



**DGA Ressources**

Direction des Finances

DF-Service Prévention des risques de gestion

Affaire suivie par : Brigitte Colléaux  
Poste: 0139077074

**2018-CP-6545**

**RAPPORT A LA COMMISSION PERMANENTE**

Séance du vendredi 21 septembre 2018

**POLITIQUE A05 LOGEMENTS**

**GARANTIE DÉPARTEMENTALE D'EMPRUNT EN FAVEUR DE L'OFFICE  
PUBLIC "HAUTS DE SEINE HABITAT" POUR L'ACQUISITION DE 17  
LOGEMENTS SITUÉS AU 31 RUE DE LA LOUVIÈRE À RAMBOUILLET**

L'office public « Hauts-de-Seine Habitat » sollicite la garantie départementale à hauteur de 50% :  
Pour 5 lignes d'emprunt d'un montant total de 2 144 807 Euros auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ces emprunts visent à financer l'acquisition en VEFA de 17 logements sociaux situés au 31 rue de la Louvière à Rambouillet.

L'office public « Hauts-de-Seine Habitat » fait l'acquisition d'une ferme sur 2 niveaux qui va être réhabilitée en 17 logements sociaux situés à Rambouillet. Cette acquisition est proche du centre-ville et de la gare. La réhabilitation comporte 4 T1, 11 T2, 1 T3 et 1 T4, le financement correspond à 30 % de PLS, 40 % de PLUS et 30 % de PLAI. Chaque logement bénéficiera d'une place de parkings en sous-sol.

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

<b>Dépenses (TTC)</b>		<b>Ressources</b>		<i>Part dans le total</i>
Acquisition et honoraires	2 514 807 €	Prêt	2 264 807 €	90,1%
		Fonds propres	160 000 €	6,4%
		Subventions	32 500 €	1,3%
		Prime PLAI	57 500 €	2,3%
<b>TOTAL</b>	<b>2 514 807 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2 514 807 €</b>	<b>100,0%</b>

L'office public « Hauts-de-Seine Habitat » prend en charge **6.4** % des coûts de l'opération valorisant ainsi son implication dans ce projet.

### Garantie demandée :

L'organisme sollicite la garantie départementale à hauteur de **50 %** pour 5 lignes d'emprunt contractées auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant total de **2 144 807 €** correspondant aux prêts suivants :

<b>Prêt Caisse des Dépôts et Consignations</b>	<b>PLAI</b>	<b>PLAI foncier</b>	<b>PLUS</b>
Montant	350 550 Euros	237 085 Euros	592 622 Euros
TEG	0,55 %	0,55 %	1,4 %
Durée d'amortissement	40 ans	50 ans	40 ans
Index de révision	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %
Taux d'intérêt	0,55 %	0,55 %	1,35 %
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)
Taux de progressivité échéances	0%	0%	0 %
Modalité de révision	Double révisabilité	Double révisabilité	Double révisabilité

<b>Prêt Caisse des Dépôts et Consignations</b>	<b>PLUS FONCIER</b>	<b>PLS</b>
Montant	400 804 Euros	563 746 euros
TEG	1,39 %	2,02 %
Durée d'amortissement	50 ans	30 ans
Index de révision	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	Livret A + 0,6 %	Livret A + 1,11 %
Taux d'intérêt	1,35 %	1,86 %
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)
Taux de progressivité échéances	0 %	0 %
Modalité de révision	Double révisabilité	Double révisabilité

Le solde de garantie (50 %) sera apporté par la CGLLS pour les prêts PLUS et PLAI, et par ARKEA Banque pour les prêts PLS.

Il convient de rappeler que la mise en jeu de la garantie départementale impose à la collectivité de verser les sommes dues en 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 Départemental renonce au bénéfice de discussion. Pour mémoire, cette clause permet au prêteur d'engager une procédure directement auprès du garant en cas de non-règlement d'une échéance.

La Direction du Développement et la Mission Logement ont émis un avis favorable pour l'octroi de la garantie d'emprunt. Par ailleurs, sur la base des informations portées à sa connaissance sur l'évolution de son actionnariat, la Direction des Finances émet un avis favorable à l'opération.

En contrepartie de sa garantie, le Département dispose d'un droit de réservation de 10 % des logements des programmes, soit l'attribution de :

- 2 logements situés dans le programme garanti sur Rambouillet.

La convention de garantie soumise à votre approbation précise les modalités d'exercice de ce droit de réservation.

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