



Règlement

Octroi des Garanties d'emprunts pour le logement locatif social

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent règlement fixe la procédure et les modalités d'octroi de la garantie d'emprunts contractés par les organismes d'habitations à loyers modérés dans le cadre de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.

Ce dispositif est complémentaire des aides proposées par la Communauté d'agglomération de l'auxerrois pour la production de logements locatifs sociaux de type PLUS, PLA-I et PLS.

ARTICLE 2 : OBJECTIFS

- Faciliter la construction de logements sociaux sur le territoire de la C.A., en proposant aux bailleurs sociaux de garantir les prêts contractés pour la réalisation d'opérations de logements aidés ; et favoriser ainsi l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux inscrits dans le Programme Local de l'Habitat de l'auxerrois (fiche action n°3).
- Sécuriser les opérations de logements sociaux, en accordant sa caution et garantie, au prêteur en cas de défaillance de l'opérateur.

ARTICLE 3 : DUREE DU DISPOSITIF

La durée d'application de ce dispositif correspond à celle du Programme Local de l'Habitat (31 décembre 2016).

ARTICLE 4 : BENEFICIAIRES DU DISPOSITIF

Les opérateurs définis à l'article R.331-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, bénéficiaires de prêts de la Caisse des Dépôts et Consignation : PLA-I, PLUS, PLS pour la réalisation d'opérations de logements sociaux.

ARTICLE 5 : CRITERES D'ELIGIBILITES

Toutes les opérations de construction, de rénovation ou de réhabilitation permettant la création de nouveaux logements locatifs aidés (PLUS, PLAI, PLS), sur le territoire de la Communauté de l'auxerrois, sont éligibles à ce dispositif. Elles doivent avoir fait l'objet d'un financement Etat.

ARTICLE 6 : MODALITES DU DISPOSITIF

Afin de limiter le niveau de risque les ratios prudentiels établis par la loi dite « loi Galland », dont les taux sont précisés dans le décret 88-366 du 18 avril 1988, seront respectés malgré la nature des opérateurs :

- La règle de partage du risque : la part maximum de l'emprunt garanti par la Communauté de l'auxerrois est fixée à 50% maximum du montant de l'emprunt.
- La règle de division du risque: aucun débiteur ne peut disposer d'une couverture excédant 10% de la capacité à garantir de la collectivité.
- La règle de potentiel de garantie (plafonnement global) : la collectivité ne garantira pas plus de 50% du montant total de ses recettes réelles de fonctionnement.
Ainsi, compte tenu des autres compétences communautaires pouvant solliciter la garantie d'emprunt de la Communauté, celle-ci ne garantira pas plus de 30 % du montant autorisé (50 % des recettes réelles de fonctionnement).

La Communauté de l'auxerrois fixe les modalités suivantes* :

Modalités Garanties d'emprunts	Taux	Conditions
Communes du secteur 1 <i>Auxerre, Monéteau, Saint Georges, Appoigny</i>	Maximum 50%	Si la part restante est garantie à minima par la commune d'implantation . Des garants supplémentaires étant possibles.
Communes des secteurs 2,3 et 4 <i>Perrigny, Gurgy, Augy, Champs sur Yonne, Chevannes, Lindry, Charbuy, Villefargeau, Venoy, Saint-Bris, Vallan, Branches, Villeneuve Saint Salves, Montigny la Resle, Bleigny le Carreau, Quenne, Chitry le Fort</i>		Si la part restante est garantie par au moins une autre collectivité ou la CGLLS

**les règles de quotité définies ci-dessus constituent des plafonds d'intervention de la Communauté. Les instances décisionnelles sont à même de juger l'opportunité d'un niveau inférieur.*

ARTICLE 7 : CONTREPARTIES EXIGÉES

Contreparties en termes de garanties hypothécaires :

La CA exige la constitution de garanties hypothécaires pour les organismes ne cotisant pas à la CGLLS.

Contreparties en termes de réservation de logements :

La Communauté de l'auxerrois se laisse la possibilité de réserver des logements, à hauteur de 10% en fonction de l'intérêt de l'opération vis-à-vis des objectifs à atteindre dans le PLH (ex : logement des jeunes, nouveaux arrivants...) et/ou des objectifs de la commune d'implantation. Ce taux de réservation sera majoré à 15% si l'opération bénéficie des subventions directes de la CA pour la production de logements sociaux.

