



**Direction Générale des Services**

Direction des Finances

DF-Service Relations Financières Extérieures

Affaire suivie par : G. SABATIER  
Poste: 7459

**2013-CG-1-3918**

**RAPPORT AU CONSEIL GENERAL**

**Séance du vendredi 29 mars 2013**

**POLITIQUE A05 MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS**

**GARANTIE D'EMPRUNT AU PROFIT DE LA SA D'HLM OSICA  
POUR UNE OPÉRATION DE CONSTRUCTION DE 79 LOGEMENTS  
SOCIAUX À LA ZAC DU LEVANT À FONTENAY-LE-FLEURY**

La SA d'HLM OSICA sollicite la garantie départementale à hauteur de 50 % pour un emprunt de 4 196 626 € en vue de financer une opération de construction de 79 nouveaux logements à Fontenay-le-Fleury, ZAC du Levant.

L'opération consiste à construire 79 nouveaux logements à Fontenay-le-Fleury, dont 35 sont en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social). Cette opération a été livrée en juillet dernier et a obtenu la certification Cerqual Habitat Environnement avec le label thermique THPE (Très Haute Performance Energétique). En outre, le bâtiment est équipé de panneaux solaires assurant 30 % de la consommation d'eau chaude sanitaire.

Cette opération participe à la politique départementale visant à diversifier l'offre résidentielle dans les principaux pôles urbains du Département et à favoriser une production de qualité.

Cette programmation participe à l'atteinte des objectifs du Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle que la commune de Fontenay-le-Fleury a signé avec le Département en 2007.

Le budget estimé pour cette opération est de 6 594 794 euros, dont 13% proviennent de fonds propres.

Le plan de financement est le suivant :

Coûts		Financements		Part dans le financement
Foncier	1 357 990 €	<b>Emprunts</b>	<b>4 676 626 €</b>	71%
		<i>PLUS CDC</i>	<i>4 196 626 €</i>	
Travaux	4 310 010 €	<i>1% logements</i>	<i>480 000 €</i>	
Honoraires	533 302 €	<b>Fonds propres</b>	<b>826 774 €</b>	13%
Autres	393 492 €	<b>Subventions</b>	<b>1 091 394 €</b>	17%
		<i>ANRU</i>	<i>251 735 €</i>	
		<i>Région IDF</i>	<i>332 159 €</i>	
		<i>CA VGP</i>	<i>332 500 €</i>	
		<i>Etat</i>	<i>175 000 €</i>	
<b>TOTAL</b>	<b>6 594 794 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>6 594 794 €</b>	<b>100%</b>

### Garantie demandée

Le prêt locatif à usage social (PLUS), conformément au décret n°99-794 du 14 septembre 1999, finance la production de logements sociaux destinés à des ménages n'excédant pas un certain niveau de ressources. Les loyers de ces logements sont plafonnés.

La SA d'HLM OSICA sollicite la garantie départementale à hauteur de 50 % pour un emprunt PLUS de 4 196 626 €. Le prêt principal, d'un montant de 4 080 507 €, est d'une durée de 40 ans à un taux d'intérêt variable indexé sur le Livret A (2,85 %).

La commune de Fontenay-le-Fleury a accepté de co-garantir à 50 % cette opération.

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

#### Prêt CDC

Montant :	4 080 507 euros
Taux d'intérêt variable :	Livret A (2,85 %)
Durée totale maximale :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Préfinancement :	3 à 24 mois
Taux annuel de progressivité :	0, 50 %

Prêt CDC

Montant :	116 119, 00 euros
Taux d'intérêt variable :	Livret A (2,85 %)
Durée totale maximale :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Préfinancement :	3 à 24 mois
Taux annuel de progressivité :	0, 50 %

L'expertise menée par la Trésorerie Générale sur les comptes de l'organisme confirme que sa situation financière lui permet de supporter les charges financières liées au remboursement de cet emprunt (capital et intérêts).

Il convient de rappeler que la mise en jeu de la garantie départementale impose à la collectivité de verser les sommes dues au lieu et place de l'emprunteur défaillant, pour la quotité garantie et se traduit par une dépense réelle.

En outre, la Caisse des Dépôts et Consignations exige systématiquement que le Conseil Général renonce au bénéfice de discussion. Pour mémoire, cette clause permet au prêteur de poursuivre directement le garant, en cas de non-règlement d'une échéance.

En contrepartie de sa garantie, le Département dispose d'un droit de réservation de 10 %, soit l'attribution de 4 logements à son contingent, dans une zone géographique intéressant les agents du Département. La convention de garantie soumise à votre approbation intègre désormais la liste des logements réservés.

*En conséquence, si ces propositions vous agréent, je vous prie de bien vouloir adopter les termes de la délibération suivante :*