

Version : juin 2024
Version n°1



**Communauté de Communes de
la Vallée du Garon**

Parc d'activités de Sacuny
262 rue Barthélémy Thimonnier
69530 Brignais

Tél. 04 72 31 78 72
contact@cc-valleedugaron.fr

GARANTIES D'EMPRUNTS

REGLEMENT D'INTERVENTION

PLH3 - Orientation 3 – Favoriser une offre de logements diversifiée et une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire dans le respect des principes de mixité sociale

Action n°5 – Poursuivre le développement d'une offre locative sociale

ARTICLE 1 - OBJET

Le présent règlement a pour objet de préciser les **modalités d'attribution des garanties d'emprunts octroyées par la Communauté de Communes de la Vallée du Garon (CCVG)** dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat n° 3, adopté le 25/06/2024.

Ce règlement est mis en œuvre dès son approbation par le Conseil Communautaire.

ARTICLE 2 - BENEFICIAIRES

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), sociétés d'économie mixte produisant des logements locatifs sociaux, organismes de foncier solidaire :

- Opérations de construction, d'acquisition en état futur d'achèvement (VEFA) et en acquisition/amélioration ;
- Logements conventionnés en PLS, PLUS ou PLAI, ou montages « ANAH Organismes » avec loyer social ou très social,
- Opérations d'accession à la propriété, de location-accession à la propriété (PSLA, BRS...)
- Opérations d'amélioration en continu du parc public, résidentialisation ou réhabilitation classique ou lourde.

ARTICLE 3 - CONDITIONS D'OCTROI

La CCVG apportera sa garantie dans la limite de 25 % du capital emprunté (y compris les intérêts, indemnités et frais afférents) sous réserve de l'apport d'une garantie complémentaire par la commune d'implantation de l'opération égale à celle de la communauté de communes. Ce pourcentage est établi sous réserve de l'apport d'une garantie à hauteur de 50 % par le Département du Rhône.

En cas d'opération ne rentrant pas dans les critères d'attribution des garanties du Département, la CCVG se réserve la possibilité d'apporter une garantie jusqu'à 50 % maximum sous réserve de l'apport d'une garantie complémentaire par la commune d'implantation de l'opération égale à celle de la communauté de communes.

Les demandes n'ayant pas fait l'objet d'une décision favorable de garantie de la part du Département dans le cadre de son appel à projet pourront être étudiées par la Commission Aménagement et pourront faire l'objet d'une garantie CCVG/Commune d'implantation du projet. Dans ce cas, le demandeur devra fournir tous documents justifiant du refus opposé par le Département du Rhône.

Les dossiers seront présentés en bureau communautaire préalablement à leur passage en conseil communautaire. Le bureau communautaire veillera à la bonne articulation avec les objectifs du PLH, et notamment au développement d'une offre conventionnée équilibrée par rapport à aux objectifs.

Pour rappel, conformément au PLH, les opérations comprenant des LLS doivent tendre vers les clés de répartition suivantes :

- **30 % minimum PLAI**
- **40 % PLUS,**
- **10 % maximum PLS**
- **20 % accession sociale**

ARTICLE 4 – DROITS A RESERVATION

En contrepartie de l'aide apportée par la collectivité, l'opérateur s'engage à apporter un droit à réservation à la collectivité équivalent à :

- 5% minimum du nombre de logements PLS, PLUS et PLAI et « ANAH organisme » équivalent de l'opération, si garantie CCVG à 25 %.
- 10% minimum du nombre de logements PLS, PLUS et PLAI et « ANAH organisme » équivalent de l'opération, si garantie CCVG à 50 %.

Etant 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.

Avec un minimum d'un logement réservé par opération garantie.

Le déblocage d'un tel contingent est obligatoire. Ce droit à réservation pourra éventuellement provenir des contingents éventuellement non pourvus par les autres partenaires financeurs.

