



CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN

Délibération n° DEL2022_064

OBJET : Habitat - Actions en faveur du logement social - Modalités d'intervention en matière de garantie d'emprunt

Exposé

Lors de la séance du 1^{er} mars 2022, le Conseil d'agglomération a précisé le périmètre des compétences Habitat de la Communauté d'agglomération en consolidant l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat.

Dans ce cadre, la Communauté d'agglomération du Cotentin peut dorénavant, au titre des actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire, garantir « les emprunts en faveur des nouvelles opérations de logement social, hors opérations d'hébergement collectif ».

Cette décision s'inscrit dans la stratégie et les orientations fixées par le Programme Local de l'Habitat. Elle traduit la volonté de la Communauté d'agglomération de proposer un cadre d'intervention harmonisée à l'échelle du territoire intercommunale, facteur de stabilité et de visibilité essentiel pour les investissements des bailleurs sociaux.

Elle permet à ces derniers de bénéficier de prêts à des conditions privilégiées, permettant ainsi de dégager de nouvelles capacités financières pour de futurs projets. Elle a donc un effet de levier sur la production et la réhabilitation de logements sociaux sur le territoire.

Il convient désormais d'en définir le cadre général d'intervention ainsi que les critères d'éligibilité et conditions d'attribution.

I. Le cadre général d'intervention en matière de garantie d'emprunt

Il est proposé que la garantie d'emprunt de la Communauté d'agglomération du Cotentin soit accordée selon les principes suivants :

- La garantie d'emprunt pourra être sollicitée pour tout investissement en faveur de la production d'une offre locative sociale nouvelle ou de réhabilitation du parc existant. Sont exclus les investissements concernant le développement ou la réhabilitation de structures d'hébergement collectif dont les caractéristiques sont définies par la réglementation du financement du logement social.
- Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, cette garantie d'emprunt permet de bénéficier d'un contingent de logements réservés à hauteur de 20% maximum. Ce contingent sera intégralement délégué au bénéfice de la commune sur lequel se situe le projet ayant fait l'objet de la garantie. Cette délégation sera prise en compte par les bailleurs sociaux dans le cadre des conventions de réservation qu'ils établissent avec chaque commune concernée et selon le principe de la gestion en flux.

II. Les critères d'éligibilité et conditions d'octroi de la garantie d'emprunt

A. La nature des opérations éligibles

Conformément à ce cadre général, la garantie d'emprunt accordée par la Communauté d'agglomération pourra être sollicitée pour tous les emprunts mobilisés en faveur :

- Des opérations de construction, d'acquisition-amélioration, d'acquisition en état futur d'achèvement (VEFA) de logements conventionnés en PLAI, PLUS et PLS,
- Des opérations financées en Prêt Social Location-Accession (PSLA),
- Des opérations de réhabilitation du parc de logement locatif social existant sur le territoire intercommunal.

B. Les bénéficiaires

La garantie d'emprunt sera accordée pour les emprunts contractés par les bénéficiaires suivants :

- Les offices publics de l'habitat et sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré,
- Les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements sociaux,
- Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage d'insertion.

C. Le niveau de garantie

Pour toutes les opérations citées ci-dessus, le niveau de garantie d'emprunt proposé par la Communauté d'agglomération est fixé à 100% du montant total des emprunts contractés.

Lorsque les emprunts garantis feront l'objet d'un réaménagement, ce niveau de garantie sera reconduit à la même hauteur.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération n° DEL2022_009 du 1^{er} mars 2022 relative à l'adoption définitive du PLH 2022-2027,

Vu la délibération n° DEL2022_010 du 1^{er} mars 2022 relative à la consolidation de l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat,

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 159 - Contre : 1 - Abstentions : 17) pour :

- **Approuver** le cadre général d'intervention de la Communauté d'agglomération du Cotentin en matière de garantie d'emprunt liée au logement social,
- **Adopter** le règlement d'intervention de la Communauté d'agglomération du Cotentin joint à la présente délibération,

