

**REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 2 JUILLET 2012**

**DELIBERATION N° 12/049**

**Convention de financement GAIA court terme**

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône Alpes,

Vu le Décret modifié 98.923 du 14 octobre 1998, portant création de l'Etablissement Public de l'Ouest Rhône Alpes (EPORA),

Vu le Programme Pluriannuel d'intervention 2009-2013, approuvé par la délibération n° 09/028 du Conseil d'Administration en date du 2 novembre 2009,

Considérant :

- que les conventions de veille foncière mises en place à partir de l'été 2011 rencontrent un important succès auprès des collectivités,
- que le principe même de ces conventions, consistant à porter pendant quatre ans des biens situés dans des périmètres définis comme sensibles par les collectivités, ces terrains ou immeubles étant en particulier susceptibles de donner lieu à des préemptions après déclaration d'intention d'aliéner, ne permet pas une programmation précise des ressources financières à mobiliser pour répondre aux demandes correspondantes,
- que la Caisse des Dépôts et Consignations a mis en place un dispositif type permettant d'aider les acteurs publics à financer l'acquisition de biens immobiliers, dès lors que ces opérations respectent les conditions précisées en annexe 1 à la présente délibération, intitulé « Convention globale de financement GAIA court terme »,
- qu'en accord avec la délégation de Rhône Alpes de la Caisse des Dépôts et Consignations, il a été possible de formaliser un projet de convention à passer entre cet établissement et l'EPORA, joint en annexe 2, en vue de financer des projets pour un montant de 12 M€ sur deux ans, entre août 2012 et juillet 2014, ce montant pouvant du reste être revu ultérieurement en fonction du succès ou des besoins rencontrés,
- que la mobilisation des emprunts correspondants suppose que la collectivité souscrive divers engagements selon des modalités types explicitées en annexe 3 à la présente délibération,
- que les conditions financières proposées sont – même en tenant compte des particularités que doivent respecter les opérations concernées – particulièrement avantageuses et non susceptibles de trouver un équivalent au terme d'une consultation menée auprès des établissements financiers intervenant sur le marché,

Sur proposition du Président,

- Décide que :

1. le Directeur Général est autorisé à conclure avec la délégation de Rhône Alpes de la Caisse des Dépôts et Consignations la convention jointe en annexe 2 à la présente délibération,
2. le modèle des engagements que devront souscrire les collectivités lorsqu'il sera fait appel aux possibilités de la convention précédente est approuvé.
3. le Directeur Général est autorisé à réaliser les financements des opérations de portage foncier, objet de la convention et dont les caractéristiques sont les suivantes :

**Périodicité des échéances :** *annuelles*

**Durée totale maximale du prêt :** 15 ans

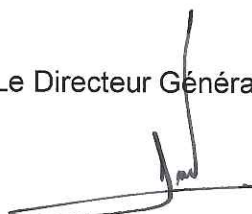
**Dont différé d'amortissement :** *durée du prêt diminuée de un an (Remboursement In Fine)*

**Taux d'intérêt actuariel annuel :** Taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat + 60 pdb

**Révisabilité du taux d'intérêt:** en fonction de la variation du taux du Livret A

A cet effet, le Conseil autorise Jean GUILLET, Directeur Général, délégataire dûment habilité, à signer seul les contrats réglant les conditions de ce prêt et la ou les demande(s) de réalisation de fonds.

Le Directeur Général



Jean GUILLET

Le Président du Conseil d'Administration



Georges ZIEGLER

- 6 JUL. 2012

A....., le.....

Cachet de l'emprunteur

Pour le Préfet  
de la région Rhône-Alpes  
et du département du Rhône  
par délégation  
Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales



Marc CHALLEAT

## **Annexe n° 1 à la délibération n° 12/049 du 2 juillet 2012**

Les caractéristiques principales des conventions de financement GAIA court terme mises en place par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

- Durée de la convention deux ans,
- Financement d'une quote-part de 70% des acquisitions et travaux concernés, l'EPORA finançant 30% sur ses fonds propres,
- Montant maximal prévisionnel (réévaluable) : 8,4 M€, permettant de financer au total 12 M€ en tenant compte de la part prise en compte par l'EPORA sur ses fonds propres,
- Durée maximale des prêts : 15 ans (en pratique, l'EPORA ne souscrit de prêts que sur des durées déterminées en fonction des durées de portage)
- Taux d'intérêt : 2,85% par an (révisable selon la variation du Livret A)
- Mobilisation des fonds : sur dossier de demande de financement constitué conformément aux stipulations figurant dans la convention
- Opérations susceptibles de bénéficier de ces financements : acquisition de (et travaux sur) biens immobiliers destinés à la construction de logements à usage locatif social pour une proportion moyenne minimale de 25% de la surface plancher totale des programmes immobiliers avec interdiction pendant toute la durée des prêts de modifier cette destination ou d'en diminuer la quotité.

Ces dispositions sont adaptées au financement des acquisitions menées par un nombre significatif de collectivités qui font appel à l'EPORA pour réaliser des acquisitions d'opportunité, en particulier dans le cas de préemptions (cas des conventions de veille foncière).

Les financements complémentaires dont l'établissement pourrait ainsi disposer lui permettront d'accroître son action puisqu'il pourra limiter son intervention en fonds propres à 30% du coût des projets et de leurs frais annexes dans le cas de conventions de veille foncière. L'emprunt correspondant sera donc limité à 70% du montant prévisionnel de l'acquisition.

Certains projets faisant l'objet de conventions opérationnelles, dès lors qu'ils respectent les conditions ci-dessus, pourront également être financés de cette façon. Dans ce cas, le montant de l'emprunt sera limité à la somme à rembourser par la collectivité (aujourd'hui au moins 60% du coût du projet).

Conformément aux statuts, une garantie de la collectivité sera systématiquement requise à hauteur de 100%.

Les frais financiers induits par le portage seront pris en charge par l'établissement.

L'étude en cours sur les nouvelles modalités d'intervention de l'EPORA devra proposer d'éventuelles adaptations aux conventions que l'établissement conclut avec les collectivités pour y inclure une disposition répercutant une partie de ces frais financiers aux collectivités bénéficiaires.