

DOSSIER	ACTION	DESTINATAIRES	PILOTAGE	
Politique de l'Habitat	Octroi de garanties d'emprunt	Bénéficiaires	COPAMO Service Aménagement	BC du 04/07/2023



ARTICLE I. 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 la Communauté de Communes du Pays Mornantais (COPAMO), dans le cadre de la politique communautaire de développement du logement abordable.

1. TERRITOIRES ELIGIBLES

Les opérations éligibles aux garanties d'emprunts, objet du présent règlement, devront se situer sur le territoire d'une des 11 communes de la COPAMO : Beauvallon, Chabanière, Chaussan, Mornant, Orléanas, Riverie, Rontalon, Saint André la Côte, Saint Laurent d'Agnay, Soucieu en Jarrest et Taluyers.

2. BENEFICIAIRES

Les bénéficiaires sont les opérateurs publics et privés habilités à réaliser des logements sociaux. Les Offices Fonciers Solidaires sont également éligibles.

3. CONDITIONS D'OCTROI

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

- de construction
- d'acquisition en état futur d'achèvement,
- d'acquisition-amélioration
- de réhabilitation de logements
- de démembrement de propriété

Seront garantis uniquement les prêts sur fonds d'épargne pour la réalisation d'opération de logements sociaux, contractés auprès de la Banque des Territoires ou des établissements de crédit habilités à distribuer les prêts réglementés à la date de la demande de garantie d'emprunt.

Les opérations pour être éligibles devront respecter la répartition de logements suivante :

Polarités 2¹ et Polarités 3²	Polarités 4³
✓ Minimum 30% de PLAI, ✓ Minimum 50% de PLUS, ✓ Maximum 20% de PLS.	✓ Maximum 20% de PLS.

Cette répartition n'est pas à respecter pour les opérations en acquisition-amélioration.

ARTICLE II. NATURE DE LA GARANTIE D'EMPRUNT

1. QUOTITE DE LA GARANTIE D'EMPRUNT

Sous réserve de l'examen des demandes, la COPAMO accordera sa garantie dans la limite de 25 % des emprunts contractés par les opérateurs.

Concernant les prêts PSLA pour la réalisation d'opération de logements sociaux, la COPAMO pourra accorder sa garantie dans la limite de 50 % des emprunts contractés par les opérateurs.

Si la commune d'implantation de l'opération, justifie ne pas avoir les capacités financières suffisantes pour accorder sa garantie d'emprunt à une opération éligible au sens du présent règlement, la COPAMO pourra porter sa garantie dans la limite de 50% des emprunts contractés.

Par exception, la COPAMO accordera sa garantie d'emprunt dans la limite de 50 % des emprunts contractés par les opérateurs lorsque le bénéficiaire ne peut bénéficier de la garantie d'emprunt du Département. L'opérateur devra justifier de sa demande de garantie auprès du Département.

Dans ce cas, si la commune d'implantation de l'opération, justifie ne pas avoir les capacités financières suffisantes pour accorder sa garantie d'emprunt à une opération éligible au sens du présent règlement, la COPAMO pourra porter sa garantie dans la limite de 100% des emprunts contractés.

2. MONTANT DU PRET

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

ARTICLE III. CONVENTIONNEMENT

Une convention de garantie sera signée par le bailleur emprunteur en trois exemplaires originaux (pour conservation par la COPAMO, le bailleur et le Préfet)

Cette convention rappelle et entérine les engagements réciproques liant la COPAMO, 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.

La convention de garantie mentionnée ci-dessus pourra éventuellement être une convention commune entre la COPAMO, la commune d'implantation du projet et le bailleur.

ARTICLE IV. DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

¹ Polarités locales de proximité : Mornant et Soucieu en Jarrest

² Villages : Chabanière, Orliénas, Saint Laurent d'Agy, Taluyers

³ Villages avec niveau de service à conforter : Beauvallon, Chaussan, Riverie, Rontalon, Saint André la Côte

Pour assurer l'instruction de sa demande, le bailleur devra transmettre à la COPAMO :

- une lettre de demande de « garantie d'emprunt » datée et signée adressée au Président
- la note d'instruction remplie (jointe au présent règlement)
- 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 la COPAMO
- 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 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 (ou acte 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

ARTICLE V. INSTRUCTION DE LA DEMANDE

Le dossier de demande de garantie devra être déposé à la COPAMO pour instruction.

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

Les demandes seront traitées par ordre chronologique de réception des dossiers complets.

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

- passage en commission « Solidarité et Vie Sociale » et en commission « développement économique et finance » pour avis,
- passage en bureau communautaire pour délibération

La décision est notifiée par la COPAMO 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 la COPAMO.

ARTICLE VI. 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. La COPAMO n'est pas signataire du contrat de prêt. La garantie prendra effet au jour de la signature du contrat de prêt.

ARTICLE VII. MODIFICATION DES CARACTERISTIQUES DE L'EMPRUNT

La COPAMO 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 VIII. CONTROLES

La COPAMO 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 la COPAMO, 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.

Par ailleurs, conformément à l'article L 443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, la COPAMO 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.

ARTICLE IX. 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 la COPAMO, 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 la COPAMO 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.

La COPAMO s'engage à en effectuer le paiement, et cela sur simple demande du prêteur, sans bénéfice de la discussion.

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.* »

ARTICLE X. REMBOURSEMENT DES AVANCES

Les paiements qui auront été ainsi faits par la COPAMO auront le caractère d'avances remboursables.

Ce règlement constituera la COPAMO 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 la COPAMO 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, la COPAMO émettra un titre de recettes correspondant aux avances.

ARTICLE XI. SURETE

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

ARTICLE XII. LITIGES

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