



Direction Générale des Services

Direction des Finances

DF-Service Relations Financières Extérieures

Affaire suivie par : M.DENIAU

Poste: 82.79

2012-CG-1-3805

RAPPORT AU CONSEIL GENERAL

Séance du vendredi 21 décembre 2012

POLITIQUE A05 MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

**GARANTIE DÉPARTEMENTALE AU PROFIT DE LA SA D'HLM MMOBILIÈRE
3F POUR UN EMPRUNT TOTAL DE 4,9 M€ DESTINÉ AU FINANCEMENT
D'UNE OPÉRATION DE CONSTRUCTION DE 40 LOGEMENTS A ISSOU**

La SA d'HLM I3F sollicite la garantie départementale à hauteur de 50 % des prêts d'un montant total de 4,9 M€ pour le financement d'une opération de construction de 40 logements sociaux à Issou.
Il est proposé d'octroyer cette garantie.

Présentation de l'opération :

L'opération consiste à construire 40 logements sociaux, soit 34 logements PLUS et 6 logements PLAI.

Ces logements se situent dans le centre-ville d'Issou, à 800 mètres de la gare d'Issou-Porcheville, et s'inscrivent dans le programme de restructuration de la ZAC de Montalet. Le quartier dispose de commerces de proximité, d'écoles maternelles, primaires, et d'un collège.

En outre, l'opération intègre des objectifs de développement durable correspondant aux exigences de la certification BBC Effinergie et Habitat et Environnement (profil A) et s'inscrit dans le cadre du SDADEY. En effet, la commune est concernée par le renforcement du pôle structurant des Mureaux qui a pour objectifs :

- d'une part, de produire une offre d'habitat diversifiée en cœur d'agglomération, de maintenir les équilibres démographiques et d'encourager la production d'une offre de logements accessibles aux ménages intermédiaires,
- et d'autre part, de favoriser le renouvellement et la valorisation du tissu urbain existant.

La commune fait, par ailleurs, partie de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Seine Aval et s'inscrit donc dans une perspective de développement à moyen terme visant à conforter l'attractivité des territoires de la Seine Aval.

D'autre part, le Département dispose d'un droit de réservation de 10 %, soit l'attribution de 4 logements à son contingent : un T2, un T3 et deux T4, superficie et localisation intéressant les agents du département.

Le budget estimé pour cette opération est de 6 865 239 Euros.

Le plan de financement est le suivant :

COUTS		FINANCEMENTS	
Charges foncières	1 513 727 €	Prêts CDC	4 906 000 €
		Plus	3 258 000 €
		Plus	1 000 000 €
		Plai	455 000 €
		Plai	193 000 €
Bâtiment	4 568 241€	Subventions	1 168 000 €
		Etat	250 862 €
		Prime d'insertion	37 138 €
		I3F	360 000 €
Honoraires et frais divers	783 270€	Solendi	240 000 €
		Aliance 1% logement	200 000 €
		Cilgere	80 000 €
		Fonds propres	731 238 €
		Prêt Complémentaire CILSO	60 000 €
TOTAL	6 865 238€	TOTAL	6 865 238€

Le PLUS (prêt locatif à usage social) finance la création des logements sociaux classiques destinés à des ménages « aux ressources modestes¹ ». Le loyer est plafonné, ainsi que les ressources des locataires.

Le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) finance des logements réservés « aux ménages qui cumulent des difficultés financières et sociales »¹. Ils accueillent des ménages disposant de ressources inférieures de 55 à 60 % au plafond de ressources exigé à l'entrée dans un logement PLUS. Les loyers PLAI, plafonnés, sont les plus bas de ceux qui sont appliqués pour les logements sociaux.

Garantie demandée

La SA Immobilière 3F sollicite la garantie départementale à **50 %** pour quatre emprunts d'un montant total de **4 906 000 Euros**, à contracter auprès de la Caisse des dépôts.

La commune d'Issou n'est pas en mesure d'accorder sa garantie pour ces prêts, en raison d'une défaillance d'un bailleur (dépôt de bilan) en 2001.

Pour autant, la CGLLS, organisme privé de cautionnement des opérations de constructions de logements sociaux, accepte de co-garantir cette opération à hauteur de 50 %.

La société demande donc la garantie à 50 % du Département pour les prêts finançant cette opération, soit 2 453 000 euros.

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.

¹ Rapport annuel de la Cour des Comptes- février 2012

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Prêt Caisse des Dépôts et Consignations :	PLUS
Montant :	3 258 000 euros
Taux d'intérêt variable :	Livret A (2,85 %)
Valeur de l'indice de référence :	2,25%
Préfinancement :	18 mois
Durée totale maximale :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle

Prêt Caisse des Dépôts et Consignations	PLUS
Montant :	1 000 000 euros
Taux d'intérêt variable :	Livret A (2,85 %)
Valeur de l'indice de référence :	2,25%
Préfinancement :	18 mois
Durée totale maximale :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle

Prêt Caisse des Dépôts et Consignations	PLAI
Montant :	455 000 euros
Taux d'intérêt variable :	Livret A (2,05 %)
Valeur de l'indice de référence :	2,25%
Préfinancement :	18 mois
Durée totale maximale :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle

Prêt Caisse des Dépôts et Consignations	PLAI
Montant :	193 000 euros
Taux d'intérêt variable :	Livret A (2,05 %)
Valeur de l'indice de référence :	2,25%
Préfinancement :	18 mois
Durée totale maximale :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle

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