTICLE 7 :** DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 24 MAI 2016

RECU EN PREFECTURE

LE 24 MAI 2016

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 20 MAI 2016

## **LOGEMENT**

### **6 c) Ivry Confluences – 39-43 avenue Jean Jaurès**

Construction de 32 logements locatifs sociaux en VEFA par la SA HLM Immobilière 3F  
Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 75 000 €

#### **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 32 logements locatifs sociaux situés 39-43 avenue Jean Jaurès à Ivry-sur-Seine, la SA HLM Immobilière 3F sollicite une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 75 000 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder à la SA HLM Immobilière 3F une subvention au titre de la surcharge foncière en contrepartie de la réservation d'1 logement au profit de la Ville,

vu la convention, ci-annexée,

vu le budget communal,

#### **DELIBERE**

par 35 voix pour et 6 voix contre

**ARTICLE 1 :** ACCORDE une subvention de 75 000 € à la SA HLM Immobilière 3F pour la construction de 32 logements sis 39-43 avenue Jean Jaurès 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 : 36 000 €,

- 2017 : 39 000 € correspondant au solde.

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

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 24 MAI 2016

RECU EN PREFECTURE

LE 24 MAI 2016

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 20 MAI 2016