

**LOGEMENT****68 rue Jean Jacques Rousseau**

Construction d'une résidence sociale de 86 logements sociaux par Coallia

A) Garantie communale emprunt Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant total de 484 516 €

B) Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 301 000 €

**EXPOSE DES MOTIFS  
COMMUN**

L'association Coallia est gestionnaire du Foyer de Travailleurs Migrants (FTM) Madeleine Delbrel situé 43 rue Lénine à Ivry-sur-Seine appartenant à l'Association Diocésaine de Créteil.

Ce foyer est vétuste et son bâti inadapté aux transformations permettant un accès aux personnes à mobilité réduite et au confort du logement autonome.

Le partenariat avec la ville d'Ivry-sur-Seine a permis d'inscrire le projet de construction du foyer dans la ZAC Ivry Confluences sur un terrain situé dans le même îlot, au 68 rue Jean-Jacques Rousseau.

Ce projet a subi du retard du fait de recours des tiers. Après de longues négociations, un protocole d'accord a été signé le 9 mars 2016. L'acquisition du terrain est effective depuis le 28 juin 2016. Le chantier a débuté le 22 août 2016.

Ce terrain offre la possibilité de reconstituer la capacité de 65 lits existants en 65 logements en résidence afin de reloger les résidents du foyer existant, plus 21 logements en offre nouvelle pour des couples et petites familles.

Coallia sollicite donc la ville d'Ivry pour la garantie d'un emprunt nécessaire à la construction de la résidence sociale d'un montant total de 484 516 € qu'elle a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), contrat N° 57011 composé de 2 lignes de prêts :

- Ligne de prêt PLAI<sup>1</sup> N°5163166 d'un montant de 44 717 €,
- Ligne de prêt PLAI Foncier N°5163167 d'un montant de 439 799 €.

Par ailleurs, Coallia sollicite également de la Ville le versement d'une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 301 000 €.

---

<sup>1</sup> PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

## **I - La création d'une résidence sociale**

### 1) Le programme

La typologie des logements s'organise comme suit :

| <b>Typologies</b> | <b>Profil des entrants</b> | <b>Nombre</b> | <b>surface</b> |
|-------------------|----------------------------|---------------|----------------|
| T1                | Isolé(e)                   | 47            | 18             |
| T1'               | Retraité(e) Isolé(e)       | 25            | 20             |
| T1'               | Couple                     | 11            | 24             |
| T1 bis            | 3 personnes                | 1             | 35             |
| T2                | 3 à 4 personnes            | 1             | 47             |
| T3                | 4 à 5 personnes            | 1             | 60             |
| <b>TOTAL</b>      |                            | <b>86</b>     |                |

### 2) Le projet social

Le projet social de la résidence sociale doit définir :

- ❖ le choix de peuplement,
- ❖ les modalités d'admission,
- ❖ le fonctionnement de la Résidence Sociale.

Le public cible pourra être constitué :

- ❖ de personnes isolées issues de l'actuel FTM pour lesquelles la résidence constituera une solution d'habitat durable, s'ils le souhaitent,
- ❖ de ménages défavorisés, confrontés à des difficultés particulières d'accès au logement de droit commun ou logés de manière indigne :
  - personnes isolées,
  - couples, avec ou sans enfants,
  - familles monoparentales.

L'accompagnement social, si des mesures spécifiques sont déjà en œuvre ou s'imposent, devra être assuré par les services de droit commun ou les organismes mandatés. Les services sociaux et médico-sociaux, ayant orienté les personnes vers la résidence sociale continueront le suivi si nécessaire.

### 3) Calendrier

- Préparation des travaux.....21/09/2016
- Réception des travaux..... 22/11/2017
- Mise en exploitation..... 02/01/2018

## **II - Le financement**

### **1) Prix de revient et montage financier**

Le prix de revient de l'opération est de 7 241 040 € HT.

Il s'agit d'un projet de résidence sociale bénéficiant des financements PLAI dans sa totalité.

L'agrément de l'Etat a été remis le 10 janvier 2013.

Le financement prévisionnel est assuré par :

- des subventions réparties comme suit :
  - o Etat : 1 720 000 €
  - o Conseil départemental du Val-de-Marne : 294 200 €
  - o Ville : 301 000 €
  
- Des fonds propres de Coallia :
  - o 506 873 €
  
- De prêts :
  - o Organisme collecteur 2 881 975 €
  - o Caisse de Dépôts et Consignations : 484 516 €
  - o CNAV<sup>2</sup> : 1 052 476 €

### **2) La garantie d'emprunt**

La ville d'Ivry-sur-Seine est sollicitée par Coallia pour apporter sa garantie à l'emprunt nécessaire à la construction de la résidence sociale d'un montant total de 484 516 € qu'elle a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), contrat N° 57011 composé de 2 lignes de prêts :

- Ligne de prêt PLAI N°5163166 d'un montant de 44 717 €,
- Ligne de prêt PLAI Foncier N°5163167 d'un montant de 439 799 €.

En contrepartie de cette garantie, la ville d'Ivry-sur-Seine bénéficiera de 20 % de logements (soit 17 logements).

