



VU ET ANNEXE  
À LA DÉLIBÉRATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 18/12/2019 n° 19/12/18/004  
LE MAIRE

Hervé PRONONCE

## Règlement Intérieur des conditions d'octroi de garanties d'emprunts en matière de Logement Social

*Le règlement général des conditions d'octroi de garanties d'emprunt par la commune de LE CENDRE est destiné à l'ensemble des organismes qui souhaitent présenter une telle demande à la collectivité, en matière de Logement Social.*

### **Cadre légal des garanties d'emprunts :**

Le régime des emprunts garantis par les communes est régi par les articles L2252-1, L2252-2, L2252-4 et L2252-5 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Ces articles précisent le cadre dans lequel les communes peuvent garantir des emprunts, notamment les ratios prudentiels qui doivent être respectés lors de l'octroi de ces garanties.

L'article L5211-1 étend ces dispositions aux établissements publics de coopération intercommunale.

Afin de cadrer et de protéger l'utilisation des finances locales, le législateur a mis en place trois règles prudentielles cumulatives. Ces règles prudentielles ne s'appliquent toutefois pas pour les garanties d'emprunt en matière de logement social.

### **Bénéficiaires et critères d'intervention :**

Pour envisager un principe d'intervention de commune, il est nécessaire de définir les bénéficiaires et les conditions d'action de ces garanties :

- ☐ S'agissant de la qualité des bénéficiaires : sont éligibles les organismes et les sociétés de logement social ayant leur siège dans le département et assurant une « gestion de proximité » de leur patrimoine.

Une dérogation est laissée à la libre appréciation de la commune au bénéfice d'établissements *hors département* intervenant dans le logement social, ayant un agrément et assurant une « gestion de proximité ».

☐ S'agissant de la nature des projets : conformément à la délibération du 15 décembre 2016, **Sont éligibles** les opérations de construction présentées par un bailleur social bénéficiant d'un agrément PLS, PLUS et PLAI reçu après le 1<sup>er</sup> janvier 2013, ainsi que les opérations de réhabilitation et de résidentialisation du logement familial uniquement, et sises sur le territoire de la commune et les prêts qui peuvent leur être liés.

**Ne sont pas éligibles** les établissements médico-sociaux et les résidences étudiantes qui ne relèvent pas de la compétence de la commune.

Par ailleurs, les prêts relatifs au foncier ne sont pas garantis.

La garantie d'emprunt concerne la production neuve et les opérations de réhabilitation, de résidentialisation de logements sociaux familiaux présentés par un bailleur social (PLS, PLUS, PLAI, PAM et prêts associés et/ou complémentaires, équivalents par rapport à l'objectif de maintien du statut de logement social), que les travaux soient conduits par le bailleur social lui-même ou qu'il achète le logement à un opérateur privé dans le cadre d'une VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

Le dispositif usufuit locatif social, achat de logements par un bailleur social dans le cadre de vente en démembrement de propriété pour une durée limitée, est exclu des garanties apportées par la commune.

L'opération de construction doit être intégrée dans les objectifs de production du PLH et bénéficier de la décision de subvention et/ou d'agrément de l'Etat ou de l'ANRU.

L'opération de réhabilitation ou de résidentialisation doit être intégrée au Plan Stratégique Patrimonial de l'organisme.

### Quotité accordée :

**La quotité que la commune peut garantir est fixée sur la base du barème suivant avec la participation de la commune d'implantation (sauf pour les PLS) :**

- **pour la production de logements familiaux neufs** ou en acquisition-amélioration PLUS,PLAI ainsi que les prêts associés et complémentaires

Clermont Auvergne Métropole	Communes
- de 75% pour les PLAI	- de 25% pour les PLAI
- de 60% pour les PLUS zone 2	- de 40% pour les PLUS zone 2
- de 75% pour les PLUS zone 3	- de 25% pour les PLUS zone 3
Application du zonage défini-par l'État et susceptible d'évolution, à ce jour : Les communes concernées par la zone 2 sont : Aubière, Aulnat, Beaumont, Blanzat, Cébazat, Ceyrat, Châteaugay, Chamalières, Clermont-Ferrand, Cournon, Durtol, Gerzat, Le Cendre, Lempdes, Nohanent, Romagnat et Royat. Pour la zone 3 : communes de Pont-du-Château, Pérignat-lès-Sarliève, Saint-Genès-Champanelle et Orcines	