- **Dire** que ce cadre d'intervention s'appliquera à toutes demandes formulées auprès de la Communauté d'agglomération à compter du 1^{er} juillet 2022,
- **Autoriser** le Président ou son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 Caen ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

LE PRESIDENT,

David MARGUERITTE

Annexe(s) :
Règlement garanties d'emprunt

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU

28 JUIN 2022

Date d'envoi de la convocation : le 17/06/2022

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 141

Nombre de votants : 176

A l'ouverture de la séance

Secrétaire de séance : Tony JOUANNEAULT

L'an deux mille vingt deux, le mardi 28 juin, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h00 sous la présidence de David MARGUERITTE,

Etaient présents :

AMIOT André, VIDEGRAIN Arlette suppléante de AMIOT Guy, ANTOINE Joanna, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, LECRES Marie-Joséphine suppléante de BLESTEL Gérard, BOTTA Francis, BLANQUET Jean-Philippe suppléant de BRANTHOMME Nicole, BRIENS Eric, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CAUVIN Jean-Louis, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie (A partir de 19h45), CRESPIN Francis, CROIZER Alain (A partir de 18h39), D'AIGREMONT Jean-Marie, DE BOURSETTY Olivier, DENIS Daniel, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUBOST Nathalie, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUFILS Gérard, DUVAL Karine, LEPETIT Vincent suppléant de FALAIZE Marie-Hélène (A partir de 18h56), FAUCHON Patrick, FAUDEMÉR Christian, FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, GANCEL Daniel, GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GIOT Gilbert, GOSSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMON Myriam, HARDY René, HAYÉ Laurent (Jusqu'à 19h45), HEBERT Karine, HELAOUET Georges, POIGNANT Christine suppléante de HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HURLOT Juliette, JEANNE Dominique, JOLY Jean-Marc, JOUANNEAULT Tony, JOUAUX Joël, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, GRATIEN Jacques suppléant de LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE CLECH Philippe, LE GUILLOU Alexandrina, LE PETIT Philippe, LEBRETON Robert, BRISION Fabienne suppléante de LEBRUMAN Pascal, LECHATREUX Jean-René, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAUCONNIER Jean, LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand, LEGOUET David, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEMENUÉL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMONNIER Hubert, LEMYRE Jean-Pierre, LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPOITTEVIN Sonia, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, LETERRIER Richard, LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne, MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE Camille, MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARTIN Patrice, MARTIN Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, TINCELIN Christiane suppléante de MAUGER Michel, MAUQUEST Jean-Pierre, MEDERNACH Françoise, LUCE Pierre suppléant de MIGNOT Henri, MORIN Daniel (A partir de 18h40), COUVREUR Pascale suppléante de MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jean-

Marie, OLIVIER Stéphane, PARENT Gérard, PECORARO Yvonne, PELLERIN Jean-Luc, PERRIER Didier, PERROTTE Thomas, PIQUOT Jean-Louis, POIGNANT Jean-Pierre, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, RENARD Jean-Marie, RENARD Nathalie, ROCQUES Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice, RONSIN Chantal, SAGET Eddy, SANSON Odile, SCHMITT Gilles, SIMON François, SIMONIN Philippe, SOINARD Philippe, SOLIER Luc, SOURISSE Claudine (A partir de 19h45) TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TOLLEMER Jean-Pierre, VANSTEELANT Gérard, VASSAL Emmanuel, VIGER Jacques, VILLETTE Gilbert, VIVIER Nicolas, VIVIER Sylvain.