Le choix d'une réservation de logements se fera en concertation avec la commune d'implantation et sera fonction de l'intérêt du projet pour la Communauté et pour la commune.

En cas de réservation de logement, celle-ci sera inscrite dans le règlement et dans la convention passée avec les bailleurs. Lorsque l'emprunt garanti par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale est intégralement remboursé par le bailleur, celui-ci en informe le garant.

Les droits à réservation de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale attachés à la garantie de l'emprunt sont prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt ([Article R*441-6](#)).

La gestion des logements réservés pourra être laissée à la commune selon l'intérêt de l'opération.

ARTICLE 8 : CONVENTIONNEMENT

En cas de réservation une convention de réservation sera établie, pour les logements obtenus en contrepartie de la garantie d'emprunt des prêts contractés dans le cadre d'opérations de logements locatifs sociaux.

La convention, signée par l'organisme sollicitant la garantie communautaire, fixe les modalités de fonctionnement de la garantie et les caractéristiques des logements réservés : nombre, typologie, emplacement...

ARTICLE 9 : MODALITES D'ATTRIBUTION

L'instruction sera réalisée par le service Habitat de la Communauté de l'auxerrois, en fonction de la date de dépôt de la demande, une fois l'ensemble des pièces obtenues. Chaque dossier sera également vu par le service Finances.

Les opérations candidates seront présentées en Commissions Habitat et Finances pour avis.

La décision sera accordée par le Conseil communautaire en fonction de l'étude du dossier de financement de l'opérateur et de la qualité de l'opération (aspects financiers, objectifs du PLH, objectifs de la commune d'implantation etc.).

ARTICLE 10 : PIECES A FOURNIR

- Lettre de demande de « garantie d'emprunt » adressée au Président de la Communauté d'agglomération ;
- Tableau d'amortissement ;

- Equilibre financier prévisionnel de l'opération (bilans prévisionnels annualisés permettant d'apprécier l'année de retour des capitaux propres)
- Une présentation de l'intérêt de l'opération avec les éléments suivants : le descriptif du projet (adresse, nombre et type de logements, surfaces, plan de masse et de situation, planning prévisionnel de réalisation), le plan de financement, le tableau des loyers moyens par type de logements, l'accord du propriétaire sur le projet et le bail si le demandeur est locataire, le niveau de quotité demandé ;
- La décision du Conseil d'administration autorisant le recours à l'emprunt et donnant délégation au Président ou au Directeur pour accomplir les formalités nécessaires ;
- Le lettre d'offre de prêt de l'organisme prêteur comportant les renseignements suivants : montant du prêt ou des prêts et montant garanti (en cas de garantie partielle), taux d'intérêt, durée de préfinancement, durée de la période d'amortissement, différé éventuel, progressivité, possibilité de révision des taux...
- Le budget prévisionnel de trésorerie. Pour la première demande de l'année, le dossier devra comporter également les bilans, les résultats et les annexes des trois derniers exercices ;
- Les statuts doivent être fournis pour la première demande de garantie ou en cas de changement statutaire
- Les accords de principe des autres garants potentiels : au minimum la commune d'implantation pour les communes du secteur 1 et un garant minimum pour les communes des autres secteurs, précisant le montant garanti et les contreparties exigées.
- Les bailleurs traditionnels locaux devront transmettre à la Communauté de l'auxerrois, au plus tard le 31 octobre de chaque année, une estimation globale de leurs besoins prévisionnels de financement par l'emprunt, pouvant faire l'objet de demandes de garantie au titre de l'exercice suivant, accompagnée d'un rapport sur les projets envisagés.
Le montant individualisé des enveloppes ainsi déterminées est soumis au Conseil communautaire lors du vote du budget primitif.

ARTICLE 11 : ENGAGEMENT DU BENEFICIAIRE

Le bénéficiaire d'une garantie d'emprunt accordée par la Communauté de l'auxerrois s'engage à l'informer de toute modification apportée ultérieurement aux caractéristiques de l'emprunt, comme par exemple la renégociation du taux, de la durée, voire d'un remboursement anticipé total ou partiel du prêt.

Par ailleurs, toute vente d'un immeuble dont le financement par l'emprunt a bénéficié d'une garantie doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable à la Communauté. Dans ce cas, le bénéficiaire s'engage à informer le service Habitat de l'impact de cette vente sur le remboursement du ou des prêts concernés.