- **pour les travaux de réhabilitation** (thermique,.. prêts PAM et prêts associés et/ou complémentaires : éco PAM, prêt anti-amiante, etc...) et de résidentialisation du logement social , le système est le suivant :

- 50% Clermont Auvergne Métropole	- 50% Communes
-----------------------------------	----------------

### Dépôt des dossiers :

Le dossier de demande de garantie d'emprunt doit parvenir à la commune au moins **deux mois avant la date du Conseil Municipal** le plus proche. Dans le cas contraire, il sera automatiquement soumis au Conseil suivant.

Les dates des Conseils Municipaux connues seront mises à disposition des bailleurs sociaux, sur demande. Toutes les demandes de garantie d'emprunt doivent être adressées à : **Monsieur le Maire 7 rue de la Mairie 63670 LE CENDRE**

**Pièces relatives à l'organisme, à fournir lors de la première demande, puis annuellement et/ou dès leur parution :**

- Statuts,
- Liste des membres du Conseil d'Administration, ainsi que toute modification intervenant en cours d'année civile

- ☐ Plan Stratégique Patrimonial pour les bailleurs sociaux en cours de validité,
- ☐ Rapport d'activité,
- ☐ Lors de la 1<sup>ère</sup> demande, les comptes des 3 derniers exercices y compris les annexes
- ☐ Compte d'exploitation et dernier bilan, ou compte financier,
- ☐ Rapport du commissaire aux comptes le cas échéant,
- ☐ **Liste de l'ensemble des emprunts** garantis par la commune pour l'organisme, avec mention du capital restant dû au premier janvier de l'année et de l'annuité garantie au cours de l'exercice. Elle sera adressée annuellement à la commune au mois de janvier. Cette liste sera complétée d'un état de la dette garantie précisant la répartition des emprunts par prêteur, par nature de dette et type de taux, ainsi que le détail des éventuels prêts structurés,
- ☐ **État de la dette globale** au 1er janvier de l'année en cours, avec rappel du capital initial par opération, du CRD (capital restant dû) et des échéances à échoir pour l'année en cours,

### **Pièces relatives à l'opération à fournir par l'organisme lors de chaque demande de garantie d'emprunt (y compris lors de la première demande) :**

- ☐ Délibération du Conseil communautaire de la Métropole s'engageant pour la quotité vue ci-dessus, ou courrier de sollicitation de la garantie auprès de la Métropole,
- ☐ Descriptif de l'opération pour laquelle une garantie d'emprunt est demandée,
- ☐ Délibération du Conseil d'Administration ou décision de l'Assemblée Générale relative à l'opération et à la demande de garantie d'emprunt,
- ☐ Plan de financement définitif justifiant de l'obtention des autres financements (subventions, autres prêts) afin de garantir le bon équilibre de l'opération,
- ☐ Copie des engagements des subventions obtenues pour l'opération,
- ☐ Contrat d'emprunt liant le bailleur social et l'organisme bancaire prêteur, ce dernier ne devant pas être assis sur des taux structurés ni sur un profil in fine (hors Livret A),
- ☐ Tableau d'amortissement comportant les dates d'échéances qui sera adressé à la commune dès son édition et à chaque actualisation.

### **Modalités d'attribution :**

Les pièces du dossier de demande de garantie d'emprunt seront soumises pour instruction à **Commission Communale « Finances-Budget »**.

Le Conseil Municipal pourra refuser l'octroi de garanties d'emprunt aux organismes qui ne présentent pas une santé financière satisfaisante.

La commune se réserve le droit de refuser de garantir un prêt si elle estime que le prêt comporte un risque de structure ou de taux.