### **3) La surcharge foncière**

Afin de financer l'opération, Coallia sollicite également la Ville au titre de la surcharge foncière pour un montant de 301 000 €, étant entendu que l'accord de subvention communale déclenche l'obtention de celle de l'Etat.

En contrepartie de cette garantie, la ville d'Ivry-sur-Seine bénéficiera de 10 % de logements (soit 9 logements).

---

<sup>2</sup> CNAV : caisse nationale d'assurance vieillesse

### **III - Droits de désignation et loyers**

La répartition des contingents est la suivante :

|                        | <b>NB</b> | <b>%</b> |
|------------------------|-----------|----------|
| <b>Ville</b>           | 26        | 30 %     |
| <b>Etat</b>            | 26        | 30 %     |
| <b>Département</b>     | 7         | 9 %      |
| <b>Action logement</b> | 26        | 30 %     |
| <b>Coallia</b>         | 1         | 1%       |
| <b>TOTAL</b>           | 86        | 100 %    |

La grille de prix des loyers est la suivante (loyer + charges) :

| <b>Typologies</b> | <b>surface</b> | <b>Quittance</b> |
|-------------------|----------------|------------------|
| T1                | 18             | 408,80 €         |
| T1'               | 20             | 450 €            |
| T1'               | 24             | 544,96 €         |
| T1 bis            | 35             | 609,33 €         |
| T2                | 47             | 646,16 €         |
| T3                | 60             | 677,10 €         |

Je vous propose donc d'accorder la garantie communale à Coallia pour l'emprunt d'un montant total de 484 516 € qu'elle a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), contrat N° 57011 pour la construction d'une résidence sociale de 86 logements sociaux sis 68 rue Jean-Jacques Rousseau à Ivry-sur-Seine (94200) ainsi que le versement d'une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 301 000 € selon le calendrier suivant :

- 2017 : 103 000 €,
- 2018 : 103 000 €,
- 2019 : 95 000 € correspondant au solde.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

P.J. : - convention

- contrat de prêt signé CDC N° 57011

## **LOGEMENT**

### **68 rue Jean Jacques Rousseau**

Construction d'une résidence sociale de 86 logements sociaux par Coallia

6A) Garantie communale emprunts Caisse des dépôts et Consignations d'un montant total de 484 516 €

#### 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 d'une résidence sociale de 86 logements sise 68 rue Jean Jacques Rousseau à Ivry-sur-Seine, Coallia sollicite la garantie communale pour l'emprunt d'un montant total de 484 516 € qu'elle a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), contrat N° 57011 composé de 2 lignes de prêts :

- Ligne de prêt PLAI N°5163166 d'un montant de 44 717 €,
- Ligne de prêt PLAI Foncier N°5163167 d'un montant de 439 799 €.

considérant dès lors qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour l'emprunt susvisé en contrepartie de la réservation de 17 logements au profit de la Ville,

vu le contrat de prêt N°57011 signé entre Coallia et la Caisse des Dépôts et Consignations, ci-annexé,

vu la convention, ci-annexée,

vu le budget communal,

## **DELIBERE**

par 41 voix pour et 1 voix contre

**ARTICLE 1 :** ACCORDE la garantie communale à Coallia à hauteur de 100 % pour le remboursement du prêt N° 57011 d'un montant de 484 516 €, qu'elle a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction d'une résidence sociale de 86 logements sociaux sise 68 rue Jean Jacques Rousseau à Ivry-sur-Seine.

**ARTICLE 2 :** PRECISE que les caractéristiques de l'emprunt consenti sont détaillées dans le contrat de prêt N°57011 ci-annexé et décomposé comme suit :

- Ligne de prêt PLAI N°5163166 d'un montant de 44 717 €,
- Ligne de prêt PLAI Foncier N°5163167 d'un montant de 439 799 €.

**ARTICLE 3 :** PRECISE qu'au cas où Coallia, 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 des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts.

**ARTICLE 5 :** AUTORISE le Maire à intervenir au contrat de prêt susvisé conclu entre la CDC et Coallia ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à conclure avec Coallia fixant leurs obligations respectives.

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

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 23 MAI 2017

RECU EN PREFECTURE

LE 23 MAI 2017

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 23 MAI 2017

## **LOGEMENT**

### **68 rue Jean Jacques Rousseau**

Construction d'une résidence sociale de 86 logements sociaux par Coallia  
6B) Subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 301 000 €

#### **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,

considérant que dans le cadre de la construction d'une résidence sociale de 86 logements sise 68 rue Jean Jacques Rousseau à Ivry-sur-Seine, Coallia sollicite une subvention au titre de la surcharge foncière d'un montant de 301 000 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder à Coallia 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 41 voix pour et 1 voix contre

**ARTICLE 1 :** ACCORDE une subvention de 301 000 € à Coallia pour la construction d'une résidence sociale de 86 logements sociaux sise 68 rue Jean Jacques Rousseau 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 :

- 2017 : 103 000 €,
- 2018 : 103 000 €,
- 2019 : 95 000 € correspondant au solde.

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

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 23 MAI 2017

RECU EN PREFECTURE

LE 23 MAI 2017

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 23 MAI 2017