



REGLEMENT RELATIF A L'OCTROI DE GARANTIES D'EMPRUNTS POUR LA REALISATION D'OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Projet de règlement modifié

Règlement relatif à l'octroi de garanties d'emprunts. PLH. Action 2.

Préambule

Luberon Monts de Vaucluse Agglomération, en étroite collaboration avec ses communes membres et l'ensemble de ses partenaires (Etat, Région PACA-Sud, Département de Vaucluse, Communes membres, Mistral Habitat, Grand Delta Habitat, EPF PACA, Caisse des Dépôt et Consignation, CAF de Vaucluse, MSA de Vaucluse, ADIL 84, AR HLM PACA-Corse), a élaboré son 1^{er} Programme Local de l'Habitat 2020-2025, et l'a approuvé le 27 février 2020 en Conseil Communautaire.

Le PLH est un instrument de définition, de programmation et de pilotage de la politique locale de l'habitat. Il fixe pour une durée de 6 ans les enjeux, les objectifs et les actions permettant à la Communauté d'Agglomération et aux communes qui la composent, de répondre au mieux aux besoins en logement de la population. Il assure la cohérence de la programmation en logement et sa répartition équilibrée sur le territoire tout en servant de cadre aux opérations d'aménagement liées à l'habitat.

L'action 2 du programme opérationnel intitulé : «promouvoir le développement de l'offre locative sociale sur l'ensemble du territoire et notamment dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU » prévoit que l'Agglomération « assure la garantie d'emprunt pour la réalisation de logements sociaux neufs et dans le parc existant à hauteur de 30 %, en complément des autres garants, afin de concourir à l'atteinte des objectifs fixés au PLH ». La programmation inscrite dans le PLH prévoit la production de 660 logements sociaux, dont 550 dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. Les garanties d'emprunt accordées par Luberon Monts de Vaucluse s'inscriront dans le cadre des préconisations faites pour cette programmation (annexe 1 du règlement).

1- Objet

Le présent règlement a pour objet de préciser les modalités d'octroi de la garantie d'emprunts contractés par les opérateurs pour la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux sur le territoire de Luberon Monts de Vaucluse Agglomération.

Ce règlement constitue un cadre et n'ouvre aucun droit. Seuls les dossiers de demandes de garantie d'emprunt dont les taux, localisation et objets seraient acceptables et cohérents avec les orientations du PLH 2020-2025 pourront voir leurs garanties octroyées.

2. Conditions d'éligibilité

2.1. Territoire éligible :

Les opérations éligibles aux garanties d'emprunts, objet du présent règlement, devront se situer sur le territoire des communes de l'Agglomération. Les garanties d'emprunts devront être sollicitées de manière solidaire à celle de la commune membre directement concernée par l'opération.

2.2. Bénéficiaires :

Les bénéficiaires sont des opérateurs privés ou publics habilités à réaliser des logements sociaux. Pour bénéficier de la garantie communautaire, le bénéficiaire devra être propriétaire du terrain assiette de l'opération, ou titulaire d'un bail emphytéotique d'une durée supérieure à celle de l'emprunt garanti.

2.3. Opérations éligibles :

Sont éligibles aux garanties d'emprunts, objet du présent règlement,

- les opérations de reconstitution de l'offre des logements locatifs sociaux démolis dans le cadre du NPNRU de Cavaillon suivantes :

- de construction,
- d'acquisition de logements du parc privé, avec ou sans travaux, en vue de leur transformation en logements locatifs sociaux ,
- d'acquisition de locaux en vue de leur transformation en logements locatifs sociaux ,
- d'acquisition par la formule de vente en état futur d'achèvement.

3. Règles prudentielles applicables

Afin de cadrer et de protéger l'utilisation de ses finances, la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse met en place les règles prudentielles cumulatives suivantes, visant à limiter et à partager le risque engendré par la garantie.

3.1. Quotité de la garantie d'emprunt :

Sous réserve de l'examen des demandes, Luberon Monts de Vaucluse Agglomération accordera sa garantie dans la limite de 30 % des emprunts contractés par les opérateurs. La quotité garantie par Luberon Monts de Vaucluse ne pourra dépasser, pour chaque emprunt, la quotité garantie par la commune membre, directement concernée par l'opération.

3.2. Limitation du montant garanti :

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

A l'issue de la nouvelle garantie, le montant des annuités garanties, additionné du montant des annuités de la dette communautaire (dette propre), ne devra pas dépasser 50% des recettes de fonctionnement du budget en cours, telles que votées au budget primitif.

3.3. Nature des prêts garantissables

Seront garantis les prêts PLAI, PLUS, PLS et PSLA pour la réalisation d'opération de logements sociaux, contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) ou des établissements de crédit habilités à distribuer les prêts réglementés à la date de la demande de garantie d'emprunt.

Seuls les prêts sur fond d'épargne seront garantis.

Les prêts assortis de différés de plus de 12 mois, ou ne permettant pas de vérifier l'application des règles prudentielles pour toute la durée du prêt, ne seront pas garantis.

