

CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du vendredi 30 septembre 2011

DÉLIBÉRATION N° CG-2011/09/30-7/02

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

45411006

Acte Certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 05/10/2011

Réception Préfet : 05/10/2011

Publication RAAD : 05/10/2011

Commission n° 7 - Finances
Rapporteur : EUDE Gérard

OBJET : Refonte des modalités d'intervention départementale en matière de garanties d'emprunt.

Les garanties d'emprunts constituent un mode de soutien des collectivités territoriales à des projets d'investissement. Le Code Général des Collectivités Territoriales encadre leur pouvoir en la matière en instituant des règles prudentielles. L'assemblée départementale s'est par ailleurs dotée de règles propres relatives aux garanties qu'elle peut apporter en faveur de logement social.

Il est proposé une évolution des règles d'intervention pour les garanties que le Département entend apporter en faveur :

- des opérations de construction et d'acquisition-amélioration de logements sociaux,
- des opérations de réhabilitation, d'amélioration et de résidentialisation de logements sociaux,
- des opérations du secteur médico-social.

Il s'agit de permettre au Département de mieux piloter sa politique d'octroi de garantie (en fonction de l'intérêt des opérations), de mieux assurer une égalité de traitement entre les bénéficiaires, enfin de mieux contrôler la progression de l'encours garanti (en recherchant un plus large partage du risque).

LE CONSEIL GÉNÉRAL,

VU le Code général des Collectivités territoriales,

VU la délibération du Conseil général n°4/06 en date du 23 novembre 2007, relative à la mise en place de grilles d'évaluation des demandes de garanties d'emprunt en matière de construction et de réhabilitation de logements sociaux,

VU le rapport du Président du Conseil général,

VU l'avis des Commissions précitées,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : d'adopter pour le secteur du logement social concernant les opérations de construction et d'acquisition amélioration, les règles suivantes en matière de garantie d'emprunt :

- 6 critères de recevabilité de la demande de garantie d'emprunt, si l'un de ces critères n'est pas rempli, la demande est alors rejetée :
 - ❑ La nature de l'opération : opérations liées au logement social stricto sensu c'est-à-dire bénéficiant de subventions de l'Etat, réalisées via les prêts aidés par l'Etat (PLUS, PLAI...) ou adossés à des ressources défiscalisées, et celles financées par l'intermédiaire de Prêts Locatifs Sociaux (PLS).

Les emprunts non adossés à une opération sont donc exclus du champ des garanties d'emprunts départementales.
 - ❑ La localisation de l'opération en Seine-et-Marne.
 - ❑ La réservation de logements au profit du Département (20 % du nombre de logements de l'opération, modulé en fonction de la quotité de garantie départementale, avec arrondi à l'entier le plus proche).
 - ❑ L'adhésion de l'organisme au Fond de Solidarité Logement (FSL).
 - ❑ La mise à disposition d'un bail glissant à un opérateur local d'insertion désigné par le Département pour toute opération comportant plus de 20 logements. Cette mise à disposition intervient sur le programme concerné par la demande de garantie d'emprunt ou sur le parc de logement de l'organisme.
 - ❑ Norme habitat et environnementale : l'organisme doit avoir obtenu la certification Label HP 2005 jusqu' à janvier 2013 puis BBC au-delà de cette date.

Les opérations de l'OPH 77 pourront déroger au dispositif compte tenu du protocole CGLLS signé en 2009.

En outre, les opérations de réaménagement de dette, de cession de patrimoine avec transferts d'emprunts, sont également exclues du dispositif afin de garantir la pérennité du financement initial du projet.

- La détermination de la quotité garantie :
 - ❑ Le plafonnement du pourcentage garanti par le Département en fonction de la strate démographique de la collectivité d'implantation compétente en matière de logement (commune ou EPCI).

	Collectivité de 0 à 10 000 habitants	Collectivité de 10 000 à 20 000 habitants	Collectivité de plus de 20 000 habitants
<i>Plafond maximum de garantie</i>	70 %	50 %	40 %

- ❑ Application de deux pondérations cumulatives sur le pourcentage plafond de garantie :

- Première pondération (0,8) : si la note globale selon la grille d'évaluation est inférieure à 10/20.

La grille d'évaluation est composée de critères financiers sur dix points et de critères opérationnels sur dix points.

Les critères financiers ont pour but d'évaluer le niveau de risque encouru par le Département en tant que garant.

Les critères opérationnels concernent le contingent de réservation de logement.

Le premier critère est validé lorsque 50% des logements réservés au Département sont de type F3 ou plus, si c'est la cas alors l'organisme comptabilise 7 points sur les dix alloués aux critères opérationnels.

Le second critère est validé lorsque la localisation du programme et donc par voie de conséquence le contingent de logement réservé au Département, est situé sur une commune prioritaire c'est-à-dire une de celles définies par l'article 55 de la loi SRU (cf. annexe n°1). Dans ce cas, l'organisme valide le critère et obtient 3 points.