Conformément à l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la gestion en flux des attributions pour les nouveaux logements sociaux faisant l'objet d'une attribution est obligatoire. Les réservations ne portent donc plus sur des logements identifiés physiquement, mais seront décomptées sur le flux annuel de logements mis à disposition par le bailleur. Cette réservation de logements est prévue dans les conventions de garanties d'emprunts liant le garant et l'emprunteur approuvées par le Conseil Communautaire à l'occasion de chaque délibération de garantie d'emprunt.

Ces droits à réservation s'ajoutent aux droits affectés aux subventions pour la production de logement locatif social apportées par la CCVG.

ARTICLE 5 – CONTROLE

La CCVG aura le droit d'exercer, à toute date, son contrôle sur les opérations de l'emprunteur. Le bailleur s'engage notamment à fournir à la CCVG ses comptes financiers annuels et à autoriser l'organisme prêteur à transmettre à la CCVG ses propres analyses financières.

Si la lecture de ces analyses financières, en entente avec l'organisme prêteur, laisse présager des difficultés, le bailleur social s'engagera à se rapprocher de la Caisse de Garantie du Logement Social (CGLLS) afin de se prémunir face à toute défaillance et à tout risque de mise en jeu de la garantie. Cette sollicitation sera obligatoire et préalable à toute cessation de paiement.

Au cas où, après l'engagement d'une procédure auprès de la CGLLS, les organismes constructeurs, pour quelque motif que ce soit, ne seraient plus en capacité de s'acquitter de ces sommes, obligeant la CCVG à effectuer le paiement en ses lieux et place, la CCVG se réserve le droit de prendre une hypothèque sur les biens faisant l'objet de la garantie.

Dans le délai de deux ans après la délibération de garantie d'emprunts, et sauf dans le cas où le contrat garanti est joint à la délibération, le contrat de prêt garanti, signé par l'emprunteur et le prêteur devra être transmis au garant, à défaut l'engagement de la collectivité devient caduc.

Un état de l'encours garanti et de la somme des annuités de dette garantie sera réalisé annuellement et annexé au budget de l'intercommunalité.

ARTICLE 6 – PIECES A FOURNIR

Chaque dossier de demande de garantie d'emprunts doit faire l'objet d'une demande écrite **à l'attention de Monsieur le Président de la CCVG**, et doit être accompagné des pièces suivantes :

- Une lettre de demande de garantie datée et signée,
- Délibération d'autorisation d'emprunt de l'organe délibérant de l'organisme, avec précision de la sollicitation auprès du département, de la commune et de la CCVG et de la personne ayant autorité pour signer les conventions de garantie,
- Prix de revient prévisionnel et plan de financement de l'opération,
- Acte de propriété (ou acte de réservation en cas de vente en l'état futur d'achèvement),
- Décision de financement de l'Etat et justificatif de l'obtention des autres financements
- Tableau prévisionnel d'amortissement des prêts (dont la copie peut être diffusée aux élus communautaires),
- Délibérations départementale et communale ou preuve de la sollicitation des collectivités concernées,
- Contrat de prêt,
- Modèle de délibération type.

Les demandes n'ayant pas fait l'objet d'une décision favorable de garantie de la part du Département dans le cadre de son appel à projet pourront être étudiées et faire l'objet d'une garantie CCVG/Commune d'implantation du projet. Dans ce cas, le demandeur devra fournir tous documents justifiant du refus opposé par le Département du Rhône.

ARTICLE 7 – RECEPTION ET INSTRUCTION

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.

Chaque dossier est soumis à avis des élus délégués au suivi du PLH (dès réception de l'intégralité des pièces).

Si le dossier est complet (avec décision de financement de l'Etat), après l'avis des élus délégués au suivi du PLH et du bureau communautaire, il pourra être 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 la Présidente de la CCVG et le représentant légal de l'organisme précise notamment les obligations de l'opérateur quant à la gestion des droits à réservation.

ARTICLE 8 – VALIDITE

Le présent règlement s'applique dès la délibération rendue exécutoire et sans condition limitative de durée. |