

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
 DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**



**Quimperlé
 Communauté
 Kemperle
 Kumuniezh**

Le Conseil communautaire de Quimperlé Communauté, convoqué le 19 mai 2021, s'est réuni le 27 mai 2021 à 18h00, Espace Benoîte Grout à Quimperlé, sous la présidence de Monsieur Sébastien MIOSSEC.

Nombre de conseillers :

En exercice : 52
Présents : 46 jusqu'à 18h40 puis 47
Votants : 52
Secrétaire de séance : Daniel HANOCQ

CONSEILLERS TITULAIRES PRESENTS :

ARZANO : Marie-Françoise LE ROCH, Jean-Luc EVENNOU
BANNALEC : Christophe LE ROUX, Marie-France LE COZ, Guy DOEUFF, Martine PRIMA, Denis BARGUIL
BAYE : Pascal BOZEC
CLOHARS-CARNOËT : Jacques JULOUX, Denez DUIGOU, Loïc PRIMA
GUILLIGOMARCH' : Alain FOLLIC
LE TRÉVOUX : Elina VANDENBROUCKE (arrivée à 18h40), Daniel HANOCQ
LOCUNOLÉ : Corinne COLLET
MELLAC : Franck CHAPOULIE, Nolwenn LE CRANN
MOËLAN-SUR-MER : Marie-Louise GRISEL, Gwenaël HERROUET, Christelle FENEON, Isabelle MOIGN, Franck BERTHET, Jacques LE DOZE
QUERRIEN : Stéphane CADO, Patricia ECK
QUIMPERLÉ : Michaël QUERNEZ, Danièle KHA, Patrick TANGUY, Michel FORGET, Pascale DOUINEAU, Marie-Madeleine BERGOT, Eric SAINTILAN
RÉDÉNÉ : Yves BERNICOT, Lorette ROBERT-ROCHER
RIEC-SUR-BÉLON : Sébastien MIOSSEC, Aude MARSILLE, Gilles GENTIL, Florence PENCHE
SAINT-THURIEN : Michel CHARPENTIER
SCAËR : Jean-Yves LE GOFF, Hélène LE BOURHIS, Jean-François LE MAT, Robert RAOUL, Danielle LE GALL
TRÉMÉVÉN : Monique CAUDAN, Jean-Claude QUENTEL

ABSENTS EXCUSES :

Annaïg GUIDOLLET (CLOHARS), Christophe LESCOAT (MELLAC) Danièle BROCHU (QUIMPERLE), Gérard JAMBOU (QUIMPERLE), Eric ALAGON (QUIMPERLE), Christelle LAVOINE (REDENE)

POUVOIRS :

Annaïg GUIDOLLET (CLOHARS) a donné pouvoir à Denez DUIGOU (CLOHARS),
 Elina VANDENBROUCKE (LE TREVOUX) a donné pouvoir à Daniel HANOCQ (LE TREVOUX) jusqu'à 18h40
 Christophe LESCOAT (MELLAC) a donné pouvoir à Loïc PRIMA (CLOHARS)
 Danièle BROCHU (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Michaël QUERNEZ (QUIMPERLE)
 Gérard JAMBOU (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Danièle KHA (QUIMPERLE)
 Eric ALAGON (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Michel FORGET (QUIMPERLE)
 Christelle LAVOINE (REDENE) a donné pouvoir à Yves BERNICOT (REDENE)

DCC2021-122

POLITIQUES PUBLIQUES COMMUNAUTAIRES
2- HABITAT

Habitat - Règlement sur les garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux (annexe)

A. 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 de manière très stricte les garanties que peuvent apporter les collectivités et les EPCI.

Ces articles prévoient les limites de l'octroi des garanties d'emprunt accordées par une collectivité et les exceptions qui y sont apportées.

Ces limites s'appuient sur les trois ratios prudentiels suivants :

- le montant constitué de la nouvelle annuité garantie, auxquelles s'ajoutent les annuités déjà garanties et celles de la dette intercommunale, ne doit pas dépasser 50% des recettes réelles de fonctionnement (RRF) du budget en cours, telles que votées au Budget Primitif (BP). Ce ratio a vocation à plafonner le risque, pris par la collectivité garante, au regard de son budget.
- le montant des annuités garanties au bénéfice d'un même débiteur, exigibles au cours d'un même exercice ne doit pas dépasser 10% de 50 % des recettes réelles de fonctionnement du budget en cours, telles que votées au BP. Ce ratio vise à limiter le risque pris par la collectivité en plafonnant le montant des garanties octroyées à un même organisme à un pourcentage du budget de la collectivité.
- la quotité d'un même emprunt susceptible d'être garantie par une ou plusieurs collectivités territoriales est fixée à 50%. Ce ratio a vocation à partager le risque supporté par les garants du secteur public local en limitant la quotité garantie.

