

DIRECTION URBANISME ET HABITAT
SERVICE HABITAT

***Règlement sur les garanties d'emprunt pour les
opérations de logements publics
conventionnés.***

Annexe à la délibération N° xxxxxx du 29 mars 2023

Article 1 - CADRE LEGAL

Les garanties d'emprunt permettent de faciliter la réalisation d'opérations d'intérêt public. Le fait de bénéficier d'une garantie d'emprunt facilite l'accès au crédit des bénéficiaires de la garantie ou leur permet de bénéficier d'un taux moindre.

En devenant garante, la collectivité s'engage, en cas de défaillance du bénéficiaire, à assumer l'exécution de l'obligation, ou à payer à sa place les annuités des prêts garantis.

La réglementation prévue aux articles L 2252-1 à 2252-5 du CGCT et D 1511-30 à 1511-35, encadre les garanties que peuvent apporter les collectivités et les EPCI.

Article 2 - OBJET

Le présent Règlement a pour objet de préciser les modalités d'attribution des garanties d'emprunts octroyées par la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2027, adopté le 9 mars 2022 par le Conseil Communautaire, affirme la volonté de Montélimar Agglomération de renforcer les partenariats avec les acteurs du logement social en amont des projets. L'action 2.2 du PLH, prévoit que Montélimar Agglomération apporte la garantie d'emprunt pour la production de logements publics conventionnés, portée par l'ensemble des bailleurs en contrepartie d'un droit de réservation.

Article 3 - BENEFICIAIRES ET TERRITOIRES ELIGIBLES

Les bénéficiaires sont les opérateurs publics type organismes d'habitation à loyers modérés (entreprises sociales pour l'habitat, offices publics de l'habitat, sociétés coopératives d'habitations à loyers modérés), les sociétés anonymes d'économie mixte locales produisant des logements locatifs aidés ou conventionnés et l'association privée au service de l'habitat SOLIHA intervenant dans le diffus sur le territoire.

Ces bénéficiaires produisent des logements publics conventionnés par :

- Opérations de construction, d'acquisition en état futur d'achèvement (VEFA), d'acquisition-amélioration, d'acquisition-démolition-reconstruction, pour la location ou l'accession aidée à la propriété en Prêt social location-accession (PSLA) ou en Bail Réel Solidaire (BRS).
- Opérations de rénovation complète qui englobe les travaux de réfection du logement plus des modifications de circulation ou des créations/suppressions de cloisons.

Les opérations éligibles aux garanties d'emprunt devront se situer sur le territoire d'une des 27 communes de Montélimar Agglomération.

Article 4 – PRETS ELIGIBLES

Seuls les prêts octroyés par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) peuvent bénéficier d'une garantie d'emprunt. Les prêts sollicités par les opérateurs auprès d'autres banques ne seront pas pris en considération. Dans ce cas, l'opérateur devra prendre d'autres dispositions.

Article 5 - NIVEAU DES GARANTIES D'EMPRUNT

Montélimar Agglomération accorde des garanties dans la limite de 75% du capital emprunté. Une garantie complémentaire de 25 % peut être apportée par la commune d'implantation de l'opération.

Le bailleur devra solliciter la commune avec copie à Montélimar Agglomération, et l'Agglomération simultanément.

Article 6 - CONDITIONS D'OCTROI DES GARANTIES

Ces garanties d'emprunt sont conditionnelles et seront accordées sur présentation d'un dossier complet.

Les opérations de logements locatifs ou d'accession aidés doivent répondre aux objectifs du PLH, impliquant un travail partagé en amont entre les opérateurs et Montélimar Agglomération. Les nouveaux logements doivent être situés dans les secteurs stratégiques et préférentiels identifiés dans le cadre du PLH et en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sauf en cas de dérogation accordée par les services de l'État, dans le respect de la mixité sociale.

Les opérations doivent avoir obtenu une décision de financement de la DDT de la Drôme.

L'opérateur sollicitant une garantie doit être en capacité de justifier l'engagement de la Caisse des Dépôts et Consignations CDC, pour le ou les emprunts concerné(s).

Article 7 - DROIT DE RESERVATION

En contrepartie de la garantie d'emprunt apportée par Montélimar Agglomération, l'opérateur s'engage à apporter un droit à réservation à la collectivité équivalent à 20 % du nombre de logements publics conventionnés de l'opération, conformément à l'article R.441-5-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il est précisé que le nombre est arrondi à l'entier inférieur quand le chiffre des dixièmes est inférieur à 0.5, et arrondi à l'entier supérieur quand il est égal ou supérieur à 0.5.
Le déblocage d'un tel contingent est obligatoire.

