

PROJET N°6 - OBJET : ADMINISTRATION DE LA VILLE - FINANCES - GARANTIE D'EMPRUNT AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS - CREATION DE 12 LOGEMENTS SOCIAUX RUE DE LA HAIE -NARCISSE LOQUE PARCELLES AO445 ET 446

Rapporteur : Aurélien BEHENGARAY au nom du Conseil de Municipalité

La société LOGEO SEINE réalise une opération d'acquisition en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) de 12 logements locatifs sociaux, 183 rue Narcisse Loqué Parcelles AO445 et AO446 et comprenant 6 logements financés par prêt locatif à usage social (PLUS), 4 logements financés par prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et 2 logements financés par prêt locatif social (PLS).

Le plan de financement de l'opération s'établit ainsi :

Acquisition en VEFA de 12 logements au -183 rue Narcisse Loqué Parcelles AO445 et 446				
<i>Dont 6 financés par prêt locatif à usage social (PLUS), 4 financés par prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et 2 financés par prêt locatif social (PLS)</i>				
	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC
<u>Prix de revient estimé :</u>				1 807 495,00 €
Charge foncière				534 416,00 €
Bâtiment				1 241 837,00 €
Honoraires				31 242,00 €
<u>Plan de financement :</u>	942 940,00 €	563 152,00 €	301 403,00 €	1 807 495,00 €
Prêt CDC Travaux	355 438,00 €	144 935,00 €	64 385,00 €	564 758,00 €
Prêt t CDC Fonciers	278 202,00 €	160 796,00 €	89 331,00 €	528 329,00 €
Prêt CDC Complémentaire	0,00 €	0,00 €	52 733,00 €	52 733,00 €
Prêt AL	30 000,00 €	20 000,00 €	0,00 €	50 000,00 €
Prêt PHB 2.0	39 000,00 €	26 000,00 €	13 000,00 €	78 000,00 €
Prêt BOOSTER	90 000,00 €	60 000,00 €	30 000,00 €	180 000,00 €
Subvention Etat		26 400,00 €	0,00 €	26 400,00 €
Subvention CD 76		20 000,00 €	0,00 €	20 000,00 €
Fonds propres	150 300,00 €	105 021,00 €	51 954,00 €	307 275,00 €

Dans le cadre de cette opération, il est proposé que la Ville de Bois-Guillaume apporte en outre une garantie d'emprunt à hauteur de :

- 30% des prêts PLUS à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts ;
- 100% du prêt PLS et PHB à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts.

La garantie pour les quotités restantes, à savoir 70% des prêt PLUS et 100% des prêts PLAI, est apportée par le Conseil Départemental de Seine-Maritime.

En synthèse, s'agissant des prêts concernés par la garantie communale, les quotités s'établiraient donc comme suit :

Prêts	Total	Quotité garantie commune	
PLUS	355 438 €	106 631 €	30%
PLUS Foncier	278 202 €	83 461 €	30%
PLAI	144 935 €	- €	0%
PLAI Foncier	160 796 €	- €	0%
PLS	64 385 €	64 385 €	100%
PLS Foncier	89 331 €	89 331 €	100%
PLS complémentaire	52 733 €	52 733 €	100%
Prêt AL	50 000 €	- €	0%
Prêt Booster PLUS	90 000 €	27 000 €	30%
Prêt Booster PLAI	60 000 €	- €	0%
Prêt Booster PLS	30 000 €	30 000 €	100%
Prêt PHB 2.0	78 000 €	78 000 €	100%
Total	1 453 820 €	531 541 €	

Au total, l'engagement de la Ville s'élèverait par conséquent à 531 541 €.

En contrepartie de sa garantie, un droit de réservation sur un contingent de 2 logements (PLUS) est accordé à la Ville, pour une durée de 45 ans.

Il est donc proposé D'ADOPTER LA DELIBERATION SUIVANTE :

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2252-1, L.2252-2 et L.2252-5,

Vu le Code Civil et notamment ses articles 2288 et suivants,

Vu le courrier en date du 28 octobre 2021 par lequel LOGEO SEINE sollicite la garantie d'emprunts de la commune de Bois-Guillaume, ceci dans le cadre d'une opération de construction de 12 logements sociaux situés 183 rue Narcisse Loqué sur les parcelles AO 445 et 446,

Vu le contrat de prêt n°143260 en annexe signé entre LOGEO SEINE, ci-après l'Emprunteur, et la Caisse des dépôts et consignations (C.D.C.),

Vu le contrat de prêt n°143259 en annexe signé entre LOGEO SEINE, ci-après l'Emprunteur, et la Caisse des dépôts et consignations,

Vu le projet de convention de garantie et de réservation en annexe à intervenir entre la Ville de Bois-Guillaume et LOGEO SEINE,

Vu le rapport de présentation,

Considérant que la C.D.C., depuis son plan Logement 2018, propose de nouveaux prêts aux caractéristiques financières bonifiées dont le but est de proposer des conditions financières améliorées aux organismes de logement social, notamment pour compenser les restructurations imposées par la loi de finances 2018,

Considérant que ces prêts, dits « haut de bilan » et « booster », viennent en complément des prêts P.L.U.S., P.L.A.I. et P.L.S. contractés par les bailleurs auprès de la C.D.C. pour financer leurs opérations de logements sociaux,

Considérant qu'il ne s'agit pas de nouveaux prêts mais de lignes de prêts aux caractéristiques bonifiées intégrées aux enveloppes de financement globales,

Considérant que les taux de garantie seront alignés sur ceux des prêts P.L.U.S., P.L.A.I. ou P.L.S. contractés par le bailleur pour financer l'opération susvisée,

Considérant que la garantie de ces prêts est sans effet sur le taux des droits de réservation de la Ville, maintenus à 20% du nombre de logements de chaque opération garantie,

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

D'ACCORDER la garantie communale à hauteur de :

- 30,00%, pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 633 640 Euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n°143259 constitué de 2 lignes de prêt,
- 100,00%, pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 314 449 Euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 143260 constitué de 5 lignes de prêt.

Lesdits contrats sont joints en annexe et font partie intégrante de la présente délibération.

D'ACCORDER la garantie communale aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale des prêts et jusqu'au complet remboursement de ceux-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

DE S'ENGAGER pendant toute la durée des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des prêts.

D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer la convention de garantie et de réservation à intervenir avec LOGEO SEINE, jointe en annexe à la présente délibération, ainsi que tous documents qui en seraient suites ou conséquences.

Annexes : contrats de prêt n°143259 et n°143260, convention de garantie d'emprunt et de réservation.
