



Novembre 2024

Règlement Intérieur de la garantie d'emprunt Intercommunale de CapAtlantique la Baule-Guérande Agglo en faveur du logement social

Article 1 – Objet

Le présent règlement d'intervention organise le dispositif de garantie d'emprunt en faveur du logement social de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo.

Article 2 – Cadre légal

Les conditions des garanties d'emprunts accordées par les collectivités sont définies aux articles L.2252-1 à L.2252-4 et D.1511-30 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Conformément à l'article L.2252-2, aucune règle de quotité maximale d'emprunt garantie ne s'applique pour les opérations de construction, acquisition ou amélioration de logements réalisés par des organismes HLM, des SEM ou bénéficiant d'une subvention de l'Etat ou réalisés avec le bénéfice de prêts aidés par l'Etat.

Article 3- Conditions d'éligibilité

Opérations concernées

Sont susceptibles d'être concernées par les garanties de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo toutes opérations de logement social soit :

- constructions neuves en maîtrise d'ouvrage directe ou VEFA,
- réhabilitations,
- acquisitions-amélioration.

Les opérations garanties ne peuvent porter que sur des projets conformes à la réglementation.

Pour les opérations en construction neuve et en acquisition-amélioration, les opérations doivent être éligibles aux subventions d'équilibre d'opérations de logements sociaux d'intérêt communautaire octroyées par la Communauté d'agglomération dans le cadre du PLH.

Pour les opérations de réhabilitation, les financements antérieurs aux PLAI et PLUS sont éligibles à la garantie d'emprunt.

Localisation des opérations

Les opérations devront se trouver en enveloppe urbaine d'une des 15 communes de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, hors exception justifiée dans le cadre d'un projet apportant une réponse forte aux priorités du territoire, notamment en matière de logement, d'emploi ou de mobilité, et dont il a été démontré que la réalisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine n'est pas possible.

Bénéficiaires de la garantie d'emprunt

Les opérateurs privés ou publics habilités à réaliser des logements sociaux.

Plafonnement annuel de la prise de garantie

Au cours d'un même exercice budgétaire, la somme des annuités des emprunts garantis par CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo ne pourra excéder 50% des recettes réelles de fonctionnement, déduction faite des annuités à échoir au cours de l'exercice.

Article 4 – Nature de la garantie d'emprunt

Quotité maximale de la garantie d'emprunt

La quotité maximale d'emprunt garantie pourra représenter 100% des emprunts contractés par les opérateurs du logement social.

Montant du prêt

La garantie intercommunale est accordée sur le montant définitif du prêt au vu du contrat soumis à la signature.

Durée du prêt

L'application de la garantie d'emprunt se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement de l'emprunt susvisé et, en cas de mise en jeu de la garantie, jusqu'à l'extinction de la créance du garant.

Conventionnement

Une convention est signée et définit les engagements de l'EPCI et de l'organisme emprunteur. Elle mentionne notamment :

- la désignation de l'opération concernée ;
- la quotité garantie ;
- les principales caractéristiques de l'emprunt ;
- une clause de remboursement en cas de retour « à meilleur fortune » après mise en jeu de la garantie ;
- une clause de constitution de sûreté.

Cette sûreté pourra notamment prendre la forme d'une prise d'hypothèque de premier rang au bénéfice de l'EPCI ou d'une exigence d'une participation en fonds propre du requérant à hauteur de 10 % de l'opération. En cas de prise d'hypothèque, le requérant ne pourra vendre les biens sans l'accord de l'EPCI. Les frais éventuels liés à la convention ou à la prise d'hypothèque seront à la charge de l'emprunteur.

Article 5 – Effets de la garantie d'emprunt

Prise d'effets de la garantie d'emprunt

Le contrat de prêt est signé dans un délai de deux ans à compter de la date de la délibération. Passé ce délai, la garantie accordée devient caduque.

Événement affectant l'emprunt garanti

La garantie intercommunale d'emprunts préalablement accordée est maintenue à l'occasion d'un réaménagement de dette, lorsque l'organisme a été invité à y procéder par les services intercommunaux et/ou lorsque ce réaménagement a une incidence positive sur l'emprunt réaménagé (lorsque que coût global réaménagé est inférieur au coût global initial). La quotité accordée demeure inchangée.

Tout réaménagement de dette nécessite la réitération de la garantie de l'emprunt dans les mêmes conditions, et le cas échéant, signature d'un avenant à la convention initiale d'octroi de la garantie d'emprunt.

Événement affectant l'organisme bénéficiaire d'une garantie

Le bénéficiaire de la garantie est tenu d'informer préalablement l'EPCI de tout projet de transformation de son statut, de fusion, absorption, scission, apport d'actif, transfert universel de patrimoine ou tout autre opération assimilée.

Tout transfert d'un emprunt garanti à une nouvelle entité nécessite la réitération de la garantie de l'emprunt dans les mêmes conditions, et le cas échéant, signature d'un avenant à la convention initiale d'octroi de la garantie d'emprunt.