Ont donné procurations :

AMBROIS Anne à SIMONIN Philippe, AMIOT Florence à PERRIER Didier, ARRIVÉ Benoît à CATHERINE Arnaud, BROQUAIRE Guy à SAGET Eddy, COLLAS Hubert à GANCEL Daniel, COUPÉ Stéphanie à BERHAULT Bernard (Jusqu'à 19h45), CROIZER Alain à COQUELIN Jacques (Jusqu'à 18h39), DESTRES Henri à BARBÉ Stéphane, FAGNEN Sébastien à LEJAMTEL Ralph, FIDELIN Benoît à LAMOTTE Jean-François, FRANCOISE Bruno à HEBERT Karine, GASNIER Philippe à GUILLEMETTE Nathalie, GENTILE Catherine à VASSAL Emmanuel, HAYÉ Laurent à LEBLOND Auguste (A partir de 19h45), HEBERT Dominique à CATHERINE Arnaud, HERY Sophie à MARGUERITTE Camille, KRIMI Sonia à PEROTTE Thomas, LE DANOIS Francis à HURLLOT Juliette, LE POITTEVIN Lydie à VASSAL Emmanuel, LEFAIX-VERON Odile à JOZEAU-MARIGNE Muriel, LEFER Denis à MARTIN-MORVAN Véronique, LEJEUNE Pierre-François à TAVARD Agnès, LELONG Gilles à MARTIN Patrice, LEMOIGNE Sophie à HULIN Bertrand, LEMONNIER Thierry à HAMON Myriam, LEPOITTEVIN Gilbert à GRUNEWALD Martine, LERENDU Patrick à MARGUERITTE David, MAHIER Manuela à DIGARD Antoine, MORIN Daniel à LAINE Sylvie (Jusqu'à 18h40), MOUCHEL Jacky à SANSON Odile, PIC Anna à GRUNEWALD Martine, PLAINEAU Nadège à MARTIN Patrice, ROUELLÉ Maurice à BERHAULT Bernard, ROUSSEAU François à MABIRE Edouard, SOURISSE Claudine à LEFRANC Bernard (Jusqu'à 19h45), VARENNE Valérie à HULIN Bertrand.

Absents/Excusés :

AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, BALDACCI Nathalie, BERNARD Christian, BOUSSELMAME Nouredine, BROQUET Patrick, BURNOUF Elisabeth, GODAN Dominique, HUREL Karine, LECHEVALIER Isabelle, LEFAUCONNIER François, LEPLEY Bruno, MAGHE Jean-Michel, TARIN Sandrine, VASSELIN Jean-Paul.

Actions et aides en faveur du logement social - Règlement d'intervention en matière de garantie d'emprunt

Version projet

Annexe à la délibération n°

Conseil communautaire du 28 juin 2022

Préambule :

Lors de la séance du 1er mars 2022, le conseil d'agglomération a précisé le périmètre des compétences habitat de la communauté d'agglomération en consolidant l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat.

Dans ce cadre, la communauté d'agglomération du Cotentin peut dorénavant, au titre des actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire, garantir « les emprunts en faveur des nouvelles opérations de logement social, hors opérations d'hébergement collectif ».

Cette décision s'inscrit dans la stratégie et les orientations fixées par le Programme Local de l'Habitat. Elle traduit la volonté de la communauté d'agglomération de proposer un cadre d'intervention harmonisée à l'échelle du territoire intercommunale, facteur de stabilité et de visibilité essentiel pour les investissements des bailleurs sociaux.

Le présent règlement a pour objet de préciser les modalités d'attribution des garanties d'emprunts octroyées par la communauté d'agglomération du Cotentin.

Il s'applique pour toute demande formulée à compter du 1^{er} juillet 2022.

Article 1 – Cadre général d'intervention en matière de garantie d'emprunt liée au logement social

La garantie d'emprunt pourra être sollicitée pour tout investissement en faveur de la production d'une offre locative sociale nouvelle ou de réhabilitation du parc existant. Sont exclus les investissements concernant le développement ou la réhabilitation de structures d'hébergement collectifs dont les caractéristiques sont définies par la réglementation du financement du logement social.