- Seconde pondération : Si l'opération comporte moins de 15 % de PLAI alors une pondération de 0,8 sera appliquée au plafond maximum de garantie. Dans la cas contraire, aucune pondération est appliquée au plafond de garantie.

Ces deux pondérations (la note globale et le nombre de PLAI de l'opération) sont cumulatives. Si un projet présenté par un organisme obtient une note inférieure à 10/20 et ne comporte pas assez de PLAI alors deux coefficients de pondération s'appliquent au plafond maximum pouvant être garanti par le Département.

Grille d'intervention du Département

	Collectivité de 0 à 10 000 habitants	Collectivité de 10 000 à 20 000 habitants	Collectivité de plus de 20 000 habitants
Plafond maximum de garantie	70 %	50 %	40 %
Plafond avec une pondération de 0,8	56 %	40 %	32 %
Plafond avec 2 pondérations de 0,8	45 %	32 %	26 %

Le Département intervient en garantie d'emprunt conjointement avec la collectivité d'implantation du projet compétente en matière de logement (commune ou EPCI), ou la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), ou encore une caution bancaire.

Article 2 : d'adopter pour le secteur du logement social, concernant les opérations de réhabilitation, d'amélioration et de « résidentialisation », les règles suivantes en matière de garantie d'emprunt :

- Quatre critères de recevabilité de la demande, si l'un des critères n'est pas rempli, la demande est alors rejetée :

- ❑ La nature de l'opération : opérations liées au logement social stricto sensu c'est-à-dire bénéficiant de subventions de l'Etat, réalisées via les prêts aidés par l'Etat (PLUS, PLAI...) ou adossés à des ressources défiscalisées, et celles financées par l'intermédiaire de Prêts Locatifs Sociaux (PLS).

Les emprunts non adossés à une opération sont donc exclus du champ des garanties d'emprunts départementales.

- ❑ La localisation de l'opération en Seine-et-Marne
 - ❑ L'adhésion de l'organisme au Fond de Solidarité Logement (FSL)
 - ❑ Norme environnementale : l'organisme devra avoir obtenu la certification Patrimoine, Habitat et Environnement.
- La détermination de la quotité garantie :
- ❑ Le plafonnement du pourcentage garanti par le Département en fonction de la strate démographique de la collectivité d'implantation (commune ou EPCI).

	Collectivité de 0 à 10 000 habitants	Collectivité de 10 000 à 20 000 habitants	Collectivité de plus de 20 000 habitants
<i>Plafond maximum de garantie</i>	70 %	50 %	40 %

- ❑ Application d'une pondération (0,8) sur le pourcentage de plafond de garantie :
 - Pondération : si la note globale selon la grille d'évaluation est inférieure à 5/10.

Pour ce type d'opération la grille d'évaluation est composée uniquement de critères financiers sur dix points identiques à ceux proposés dans la grille des opérations de construction et d'acquisition-amélioration.

	Collectivité de 0 à 10 000 habitants	Collectivité de 10 000 à 20 000 habitants	Collectivité de plus de 20 000 habitants
Plafond maximum de garantie	70 %	50 %	40 %
Plafond avec une pondération de 0,8	56 %	40 %	32 %

Tout comme pour les opérations de construction, d'acquisition-amélioration, le Département intervient conjointement avec la collectivité d'implantation du projet compétente en matière de logement (commune ou EPCI), ou la Caisse de Garantie du Logement locatif Social (CGLLS), ou encore une caution bancaire.

Les opérations de l'OPH 77 pourront déroger au dispositif compte tenu du protocole CGLLS signé en 2009.

Article 3 : d'adopter pour le secteur médico-social, la règle suivante en matière de garantie d'emprunt :

- Pour une demande de garantie supérieure à 50 % du montant des emprunts, mise en place obligatoire d'une affectation hypothécaire au profit du Département,

- Pour une demande de garantie inférieure ou égale à 50%, affectation hypothécaire non exigée.

Dans tous les cas, le Département se prononcera en fonction de l'intérêt présenté par l'opération au regard de la politique du Département dans le domaine médico-social et de la situation financière du demandeur.

Article 4 : de préciser que pour les autres secteurs (aménagement, géothermie, développement économique..), l'intervention du Département en matière de garantie d'emprunt se fera après une analyse singulière du projet dans le respect des limites posées par le CGCT. En fonction du risque de l'opération, une affectation hypothécaire est demandée si l'opération le permet.

Article 5 : de mettre en œuvre la présente décision pour les demandes de garantie d'emprunt qui seront adressées au Département à compter du jour où sera rendue exécutoire la présente délibération.

Article 6 : d'abroger la délibération n°4/06 du 23 novembre 2007.

Adopté à l'unanimité

LE PRESIDENT

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Vincent Éblé". The signature is written in a cursive style with a large initial 'V'.

Vincent ÉBLÉ