

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 08 JUILLET 2021**

Délibération
n°2021.07.176

**Règlement d'intervention
des garanties d'emprunt
des opérations de
logements**

LE HUIT JUILLET DEUX MILLE VINGT ET UN à 17 h 30, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis à l'Espace Carat - 54 Avenue Jean Mermoz 16340, L'Isle-d'Espagnac suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 02 juillet 2021

Secrétaire de Séance : Michel BUISSON

Membres présents : Michel ANDRIEUX, Joëlle AVERLAN, Marie-Henriette BEAUGENDRE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER, DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Françoise COUTANT, Fadilla DAHMANI, Véronique DE MAILLARD, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Chantal DOYEN-MORANGE, Valérie DUBOIS, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Raphaël MANZANAS, Jean-Luc MARTIAL, Corinne MEYER, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Martine PINVILLE, Jean REVEREAULT, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Zahra SEMANE, Anne-Marie TERRADE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Hassane ZIAT

Ont donné pouvoir : Sabrina AFGOUN à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Véronique ARLOT à Sophie FORT, Brigitte BAPTISTE à Francis LAURENT, Minerve CALDERARI à Raphaël MANZANAS, Jean-François DAURE à Jacky BONNET, Serge DAVID à Thierry MOTEAU, Gérard DEZIER à Yannick PERONNET, Karine FLEURANT-GASLONDE à Séverine CHEMINADE, Thierry HUREAU à Marie-Henriette BEAUGENDRE, Annie MARC à Fabienne GODICHAUD, Martine PINVILLE à Jean-Jacques FOURNIE, Jean-Philippe POUSSET à Pascal MONIER, Catherine REVEL à Véronique DE MAILLARD, Gérard ROY à Isabelle MOUFFLET, Valérie SCHERMANN à François ELIE, Fabrice VERGNIER à Françoise COUTANT, Vincent YOU à Philippe VERGNAUD, Zalissa ZOUNGRANA à Gilbert PIERRE-JUSTIN,

Excusé(s) : Sabrina AFGOUN, Véronique ARLOT, Brigitte BAPTISTE, Minerve CALDERARI, Frédéric CROS, Jean-François DAURE, Serge DAVID, Karine FLEURANT-GASLONDE, Thierry HUREAU, Annie MARC, Jean-Philippe POUSSET, Catherine REVEL, Gérard ROY, Valérie SCHERMANN, Fabrice VERGNIER, Vincent YOU, Zalissa ZOUNGRANA

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 JUILLET 2021

DÉLIBÉRATION

N° 2021.07.176

HABITAT - PLH

Rapporteur : Monsieur ANDRIEUX

REGLEMENT D'INTERVENTION DES GARANTIES D'EMPRUNT DES OPERATIONS DE LOGEMENTS

GrandAngoulême peut accorder des garanties d'emprunt sur un projet en lien avec l'une de ses compétences, dès lors que les conditions prévues aux articles L 2252-1 et suivants du code général des collectivités territoriales (CGCT) sont respectées.

S'agissant des garanties accordées aux personnes de droit privé, elles sont encadrées par 3 règles prudentielles cumulatives, visant à limiter les risques :

- Plafonnement pour la collectivité
- Plafonnement par bénéficiaire
- Division du risque

Il convient donc d'adopter un règlement qui s'applique aux garanties d'emprunt apportées par GrandAngoulême dans le cadre de sa compétence obligatoire en matière d'équilibre social de l'Habitat sur la durée du PLH 2020-2025. Ce dispositif peut être complémentaire aux autres aides proposées par GrandAngoulême.

Les opérations garanties par GrandAngoulême devront comprendre la création de logements privés conventionnés ou de logements locatifs publics de droit commun ou très social.

GrandAngoulême apportera sa garantie aux bénéficiaires suivants :

➤ **Les bailleurs sociaux**

- l'**OPH de l'Angoumois** : à hauteur de **75 % pour le bailleur communautaire**, sous réserve d'une garantie accordée par la commune concernée par l'opération.
- **NOALIS** : plafonnée à **50%** du montant du prêt sous réserve d'une garantie accordée par la commune concernée par l'opération.

Toutefois, dans certains cas exceptionnels et si le projet est conforme aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH)2020-2025, l'agglomération peut se substituer à la part communale par délibération du conseil communautaire.

Les autres opérateurs privés (SEM, SPL, associations)

- plafonnée à 25% du montant du prêt sous réserve d'une garantie accordée par la commune concernée par l'opération.

GrandAngoulême se laisse la possibilité de réserver des logements à hauteur de 10 % du nombre de logements réalisés, arrondi à l'unité supérieure, en fonction de l'intérêt de l'opération. Le choix d'une réservation de logement se fera en concertation avec la commune d'implantation. En cas de réservation de logements, celle-ci sera inscrite dans la décision d'octroi de la garantie et fera l'objet d'une convention spécifique.