Des exceptions sont apportées à ces ratios :

Aucun de ces trois ratios n'est applicable de manière obligatoire pour les opérations de construction, acquisition ou amélioration de logements sociaux réalisés par des organismes HLM, des SEM ou bénéficiant d'une subvention de l'Etat, d'un prêt aidé par l'Etat.

B. LIEN AVEC LE PROGRAMME DE L'HABITAT 2020/2025

Jusqu'à présent, les communes étaient directement sollicitées par les opérateurs. Depuis 2018, les demandes de garanties d'emprunt des bailleurs sociaux auprès de Quimperlé Communauté s'intensifient. Dans le même temps, Quimperlé Communauté a approuvé en

octobre 2020 un nouveau Programme Local de l'Habitat 2020/2025 ambitieux pour le logement. Pour affirmer plus encore le rôle de Quimperlé communauté et nouer des partenariats avec les acteurs du logement social en amont des projets, l'action 6 prévoit que Quimperlé Communauté se porte garante auprès des organismes sociaux.

Quimperlé communauté, apporterait ainsi à la fois des aides directes via le financement des logements et indirectement via cette nouvelle action. Ce double soutien aux bailleurs sociaux permettrait de produire plus aisément des logements locatifs sociaux.

Il est donc proposé au conseil communautaire un règlement en matière de garantie d'emprunt pour les bailleurs sociaux. Ainsi, Quimperlé communauté, dans la limite des deux premiers ratios prudentiels, prendrait donc en charge 100% de la demande de garantie d'emprunt pour les seules opérations en centralité faisant l'objet d'un financement direct dans le cadre du PLH (voir projet de règlement détaillé en annexe).

L'assemblée délibérante est invitée à :

- APPROUVER le règlement en matière de garantie d'emprunt pour les bailleurs sociaux tel qu'annexé.

Le Conseil Communautaire, après avoir délibéré,

- APPROUVE le règlement en matière de garantie d'emprunt pour les bailleurs sociaux tel qu'annexé.

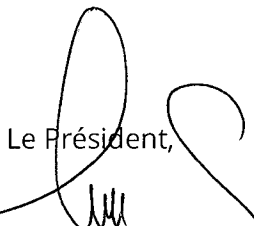
ADOPTÉ à l'unanimité,

ET ONT, les membres présents, signé après lecture

Pour extrait certifié conforme,



Le Président,


Sébastien MIOSSEC

Envoyé en préfecture le 31/05/2021

Reçu en préfecture le 31/05/2021

Affiché le

ID : 029-242900694-20210527-2021_122B-DE

REGLEMENT GARANTIE D'EMPRUNT

Au titre des opérations de logements sociaux



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh

PREAMBULE

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.

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

Ces articles prévoient les limites de l'octroi des garanties d'emprunt accordées par une collectivité et les exceptions qui y sont apportées.

Ces limites s'appuient sur les trois ratios prudentiels suivants :

- le montant constitué de la nouvelle annuité garantie, auxquelles s'ajoutent les annuités déjà garanties et celles de la dette intercommunale, ne doit pas dépasser 50% des recettes réelles de fonctionnement (RRF) du budget en cours, telles que votées au Budget Primitif (BP). Ce ratio a vocation à plafonner le risque, pris par la collectivité garante, au regard de son budget.
- le montant des annuités garanties au bénéfice d'un même débiteur, exigibles au cours d'un même exercice ne doit pas dépasser 10% de 50 % des recettes réelles de fonctionnement du budget en cours, telles que votées au BP. Ce ratio vise à limiter le risque pris par la collectivité en plafonnant le montant des garanties octroyées à un même organisme à un pourcentage du budget de la collectivité.
- la quotité d'un même emprunt susceptible d'être garantie par une ou plusieurs collectivités territoriales est fixée à 50%. Ce ratio a vocation à partager le risque supporté par les garants du secteur public local en limitant la quotité garantie.

Des exceptions peuvent être apportées à ces ratios pour les opérations de construction, acquisition ou amélioration de logements sociaux réalisés par des organismes HLM, des SEM ou bénéficiant d'une subvention de l'Etat, d'un prêt aidé par l'Etat.

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat 2020/2025, Quimperlé communauté va apporter à la fois des aides directes via le financement des logements et indirectement via la garantie d'emprunt. Ce double soutien aux bailleurs sociaux permettra de produire plus aisément des logements locatifs sociaux.

Quimperlé communauté, dans la limite des deux premiers ratios prudentiels, prendra donc en charge 100% de la demande de garantie d'emprunt pour les seules opérations en centralité.