Après instruction du dossier et examen conjoint par la Commission « Finances-Budget », la décision sera accordée par le Conseil Municipal en fonction de l'étude du dossier de financement de l'opérateur et de la qualité de l'opération.

Chaque garantie d'emprunt fera l'objet d'une délibération spécifique (ou groupée par organisme) de la commune qui mentionnera l'objet, le montant de l'emprunt et de la garantie, la durée du contrat de prêt, le taux d'intérêt, le type d'amortissement, la marge et les commissions, et tout élément permettant de mesurer l'étendue de l'engagement. Le bailleur transmettra tout élément nécessaire permettant de préparer le corps de la délibération.



## **Événement juridique ou financier affectant la vie de la garantie :**

### **Événement affectant l'emprunt garanti ou le bien financé par cet emprunt :**

- ☐ Dans le cas du transfert de l'emprunt garanti à une nouvelle entité, le maintien de la garantie est possible si le nouvel organisme entre également dans les conditions d'éligibilité définies pour l'organisme initial.
- ☐ Dans le cas d'un réaménagement de dette, le bénéficiaire s'engage à informer la commune dans les 90 jours précédant l'échéance la plus proche.
- ☐ Toute vente d'un immeuble dont le financement par emprunt a bénéficié d'une garantie doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable à la commune. Dans ce cas, le bénéficiaire s'engage à informer la commune dès la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente, afin de déterminer l'impact sur son remboursement.

Par ailleurs, si le bailleur souhaite vendre un ou plusieurs logements d'un immeuble situé sur les communes déficitaires au titre de la loi SRU ou IRIS pour la commune de Clermont-Ferrand, il doit s'engager, en amont de la sollicitation des communes pour avis formel, à prévoir et à mettre en œuvre les modalités d'une concertation de la Métropole et des communes pour l'examen au cas par cas de l'opportunité de ces mises en vente et des incidences sur le patrimoine garanti.

### **Événement affectant l'organisme bénéficiaire d'une garantie :**

- ☐ Dans une logique préventive, l'organisme devra avoir respecté ses obligations statutaires de communication de son Dossier Individuel de Situation (DSI) à son organisation professionnelle de tutelle. En cas de fragilité observée, l'organisation professionnelle devra diligenter une mission d'expertise sur place qui pourra appeler si nécessaire l'aide de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Par ailleurs, l'organisme devra transmettre à la commune les enquêtes, audits ou évaluations dont il pourrait avoir fait l'objet de la part de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS).
- ☐ Lorsque la capacité financière de l'organisme pour lequel une garantie d'emprunt a été accordée est fragilisée, ou en cas de défaillance, la commune doit en être informée dans les meilleurs délais, à savoir dans les 90 jours précédant l'échéance la plus proche, afin d'apprécier le risque encouru et de pouvoir y faire face.
- ☐ En cas de nécessité, après mise en œuvre de l'ensemble des dispositifs de soutien prévu par la législation ou de vente de patrimoine, la commune pourra se substituer à l'organisme pour rembourser la dette sous forme d'annuités, selon le rythme du dernier tableau d'amortissement en sa possession.
- ☐ En cas de défaillance temporaire, le bénéficiaire remboursera à la collectivité, dès que sa situation le permettra, les sommes payées par cette dernière pour faire perdurer le contrat.
- ☐ Lorsqu'une procédure collective (définie au Livre VI du Code du commerce) est engagée à l'encontre de l'organisme pour lequel une garantie d'emprunt a été accordée, la commune doit en être informée dans les meilleurs délais afin de procéder à la provision obligatoire dans ce cas d'espèce (article R 2321.2 du CGCT).

### **Durée :**

Le règlement intérieur s'appliquera à toute demande de garantie d'emprunt en matière de logement social et entrera en vigueur à compter de sa notification aux bailleurs sociaux sans que sa durée puisse excéder celle du PLH (2014-2019) et ses éventuelles prorogations.

Il pourra également être modifié par la commune pour prendre en compte de nouveaux éléments et les évolutions.

LE CENDRE, le

Le Maire,