Les demandes de garanties ne relevant pas du règlement feront l'objet de délibération du conseil communautaire.

Vu la délibération n° XX du 8 juillet 2021 arrêtant le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de GrandAngoulême,

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Poitiers dans le délai de deux mois à compter de sa publication.

Vu la délibération n°214 du conseil communautaire du 12 décembre 2011 relative au rattachement de l'OPH de l'Angoumois à la communauté d'agglomération de Grand Angoulême,

Vu l'arrêté préfectoral n°2012087-0007 du 27 mars 2012 portant rattachement de l'OPH de l'Angoumois à la communauté d'agglomération de GrandAngoulême,

Vu les articles L. 5111-4 et L. 5216-1 et suivants du CGCT relatifs aux garanties d'emprunt

Vu l'article 2298 du code civil

Je vous propose :

D'APPROUVER le règlement relatif à l'octroi de garanties d'emprunts par GrandAngoulême dans le cadre de sa compétence équilibre social de l'Habitat joint en annexe.

**APRES EN AVOIR DELIBEREE
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES
Monsieur ZIAT ne prend part ni au débat ni au vote
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE**

Certifié exécutoire	
<u>Reçu à la préfecture de la Charente le :</u> 23 juillet 2021	<u>Affiché le :</u> 23 juillet 2021



**REGLEMENT RELATIF A L'OCTROI DE GARANTIES D'EMPRUNTS
PAR GRANDANGOULÊME DANS LE CADRE DE SA COMPETENCE
EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT
PLH 2020-2025**

Le présent règlement fixe la procédure et les modalités d'octroi de la garantie d'emprunt par GrandAngoulême à l'ensemble des organismes qui souhaitent présenter une demande à la collectivité dans le cadre de sa compétence équilibre social de l'habitat sur la durée du PLH 2020-2025. Il rentre en vigueur à compter du **XX** juillet 2021 (délibération exécutoire).

1) Cadre légal des garanties d'emprunts

GrandAngoulême peut accorder des garanties d'emprunt sur un projet en lien avec l'une de ses compétences, dès lors que les conditions prévues aux articles L 2252-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales sont respectées.

S'agissant des garanties accordées aux **personnes de droit privé**, elles sont encadrées par 3 règles prudentielles cumulatives, visant à limiter les risques :

- **Plafonnement pour la collectivité :**

Une collectivité ne peut garantir plus de 50 % du montant total de ses recettes réelles de fonctionnement. Le montant total des annuités d'emprunts garanties ou cautionnées à échoir au cours de l'exercice majoré du montant des annuités de la dette de la collectivité, ne peut excéder 50 % des recettes réelles de la section de fonctionnement. Le montant des provisions constituées pour couvrir les garanties vient en déduction.

- **Plafonnement par bénéficiaire :**

Le montant des annuités garanties ou cautionnées au profit d'un même débiteur ne doit pas être supérieur à 10 % montant total susceptible d'être garanti.

- **Division du risque :**

La quotité maximale susceptible d'être garantie par une ou plusieurs collectivités sur un même emprunt est fixée à 50 % ; un emprunt ne peut être totalement garanti par une ou plusieurs collectivités.

La quotité maximale peut être portée 80 % pour les opérations d'aménagement conduites en application des articles L 300-1 à L300-4 du code de l'urbanisme.

Cette disposition limitant le montant maximum de la garantie accordée n'est pas applicable aux organismes d'intérêt général.

Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables aux garanties d'emprunt accordées aux opérations en lien avec le logement social. GrandAngoulême peut garantir :

- Les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré ou les sociétés d'économies mixtes ;
- Les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements bénéficiant d'une subvention de l'Etat ou réalisées avec le bénéfice de prêts aidés par l'Etat ou adossés en tout ou partie à des ressources défiscalisées ;
- En application du plan départemental prévu à l'article 2 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;

2) Périmètre d'intervention

Le présent règlement s'applique aux garanties d'emprunt apportées par GrandAngoulême dans le cadre de sa compétence obligatoire en matière d'équilibre social de l'habitat.

Ce dispositif peut être complémentaire aux autres aides proposées par GrandAngoulême.

Les opérations garanties par GrandAngoulême devront comprendre la création de logements privés conventionnés ou des logements locatifs publics de droit commun ou très social.

Les demandes de garanties relatives aux autres compétences feront l'objet de décisions spécifiques du conseil communautaire.