ARTICLE 1 : CONDITIONS D'ELIGIBILITE

TERRITOIRES ELIGIBLES

Les opérations éligibles aux garanties d'emprunts devront se situer sur le territoire d'une des 16 communes de Quimperlé communauté : Arzano, Baye, Bannalec, Clohars-Carnoët, Guilligomarc'h, Le Trévoux, Locunolé, Mellac, Moëlan sur Mer, Quimperlé, Querrien, Rédéné, Riec sur Bélon, Saint Thuriën, Scaër, Tréméven.

BENEFICIAIRES

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

OPERATIONS ELIGIBLES

Sont éligibles aux garanties d'emprunts les opérations :

- de construction
- d'acquisition-amélioration
- de réhabilitation de logements

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.

ARTICLE 2 : NATURE DE LA GARANTIE D'EMPRUNT

QUOTITE DE LA GARANTIE D'EMPRUNT

Sous réserve de l'examen des demandes, Quimperlé communauté, dans la limite des ratios prudentiels, prendra en charge 100% de la demande de garantie d'emprunt pour tout projet faisant l'objet d'un financement direct dans le cadre du PLH situé en centralité.

MONTANT DU PRET

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

CONVENTIONNEMENT

Une convention de garantie sera signée par le bailleur emprunteur en deux exemplaires originaux (pour conservation Quimperlé communauté, le bailleur).

Cette convention rappelle et entérine les engagements réciproques liant Quimperlé communauté et le bailleur. 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.

ARTICLE 3 : DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Pour assurer l'instruction de sa demande, le bailleur devra transmettre à Quimperlé communauté :

- une lettre de demande de « garantie d'emprunt » datée et signée adressée au Président
- le courrier de Quimperlé communauté donnant l'avis de principe sur la programmation de l'opération (Quimperlé communauté devra être consultée en amont de la demande sur la programmation de l'opération)
- une notice synthétique de présentation de l'opération
- la décision de financement et l'agrément de l'Etat
- la preuve de la cotisation à la Caisse de garantie du logement locatif social.
- un tableau d'amortissement
- le prix de revient prévisionnel et le plan de financement de l'opération (bilans prévisionnels annualisés permettant d'apprécier l'année de retour des capitaux propres)
- la délibération de l'organe délibérant de l'organisme autorisant le recours à l'emprunt, avec précision de la sollicitation auprès de Quimperlé communauté

- la lettre d'offre de prêt de l'organisme prêteur comportant les renseignements du prêt et montant garanti (en cas de garantie partielle), taux d'intérêt, durée de préfinancement, durée de la période d'amortissement, différé éventuel, progressivité, révisabilité des taux...
 - 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
 - les statuts doivent être fournis pour la première demande de garantie ou en cas de changement statutaire
 - Copie de l'autorisation d'urbanisme
 - tout document jugé utile par l'opérateur
- Pour être étudié, l'opérateur devra impérativement avoir associé Quimperlé communauté en amont du projet et ce dès la phase étude de faisabilité.

ARTICLE 4 : INSTRUCTION DE LA DEMANDE

Le dossier de demande de garantie devra être déposé à Quimperlé communauté pour instruction. Chaque dossier complet déposé fera l'objet d'un accusé de réception de Quimperlé communauté. Les demandes seront traitées par ordre chronologique de réception des dossiers complets.

La procédure d'attribution des garanties d'emprunts par Quimperlé communauté est la suivante :

- passage en commission « Aménagement » et en commission « ressources » pour avis,
- passage en bureau communautaire pour avis,
- passage en conseil communautaire pour délibération

La décision est notifiée par Quimperlé communauté aux autres garants de l'opération. Un courrier est, de plus, transmis au bénéficiaire, accompagné d'une copie de la délibération correspondante et d'une convention à retourner signée à Quimperlé communauté.

ARTICLE 5 :

MODALITES 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. En sa qualité de garant, Quimperlé communauté sera cosignataire du contrat de prêt (avec l'organisme bénéficiaire et la banque). La garantie prendra effet au jour de la signature du contrat de prêt.

MODIFICATION DES CARACTERISTIQUES DE L'EMPRUNT

Quimperlé communauté 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.

ARTICLE 6 : CONTROLES

Quimperlé communauté pourra 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 première demande.

En particulier, l'emprunteur devra obligatoirement fournir à Quimperlé communauté, un mois après leur approbation et avant le 31 mars de chaque année, une copie certifiée conforme de ses comptes et bilan par un commissaire aux comptes.

De même, le bailleur s'engage à autoriser le prêteur à transmettre une fois par an l'analyse financière de l'emprunteur.