En plus de la réservation liée à la garantie d'emprunt potentiellement octroyée, un droit de réservation supplémentaire est consenti aux bénéficiaires éligibles, conformément à l'article R.441-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation) à hauteur de :

- 10% en contrepartie des subventions apportées par Montélimar Agglomération ;
- 10 % alloués aux bailleurs en contrepartie d'un apport de terrain apporté par la commune d'implantation du projet.

Lorsque l'emprunt garanti par Montélimar Agglomération est intégralement remboursé par le bailleur, celui-ci en informe le garant. Les droits à réservation de Montélimar Agglomération 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 du Code de la Construction et de l'Habitation)

Article 8 - CONTENU DU DOSSIER DE DEMANDE – PIECES A FOURNIR

Montélimar Agglomération doit être sollicitée par un courrier de demande de garanties d'emprunt à **l'attention de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération** et le dossier joint devra contenir les éléments suivants :

- Note descriptive de l'opération : commune, adresse de l'opération, référence parcellaire et superficie de l'unité foncière, nombre et typologies des logements, surfaces, financement, proximité des commerces et services ;
- Type d'opération (neuve / acquisition-amélioration / acquisition-démolition-reconstruction / rénovation complète), maîtrise d'ouvrage directe ou VEFA en indiquant le nom du promoteur, justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble (promesse de vente, acte de vente, bail emphytéotique administratif...) ;
- L'échéancier faisant apparaître les dates prévisionnelles du dépôt du permis de construire ou de toute autre autorisation d'urbanisme, du lancement du chantier et de son achèvement.
- Délibération d'autorisation d'emprunt de l'organe décisionnaire de l'organisme ;
- Contrat de prêt de la CDC comprenant le tableau prévisionnel d'amortissement des prêts ;
- Modèle de délibération souhaitée par la CDC ;
- Décision de financement de l'État ;
- Justificatif de l'obtention de la garantie complémentaire de 25% accordée par la commune du lieu d'implantation du projet, ou de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) le cas échéant ;
- Plan de financement prévisionnel global de l'opération comportant le prix de revient prévisionnel distinguant la charge foncière, le bâtiment et les honoraires et, une décomposition détaillée du financement (emprunts, subventions, fonds propres et garanties d'emprunt...) ;
- Équilibre financier prévisionnel global de l'opération (bilans prévisionnels annualisés permettant d'apprécier l'année de retour des capitaux propres) ;
- Le présent règlement signé par le bailleur.

Montélimar Agglomération se réserve la possibilité d'exiger toute pièce complémentaire nécessaire à l'examen du dossier déposé.

Article 9 - INSTRUCTION DE LA DEMANDE

Le dépôt des pièces peut être réalisé indistinctement par voie postale ou par courrier électronique. Une confirmation de réception étant transmise uniquement par voie électronique dans tous les cas.

Les demandes seront instruites par le Service Habitat de la Direction de l'Urbanisme et de L'Habitat, qui disposera d'un délai d'un mois maximum à compter de la date de réception du dossier pour demander les éventuelles pièces manquantes en cas de dossier incomplet.

Chaque dossier est soumis à l'avis de l'élu en charge de l'équilibre social de l'habitat.

À la demande de l'opérateur, un accord de principe pourra être formulé sur la base de cet avis, mais qui ne préjugera pas de la décision définitive du conseil communautaire.

Si le dossier est complet, après l'avis de l'élu délégué et du bureau communautaire, il sera soumis au vote du conseil communautaire.

Une fois le dossier adopté, une copie de la délibération accompagnée d'une convention de garantie de l'opération sont transmises par voie électronique.

La convention, signée en double exemplaire par le Président de la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération ou son représentant et le représentant légal de l'organisme, précise notamment les obligations de l'opérateur quant à la gestion des droits à réservation.

Article 10 - CONTROLES

Le bénéficiaire s'engage :

- À informer Montélimar Agglomération des dates de déblocage du ou des prêt(s) et à transmettre les tableaux d'amortissements correspondants.
- À transmettre annuellement ses comptes financiers avant le 30 mai à la direction financière.
- À informer Montélimar Agglomération de toute négociation ou de toute évolution dans le cadre de son prêt.
- Montélimar Agglomération se réserve la possibilité d'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.