



Direction Générale des Services

Direction des Finances

DF-Service Relations Financières Extérieures

Affaire suivie par : G. SABATIER

Poste: 74.59

2014-CG-1-4191

RAPPORT AU CONSEIL GENERAL

Séance du vendredi 11 avril 2014

POLITIQUE A05 MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

**GARANTIE DÉPARTEMENTALE EN FAVEUR DE LA SA HLM
DOMAXIS (RÉHABILITATION DE 84 LOGEMENTS A ECQUEVILLY)**

La SA HLM Efidis sollicite la garantie départementale à hauteur de 50 % pour un emprunt d'un montant total de 2 000 000 Euros en vue de financer une opération de réhabilitation de 84 logements à Ecquevilly.

La SA HLM Domaxis réhabilite 84 logements à Ecquevilly, rue des Roussières. L'achèvement des travaux est prévu pour le premier semestre 2014.

Ce projet s'inscrit dans les engagements pris dans la convention ANRU signée en 2006 et bénéficie du label BBC Effinergie Rénovation. L'opération permettra ainsi de faire passer la consommation énergétique des logements de 365 Kwh/m²/an à moins de 75 Kwh/m²/an.

En complément de cette lourde réhabilitation, des travaux de résidentialisation doivent permettre de clarifier le découpage des espaces privés avec les espaces publics et ainsi d'offrir une meilleure gestion des abords pour les occupants des deux immeubles.

Le plan de financement global de l'opération est le suivant :

Dépenses (TTC)		Ressources		Part dans le total
Foncier	7 140 €	Fonds propres	614 878 €	11 %
VRD et travaux	4 520 750 €	Subventions (ANRU et Région)	2 018 920 €	37 %
Coûts internes et honoraires	912 308 €	Emprunts	2 806 400 €	52 %
		Caisse des Dépôts	2 000 000 €	15 %
		1 % Logement	806 400 €	37 %
TOTAL	5 440 198 €	TOTAL	5 440 198 €	100 %

Garantie demandée :

L'organisme sollicite la garantie départementale à hauteur de 50 % pour l'emprunt CDC d'un montant total de 2 M€, soit une garantie de 1 M€.

Prêt Caisse des Dépôts et Consignations	Réhabilitation PAM
Montant	2 000 000 d'euros
Taux d'intérêt	Livret A + 0,6 %
Index	Livret A
Marge fixe sur index	+ 0,6 %
Durée totale	35 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision	Double révisabilité
Taux de progressivité des échéances	0 %

La commune d'Ecquevilly a accepté de co-garantir cet emprunt à hauteur de 50 % lors de son conseil municipal du 22 novembre 2012.

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 8 logements à son contingent, dans une zone intéressant les agents du Département. La convention de garantie soumise à votre approbation intègre la liste des logements réservés.

Enfin, l'expertise menée par la Direction des Finances, sur la base des informations portées à sa connaissance, confirme la capacité de l'organisme à supporter le remboursement de cet emprunt, capital et intérêts compris.

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