

## CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 19 mai 2022

## NOTE DE PRESENTATION

**OBJET : Garanties d'emprunts demandées par Sceaux Bourg-la-Reine Habitat pour les opérations en VEFA suivantes :**

- 22 logements familiaux au 14-18 avenue Poincaré,
- 24 logements familiaux rue des Chênaux

Rapporteur : Chantal Brault

Ainsi que cela est exposé dans les rapports annuels sur la politique de l'habitat communiqués au conseil municipal, la Ville favorise la réalisation de petites opérations de logements sociaux bien intégrées sur le territoire.

Afin de réaliser cet objectif, le PLU exige que dans différents secteurs, les constructions de logements d'une superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> comprennent au minimum 30% de surface affectée à des logements locatifs sociaux.

Cette règle permet de garantir une diversité de l'habitat et le respect de l'obligation de disposer d'au moins 25% de logements sociaux parmi les résidences principales.

La SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat constitue un partenaire privilégié pour la mise en œuvre de telles opérations.

C'est à ce titre que celle-ci sollicite deux garanties d'emprunt.

D'une part, dans le cadre du financement d'une opération en VEFA (vente en l'état de futur d'achèvement) sis 14-18 avenue Poincaré, ce bailleur prévoit la livraison de 22 logements sociaux conventionnés répartis comme suit : 10 PLAI, 6 PLUS et 6 PLS.

Cette opération s'inscrit dans le projet de construction du lot 2 du site Albert 1<sup>er</sup>.

Le coût de l'opération est estimé à 4 675 667 €.

Le plan de financement est le suivant :

- Prêts CDC :	3 383 611 €
- Prêts CIL :	480 000 €
- Subventions Etat :	156 627 €
- Subvention Département :	205 640 €
- Subvention collectivités locales :	205 640 €
- Fonds propres :	244 149 €
Soit un total de :	4 675 667 €

Sceaux Bourg-la-Reine Habitat sollicite la garantie de la Ville pour un prêt souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant maximum de 3 383 611 € constitué de 7 lignes qui se répartissent comme suit :

- Prêt Complémentaire au PLS :	406 982 €
- Prêt PLAI :	763 529 €
- Prêt PLAI foncier :	485 319 €
- Prêt PLS :	318 817 €
- Prêt PLS foncier :	331 613 €
- Prêt PLUS :	658 678 €
- Prêt PLUS foncier :	418 673 €
Soit un total de :	3 383 611 €

En contrepartie de la garantie d'emprunt accordée pour cette opération, la Ville dispose d'un contingent de 4 logements sur les 22 logements du programme :

- un logement de type T2 PLAI,
- un logement de type T3 PLS,
- deux logements de type T4 PLUS.

D'autre part et également dans le cadre du financement d'une opération en VEFA (vente en l'état de futur d'achèvement) sis rue des Chênaux, le bailleur Sceaux Bourg-la-Reine Habitat prévoit la livraison de 24 logements sociaux conventionnés répartis comme suit : 10 PLAI, 9 PLUS et 5 PLS.

Cette opération s'inscrit dans le projet de construction d'un ensemble de 87 logements.

Le coût de l'opération est estimé à 4 804 350 €

Le plan de financement est le suivant :

- Prêts CDC :	3 596 630 €
- Prêts CIL :	480 000 €
- Subventions Etat :	276 038 €
- Subvention Département :	212 598 €
- Subvention collectivités locales :	212 598 €
- Fonds propres :	26 486 €

Soit un total de : 4 804 350 €

Sceaux Bourg-la-Reine Habitat sollicite la garantie de la Ville pour un prêt souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant maximum de 3 596 630 € constitué de 7 lignes qui se répartissent comme suit :

- Prêt PLAI :	388 612 €
- Prêt PLAI foncier :	317 955 €
- Prêt PLS :	330 229 €
- Prêt PLS foncier :	270 188 €
- Prêt PLUS :	1 140 505 €
- Prêt PLUS foncier :	933 141 €
- Prêt de Haut de Bilan bonifié de deuxième génération :	216 000 €

Soit un total de : 3 596 630 €

En contrepartie de la garantie d'emprunt accordée pour cette opération, la Ville dispose d'un contingent de 5 logements sur les 24 logements du programme :

- un logement de type T1 PLAI
- un logement de type T2 PLAI
- un logement de type T2 PLUS
- un logement de type T3 PLS
- un logement de type T5 PLUS

\*\*\*

Les garanties d'emprunt consenties par la Ville telles qu'elles sont présentées en annexe IV du budget de la Ville, s'élèvent au montant total de 71 M€. Le montant des annuités de dettes à rembourser soumises au ratio règlementaire s'élève à 495 k€. Le ratio d'endettement relatif aux garanties d'emprunts s'élève ainsi à 13,70% (annuités des emprunts réels et garantis/recettes réelles de fonctionnement) ; il reste donc largement inférieur aux ratios réglementaires en la matière (50%).

Il est donc proposé au conseil municipal de bien vouloir accorder au bailleur Sceaux Bourg-la-Reine Habitat les garanties de la Ville à hauteur de 100 % pour les prêts à souscrire concernant les opérations en VEFA suivantes :

- 22 logements sociaux sis 14-18 avenue Poincaré d'un montant total de 3 383 611 € ;
- 24 logements sociaux sis rue des Chênes d'un montant total de 3 596 630 €.