Lorsque la capacité financière de l'organisme bénéficiaire est fragilisée ou qu'une procédure collective est engagée à l'encontre de l'organisme pour lequel une garantie d'emprunt a été accordée, l'EPCI doit en être informée dans les meilleurs délais afin d'apprécier le risque encouru et afin de procéder à la provision obligatoire dans ce cas d'espèce. Si le bénéficiaire se trouve dans l'impossibilité de faire face à tout ou partie des échéances dues au titre de l'emprunt garanti, il s'engage à en informer l'EPCI au moins 90 jours avant l'échéance la plus proche.

Article 6 – Engagements du bénéficiaire liés à l'octroi de la garantie d'emprunt

Engagement du bénéficiaire concernant les logements réservés

En contrepartie de la garantie d'emprunt accordée à un organisme de logement social, l'EPCI bénéficie de logements locatifs réservés en application des dispositions des articles L.441-1 et R. 411-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Le nombre de logements est précisé au sein de la convention de garantie d'emprunt établies avec l'organisme bénéficiaire.

L'EPCI se réserve le droit en année "n" de refuser l'octroi de nouvelles garanties d'emprunts à un bailleur social dès lors que celui-ci n'aura pas tenu ses engagements en termes de proposition de logements réservés à l'attribution de l'EPCI au cours des exercices précédents.

Les opérations de logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire peuvent générer un droit à réservation lorsqu'il est consenti à un opérateur qui construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à les mettre en location conformément à l'article L. 255-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Lorsque l'emprunt garanti par l'EPCI est intégralement remboursé par le bailleur, celui-ci en informe le garant. Les droits à réservation attachés à la garantie de l'emprunt sont prorogés pour une durée de 5 ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

Engagement du bénéficiaire en cas d'événement concernant le bien financé

Toute cession, toute transformation d'usage ou toute démolition de logements sociaux bénéficiant d'une garantie d'emprunt de l'EPCI doit respecter les procédures d'information, d'autorisation et de conservation des droits de réservation de logements, conformément aux articles L. 443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Engagement du bénéficiaire en matière de contrôle par l'EPCI

L'EPCI peut exercer un contrôle sur les opérations de l'emprunteur sur simple demande, qui devra fournir à cet effet tous renseignements et justifications utiles et permettre de prendre connaissance de ses livres et pièces comptables à la première demande. Les comptes certifiés des organismes ayant bénéficié d'une garantie d'emprunt sont transmis annuellement conformément à l'article L. 2313-1-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

A la demande de l'EPCI, l'organisme doit lui transmettre 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).

Dans le cadre de la mise en œuvre du contrôle, si la lecture des analyses financières produites par le prêteur sur la base des comptes de l'emprunteur laisse présager des difficultés, le bailleur social s'engage à se rapprocher de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) afin de se prémunir de toute défaillance et de tout risque de mise en jeu de la garantie. Cette sollicitation sera obligatoire et préalable à toute cessation de paiement.

L'EPCI se réserve le droit en année "n" de refuser l'octroi de nouvelles garanties d'emprunts à tout bénéficiaire lorsque celui-ci n'aura pas tenu ses engagements en termes de documents financiers et justificatifs utiles à transmettre.

Article 7 - Demande de Garantie d'emprunt et décision de l'EPCI

Pièces à fournir

Le bailleur social sollicitant la garantie de l'EPCI doit communiquer :

- Un descriptif précis de l'opération envisagée : site, nombre et typologie des logements, type d'opération (constructions neuves, VEFA, réhabilitations...) ;
- Le plan de financement de l'opération ;
- Le calendrier de l'opération,
- Le (s) contrat (s) de prêt (s) sur lequel (lesquels) la garantie est souhaitée,
- Les réservations de logements pour l'EPCI au prorata de son implication dans le total de la garantie publique.

Examen des demandes

Les dossiers sont reçus et instruits par le service finances au regard notamment des règles prudentielles de plafonnement annuel de la prise de garantie.

Décision de l'EPCI

Les requérants sont informés que l'EPCI reste libre d'accorder ou non, même partiellement, les garanties d'emprunt demandées même en cas de conformité à la réglementation et lorsque les opérations bénéficient de subventions à l'équilibre d'opérations de l'Agglomération.

Article 8 – Suivi des garanties

Conformément à la réglementation, l'EPCI produit en annexe du budget primitif et du compte administratif (article L 2 313 - 1 du CGCT), un document présentant de façon détaillée les garanties d'emprunts.

Les bailleurs ayant obtenu la garantie de l'EPCI devront transmettre chaque année au service finances et au service Equilibre de l'habitat, santé et cohésion sociale :

- Une note d'avancée des opérations ;
- Le bilan financier prévisionnel ajusté de chaque opération ;
- Les comptes et rapports de gestion du bailleur.