



# Eco Quartier et Portage Foncier



**Caisse  
des Dépôts**

- L'éco-quartier relève d'une approche différente de l'aménagement classique en ce qu'il promeut fortement, en sus des préoccupations d'équilibre économique de l'opération, la prise en compte de l'environnement des objectifs de cohésion et de diversité sociale.
- Privilégier l'économie de foncier: en fonction des opportunités foncières sur l'aire Urbaine.

# Portage foncier

- Saisir des **opportunités foncières** sans délai,
- Constituer des **réserves foncières**,
- Rechercher les montages financiers les plus favorables incluant éventuellement une **bonification** des taux par un tiers.

# Gaïa portage foncier Court terme

- Un prêt spécifique de portage foncier pour les Bailleurs, les EPF, collectivités, les SEM :
  - Une durée d'amortissement jusqu'à 15 ans ;
  - Un différé d'amortissement possible sur toute la durée du prêt (de 1 à 15 ans) ;
  - Un refinancement possible par les autres prêts sur fonds d'épargne.

# Gaïa portage foncier

- Les avantages du prêt :
  - Mise en place du financement sans aucun agrément préalable des services de l'État,
  - Souplesse liée aux caractéristiques du prêt,
    - Une durée de 1 à 15 ans
    - Un différé d'amortissement possible sur toute la durée du prêt

# Gaïa portage foncier

- Effet du différé sur les annuités : une charge réduite a minima

⇒ 300 000€ immédiatement disponible pour une annuité de 7 800 € /an

Tableau d'amortissement pour 300 000 € à 2,60 % (taux au 1<sup>er</sup> février 2011)

Durée	Montant de l'annuité sans différé d'amortissement	Montant de l'annuité avec différé d'amortissement
5 ans	64 760 €	7 800 €
10 ans	34 454 €	7 800 €
15 ans	24 408 €	7 800 €

# Gaïa portage foncier

- Le prêt Gaïa Court Terme permet le financement de portage foncier ou de constitution de réserves foncières. Le ou les terrains portés grâce à ce prêt doivent être destinés pour partie (25% de la SHON du programme immobilier à venir) à la construction de logements locatifs sociaux.

Les emprunteurs éligibles au Gaïa Court Terme sont :

- les collectivités territoriales ;
- les EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale)
- les EPF (Etablissements publics fonciers)
- les SEM (Sociétés d'Economie mixte) d'aménagement et du logement social
- les organismes de logement social.



Caisse  
des Dépôts

FONDS D'ÉPARGNE

# Gaia portage foncier

- Le prêt doit être assorti d'une garantie pour les bailleurs et SEM.
- Les financements accordés aux collectivités territoriales et aux EPCI (communautés de communes, communautés d'agglomération, communautés urbaines et syndicats de communes) sont **exonérés** de garantie. Les Etablissements publics fonciers et les syndicats mixtes uniquement composés de collectivités locales peuvent être **dispensés** de garantie.
- Le prêt peut financer la totalité du coût d'acquisition du terrain (charge foncière) ou de l'immeuble (charge immobilière - **seulement pour les OLS**). Les travaux de viabilisation et de dépollution peuvent aussi être pris en charge.



Caisse  
des Dépôts

FONDS D'ÉPARGNE

# Portage foncier Long Terme

- Le prêt Gaïa Long Terme, dont la durée peut atteindre 60 ans, est principalement destiné aux collectivités territoriales qui souhaitent acquérir du foncier pour le donner à bail à des opérateurs de logement social (bail à construction ou bail emphytéotique).

Les emprunteurs éligibles au Gaïa Long Terme sont :

-les collectivités territoriales.

-les EPCI \_ (Etablissements publics de coopération intercommunale)

- Les organismes de logement social ne sont pas éligibles au prêt Gaïa Long Terme lors de sa mise en place. Ils peuvent seulement bénéficier du transfert de prêt en cas de revente du terrain. Ce transfert est soumis à l'autorisation de la Caisse des Dépôts après analyse du risque.