4. Conventonnement

Une convention de garantie sera signée par le bailleur emprunteur en trois exemplaires originaux (pour conservation par Luberon Monts de Vaucluse Agglomération, le bailleur et le Préfet. Cette convention rappelle et entérine les engagements réciproques liant LMV, et le bailleur social.

Elle fixe les modalités de fonctionnement de la garantie. 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.

5. Contingent de réservation

En contrepartie de sa garantie d'emprunt, LMV Agglomération bénéficie d'un contingent de réservation des logements construits. L'exercice du droit réservataire sera précisé dans la future Convention Intercommunale d'Attribution élaborée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement .

Si les caractéristiques de l'opération ne permettent pas au bénéficiaire d'accorder ce contingent, il peut-être reporté sur d'autres logements de son parc situés sur le territoire de la commune directement concernée par l'opération, ou à défaut, sur le territoire communautaire.

6. Clauses d'insertion sociale

Les marchés liés aux opérations réalisées avec l'appui de LMV Agglomération via la garantie d'emprunts, devront intégrer des clauses d'insertion sociale à hauteur de 5% du montant total des marchés.

7. Demande garantie d'emprunt

Pour assurer l'instruction de sa demande, le bailleur devra transmettre à la Luberon Monts de Vaucluse Agglomération :

- une lettre de demande de « garantie d'emprunt » datée et signée adressée au Président ;
- la copie du courrier adressé à la commune membre, assiette de l'opération,
- une notice synthétique de présentation de l'opération ;
- la copie du titre de propriété du (des) bien (s) donné (s) en garantie ou du bail emphytéotique,
- la décision de financement et l'agrément de l'Etat ;
- la preuve de la cotisation à la Caisse de garantie du logement locatif social.
- la délibération par laquelle le Conseil d'administration ou l'Assemblée Générale décide de recourir à l'emprunt et sollicite sa garantie ;
- la lettre d'offre de prêt de l'organisme prêteur comportant les renseignements suivants : montant du prêt et montant garanti (en cas de garantie partielle), taux d'intérêt, durée, préfinancement, tableau prévisionnel d'amortissement, différé éventuel, progressivité, révisabilité des taux... ;
- le cas échéant, la copie du contrat de prêt faisant partie intégrante de la délibération d'octroi de garantie (ou du projet de contrat) accompagné du tableau prévisionnel d'amortissement,
- le budget prévisionnel de trésorerie ;
- les bilans, les résultats et les annexes des trois derniers exercices pour la première demande de l'année ;
- l'acte de propriété (pacte de réservation en cas d'achat en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement ou l'acte correspondant au démembrement de propriété)
- les statuts doivent être fournis pour la première demande de garantie ou en cas de changement statutaire
- tout document jugé utile par l'opérateur.

8. Instruction de la demande et processus de validation communautaire

Le dossier de demande de garantie devra être transmis aux services de Luberon monts de Vaucluse Agglomération pour instruction.

Chaque dossier complet déposé fera l'objet d'un accusé de réception de la part de LMV.

La procédure d'octroi des garanties d'emprunts par LMV est la suivante :

- passage en bureau communautaire pour délibération
- approbation en Conseil Communautaire

La décision est notifiée au bénéficiaire (courrier accompagné d'une copie de la délibération correspondante et d'une convention à retourner signée à la LMV), et aux autres garants de l'opération.

Bailleur	Direction des finances	Pole PDV Habitat Emploi	Gouvernance stratégique
Dépôt de dossier comprenant les pièces visées à l'article 5 du règlement	Instruction volet financier	Vérification de la cohérence du projet avec les objectifs du PLH Préparation de la convention de réservation	
Production du contrat tripartite de GE et GE commune d'assiette d'opération	Contrôle de la complétude du dossier et préparation de la délibération		Décision en bureau communautaire Octroi de la GE
	Finalisation du contrat tripartite	Finalisation de la convention de réservation	Approbation en Conseil communautaire
Remise annuelle des pièces de suivi de l'emprunt	Suivi / Evaluation/ rapport annuel		Présentation en Conseil communautaire en en COPIL PLH

9. Modalités de prise d'effet de la garantie d'emprunt

Les contrats de prêt accordés aux bailleurs sociaux, par la CDC ou des établissements de crédit habilités à distribuer les prêts réglementés à la date de la demande de garantie d'emprunt, pour la construction de logements locatifs sociaux, comportant le ou les tableaux d'amortissement annexés, devront être signés dans le délai de 2 ans à compter de la date de délibération du Conseil Communautaire. Dans le cas contraire, la convention de garantie serait nulle et non avenue. Le contrat de prêt sera annexé à la délibération de garantie. Luberon Monts de Vaucluse n'est pas signataire du contrat de prêt. La garantie prendra effet au jour de la signature du contrat de prêt.

10. Modification des caractéristiques de l'emprunt

Luberon Monts de Vaucluse Agglomération devra être informée par l'emprunteur de tout changement dans les modalités de remboursement du prêt (remboursement anticipé total ou partiel, modification de taux ou de durée...). La modification des conditions de prêt fera l'objet d'un avenant au contrat de prêt avec le nouveau tableau d'amortissement annexé et d'une nouvelle délibération de garantie.