Conformément au code de la construction et de l'habitation, cette garantie d'emprunt permet de bénéficier d'un contingent de logements réservés à hauteur de 20% maximum. Ce contingent sera intégralement délégué au bénéfice de la commune sur laquelle se situe le projet ayant fait l'objet de la garantie.

Cette délégation sera prise en compte par les bailleurs sociaux dans le cadre des conventions de réservation qu'ils établissent avec chaque commune concernée et selon le principe de la gestion en flux.

Article 2 - Conditions d'éligibilité

A. Les bénéficiaires

Les bénéficiaires des garanties d'emprunts sont :

- Les offices publics de l'habitat et sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- Les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements ;
- Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage d'insertion.

B. Les emprunts et opérations éligibles

Les emprunts éligibles à la garantie d'emprunt doivent être liés à une opération située sur le territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin.

Ces emprunts doivent contribuer aux investissements en faveur :

- De la production d'une offre locative sociale de type PLAI, PLUS, PLS et quel que soit le mode de production (construction neuve, acquisition-amélioration, VEFA,....)
- De la réhabilitation du parc existant sur le territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin et détenu par le bénéficiaire.
- De la production de logement en location-accession (PSLA)

Conformément à la délibération n° DEL2022_010 du 1er mars 2022 relative à la consolidation de l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat, les emprunts liés aux investissements concernant le développement ou la réhabilitation de structures d'hébergement collectifs, ne peuvent bénéficier de la garantie d'emprunt de la communauté d'agglomération du Cotentin.

Ces structures relèvent de la réglementation du financement du logement social et sont les suivantes :

- Les structures d'hébergement à durée d'occupation temporaire (Ex : CHRS, CHU, ...)
- Les structures relevant de la réglementation des logements-foyers (ex : EHPAD, Résidences sociales, ...)

Article 3 – Quotité accordée

La quotité d'emprunt garantie représente 100% des emprunts contractés par les bénéficiaires.

Article 4 – Modalités d'instruction et de décision

Pièces à fournir

Chaque dossier de demande devra faire l'objet d'une demande écrite adressée à la communauté d'agglomération du Cotentin et sera accompagnée des pièces suivantes :

- Une note de présentation de l'opération ;
- La décision d'agrément ou de financement lorsqu'il s'agit d'une opération de développement d'une offre nouvelle;
- Le plan de financement et prix de revient de l'opération ;
- La délibération du conseil d'administration autorisant l'opération et le recours à l'emprunt ;
- dans le cas d'un emprunt contracté auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC), une copie du contrat de prêt signé par le prêteur et l'emprunteur ;
- dans le cas d'un emprunt contracté auprès d'une banque autre que la CDC, une copie de l'offre de prêt.

Instruction

L'instruction de la demande se fera sur la base des documents listés ci-dessus.

La communauté d'agglomération se réserve le droit d'exiger des pièces complémentaires si nécessaire.

Par ailleurs, le dépôt d'une demande de garantie d'emprunt ne vaut pas acceptation. Son instruction peut conduire à un refus notamment si le demandeur ne présente pas de garanties financières suffisantes pour assurer la charge de remboursement du ou des emprunts, si leurs caractéristiques ou le plan de financement du projet présentent un risque financier important.

Décision

Une fois la demande instruite, une copie de la décision accompagnée d'une convention de garantie d'emprunt sera adressée au bénéficiaire.

Article 7 – Mise en œuvre du dispositif

Le présent règlement s'applique à toute demande formulée auprès de la communauté d'agglomération du Cotentin à compter du 1^{er} juillet 2022.

Il est applicable jusqu'à l'adoption du prochain règlement ou de sa révision.

Article 8 – Conditions de modification du règlement d'aides

Le présent règlement peut faire l'objet de modifications qui se fera suite à l'adoption d'une nouvelle délibération. La communauté d'agglomération du Cotentin s'engage à en informer les porteurs de projets dans les meilleurs délais.