3) Bénéficiaires du dispositif

A – Les bailleurs sociaux

- GrandAngoulême apportera sa garantie à hauteur de **75 % pour le bailleur communautaire l'OPH de l'Angoumois**, sous réserve d'une garantie accordée par la commune concernée par l'opération.

- La garantie apportée par GrandAngoulême pour **NOALIS** sera plafonnée à **50%** du montant du prêt sous réserve d'une garantie accordée par la commune concernée par l'opération.

Dans certains cas exceptionnels et si le projet est conforme aux objectifs du Programme Local de l'Habitat 2020 -20250, l'agglomération peut se substituer à la part communale.

B – Les autres opérateurs privés (SEM, SPL, associations)

La garantie d'emprunt accordée par GrandAngoulême sera plafonnée à **25%** du montant du prêt sous réserve d'une garantie accordée par la commune concernée par l'opération.

Les dérogations aux principes édictés ci-dessus devront faire l'objet d'une décision spécifique du conseil communautaire.

4) Modalité d'attribution

L'instruction du dossier sera réalisée par le service Habitat de la Communauté d'agglomération de GrandAngoulême, en fonction des dates de dépôt de la demande, une fois l'ensemble des pièces obtenues. Le dossier sera soumis pour avis à la « Commission de Synthèse » et fera l'objet d'une décision de l'organe délibérant de GrandAngoulême.

La garantie intercommunale d'emprunt est accordée aux seules demandes déposées ayant pour objet des opérations visant la production ou l'amélioration de logements sociaux telles que :

- l'acquisition de terrain,
- l'acquisition-amélioration d'un ensemble immobilier,
- la construction de logements sociaux,
- la réhabilitation,
- les travaux d'entretien du parc,
- la mise aux normes.

5) Pièces à fournir

- Une lettre de demande de garantie d'emprunt adressée au Président de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême ;
- Un état présentant l'équilibre financier prévisionnel de l'opération ;
- Une présentation de l'intérêt de l'opération indiquant notamment les éléments suivants : adresse, nombre et type de logements, surface, plan de masse, planning prévisionnel de réalisation, montant des loyers moyen par type de logements (typologie de prêt pour chaque logement : PLUS-PLAI...) ;
- La décision du conseil d'administration ou de l'assemblée générale autorisant le recours à l'emprunt et donnant délégation au directeur ou président pour accomplir les formalités nécessaires ;
- La lettre d'offre de prêt de l'organisme prêteur comportant les renseignements suivants : montant du prêt ou des prêts, durée de préfinancement, durée d'amortissement, taux d'intérêts, différé éventuel, progressivité,...
- Les statuts de l'organisme devront être fournis à la première demande ou en cas de changement statutaire ;

- Les comptes de bilans et de résultats n-1 devront être fournis chaque année ;
- Les décisions des autres garants ;
- Les contrats de prêt et les tableaux d'amortissement définitifs devront obligatoirement être transmis à GrandAngoulême ;
- Les bénéficiaires devront transmettre au plus tard le 31 octobre un état prévisionnel des annuités garanties par la collectivité au titre de l'exercice suivant.

6) Engagement du bénéficiaire

Le bénéficiaire d'une garantie d'emprunt de GrandAngoulême s'engage à l'informer, sans délai, de toutes modifications apportées ultérieurement aux caractéristiques de l'emprunt, comme par exemple la renégociation du taux, de la durée, voire d'un remboursement anticipé total ou partiel.

Par ailleurs, toute vente d'un immeuble dont le financement par emprunt a bénéficié d'une garantie doit faire l'objet d'une information préalable à GrandAngoulême. Dans ce cas, le bénéficiaire s'engage à informer GrandAngoulême de l'impact de la vente sur le remboursement du prêt concerné.

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.

Lorsque la capacité financière de l'organisme pour lequel une garantie d'emprunt a été accordée est fragilisée, la communauté d'agglomération de GrandAngoulême doit en être informée dans les meilleurs délais afin d'apprécier le risque encouru.

Lorsqu'une procédure collective est engagée à l'encontre de l'organisme pour lequel une garantie d'emprunt a été accordée, la communauté d'agglomération de GrandAngoulême doit en être informée dans les meilleurs délais afin de procéder à la provision obligatoire dans ce cas d'espèce.

A cet égard, un envoi annuel systématique du bilan et des comptes de résultat du bénéficiaire de la garantie est sollicité.

7) Contreparties demandées

GrandAngoulême se laisse la possibilité de réserver des logements à hauteur de 10 % du nombre de logements réalisés, arrondi à l'unité supérieure, en fonction de l'intérêt de l'opération. Le choix d'une réservation de logement se fera en concertation avec la commune d'implantation. En cas de réservation de logement, celle-ci sera inscrite dans la décision d'octroi de la garantie et fera l'objet d'une convention spécifique.