11. Contrôles

L'emprunteur devra obligatoirement fournir à LMV Agglomération, un mois après leur approbation et avant le 30 juin de chaque année, une copie certifiée conforme de ses comptes et bilan par un commissaire aux comptes.

Par ailleurs, conformément à l'article L 443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, Luberon Monts de Vaucluse Agglomération sera informée de toute démolition ou cession d'immeuble de logement social qui a fait l'objet de la garantie.

Dans le cadre de la mise en œuvre de ces dispositifs de 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'engagera à se rapprocher de la Caisse de Garantie du Logement Locatif 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.

12. Mise en jeu de la garantie

Si, malgré l'engagement d'une procédure auprès de la CGLLS, l'emprunteur se trouvait dans l'impossibilité de s'acquitter des sommes dues par lui aux échéances convenues, ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, il s'engage à prévenir LMV Agglomération, 3 mois à l'avance de l'impossibilité où il se trouverait de faire face à tout ou partie de l'une des échéances. Cette mesure d'information doit permettre à LMV Agglomération de mieux anticiper la mise en jeu de la garantie, et ainsi de se substituer immédiatement à l'emprunteur dès réception de la lettre du prêteur, afin d'éviter ainsi l'application d'intérêts moratoires.

A cette occasion, il sera aussi demandé à l'emprunteur communication des annuités restant dues pour l'année à venir, qui risquent également d'être impayées.

Le paiement sera effectué selon les dispositions de l'article L 2252-1 du code des collectivités territoriales et notamment du dernier alinéa ainsi rédigé : « Aucune stipulation ne peut faire obstacle à ce que la mise en jeu des garanties ou caution accordées par une commune porte, au choix de celle-ci, soit sur la totalité du concours, soit sur les annuités déterminées par l'échéancier contractuel. »

13. Remboursement des avances

Les paiements qui auront été ainsi faits par LMV Agglomération auront le caractère d'avances remboursables.

Ce règlement constituera Luberon Monts de Vaucluse créancière de l'emprunteur.

Ces avances seront remboursées par l'emprunteur aussitôt que la situation financière de l'organisme le permettra et dans un délai maximum de 2 ans à compter du versement des fonds, en fonction d'un moratoire à proposer par l'emprunteur dans un délai de 2 mois à compter de la mise en jeu de la garantie, et d'un avenant à la convention entre Luberon monts de Vaucluse Agglomération et l'emprunteur.

Ce délai ne pourra être renouvelé que sur décision du Bureau Communautaire après examen de la situation financière de l'emprunteur.

Ces sommes feront l'objet d'inscriptions budgétaires, tant en avance qu'en recouvrement.

A défaut d'un remboursement de l'avance selon le moratoire convenu, Luberon monts de Vaucluse Agglomération émettra un titre de recettes correspondant aux avances.

14. Sureté

Pour avoir sûreté de sa créance, en cas de mise en jeu de la garantie, Luberon Monts de Vaucluse Agglomération se réserve le droit de prendre une hypothèque sur les biens de l'emprunteur faisant l'objet de la garantie.

Cette sureté hypothécaire ne pourra être demandée qu'aux organismes ne cotisant pas à la CGLLS.

15. Litiges

Tous les litiges pouvant résulter de l'application du présent règlement seront de la compétence de la juridiction compétente de XXXX. Toutefois, les parties se rencontreront préalablement à la saisine de cette juridiction, afin de tenter de trouver entre eux une solution amiable.

Cavaillon, le XXX 2020

Projet de règlement modifié

Préconisations relatives aux typologies et financements à développer dans le parc social

	Objectif minimum de logements sociaux neufs d'ici la fin du PLH	Poids des LLS dans la production	T1-T2*	T3	T4	T5 et +	PLAi		PLUS		PLS	
Beaumettes	0	0%										
Cabrières-d'Avignon	18	20%					30%	5	50%	9	20%	4
Cavaillon	243	30%	40%	25%	20%	15%	30%	73	50%	122	20%	49
Cheval-Blanc	100	40%	40%	40%	15%	5%	30%	30	50%	50	20%	20
Gordes	15	17%					30%	5	50%	8	20%	3
Lagnes	10	33%					30%	3	50%	5	20%	2
Lauris	84	40%	30%	40%	25%	5%	30%	25	50%	42	20%	17
Lourmarin	20	33%	40%	30%	25%	5%	30%	6	50%	10	20%	4
Maubec	0	0%										
Mérindol	27	27%					30%	8	50%	14	20%	5
Oppède	10	13%					30%	3	50%	5	20%	2
Puget	0	0%										
Puyvert	5	10%					30%	2	50%	3	20%	1
Robion	128	40%	40%	35%	20%	5%	30%	38	50%	64	20%	26
Taillades	0	0%										
Vaugines	0	0%										
TOTAL CA LMV	660	29%	40%	30%	20%	10%	30%	198	50%	330	20%	132

TOTAL Communes SRU	555
--------------------	-----

* le produit T2 doit être privilégié. Les logements T1 répondent à une demande spécifique.

Projet de règlement modifié