

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire  
du 29 juin 2023

**Délibération n°2023-101 - Finances – Règlement sur les conditions d’octroi des garanties d’emprunts pour la réalisation d’opérations de logements locatifs sociaux-  
Approbation**

Membres élus	61
Membres en exercice	61
Présents ou représentés	55
Ne prend pas part au vote	0
Votants	55
Abstention	0
Suffrage exprimés	55
Majorité absolue	28
Pour	53
Contre	2

L’an deux mil vingt-trois, le 29 juin, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 23 juin 2023, s’est réuni Salle des fêtes à Cély-en-Bière, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Estelle BERTÉE, Françoise BICHON-LHERMITTE, Isabelle BOLGERT, Francine BOLLET, Véronique FÉMÉNIA, Anne-Sophie GUERIN (présente à compter de la délibération N°2023/086), Mme Anne GHYSSENS, Mme Lamia KORT, Hélène MAGGIORI, Chantal PAYAN, Judith REYNAUD, Sonia RISCO, Pascale TORRENTS-BELTRAN, et Nathalie VINOT.

MM. Christophe BAGUET, Christian BOURNERY, Michel CALMY, Michel CHARIAU, Romain COQUERY, Jean-Claude DELAUNE, David DINTILHAC, Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD, Francis GUERRIER, Pascal GROS (présent pour le vote de la délibération N°2023/114), Jean HELIE, Fabrice LARCHÉ, Olivier MAGRO, Jean-Philippe POMMERET, Patrick POCHON (à compter de la délibération N°2023/108), Daniel RAYMOND, Thierry REYJAL, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER, Gérard TAPONAT, Alain THIERY, Yannick TORRES et Anthony VAUTIER.

Membres ayant donné pouvoir :

M. Yann MOREAU à M. Patrick GAUTHIER

Mme Magali BELMIN à M. Thierry REYJAL

Mme Naciba MESSAOUDI à M. Laurent SIGLER

Mme Isabelle MARIE à M. Romain COQUERY

M. Pascal GROS à M. Yannick TORRES (pour le vote des délibérations N°2023-082 à N°2023-118, sauf pour le vote de la délibération N°2023/114)

Mme Marie HOLVOËT à M. Alain RICHARD

Mme Mylène MUSY à M. Pascal GOUHOURY

M. Nicolas PIERRET à M. Olivier MAGRO

M. Michael GOUE à Mme Sonia RISCO

M. Cédric THOMA à M. Daniel RAYMOND

M Vitor VALENTE à Mme Chantal PAYAN

Mme Gwenaël CLER à Mme Francine BOLLET  
Mme Cécile PORTE à M. Fabrice LARCHÉ  
Mme Marie-Laure VASSEUR à Christian BOURNERY  
Mme Marie-Charlotte NOUHAUD à Mme Pascale TORRENTS BELTRAN  
M. Frédéric VALLETOUX à M. Julien GONDARD

Membres absents :

Mme Aurélie BRICAUD  
Mme Sophie BERTHOLIER  
M. Thomas IANZ  
Mme Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE  
M. Patrick POCHON (pour les votes des délibérations N°2023/082 à N°2023/107 et N°2023/114)  
Mme Audrey TAMBORINI  
Mme Anne-Sophie GUERIN (pour les votes des délibérations N°2023/082 à N°2023/085 et N°2023/114)

Secrétaire de Séance :

M. Christian BOURNERY

**Références juridiques :**

- **Le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment, les articles L.2252-1 à L.2252-5**

**Rapporteurs : Mme Véronique FÉMÉNIA et M. LARCHÉ**

Ce point a été présenté à la commission urbanisme, habitat, logement, déplacements du 13 juin 2023 et à la commission finances, ressources humaines et mutualisation du 20 juin 2023.

La production de logements sociaux est en concurrence directe avec l'habitat privé pour l'acquisition de foncier. Les organismes d'habitations à loyer modéré (bailleurs sociaux) font appel au soutien des collectivités publiques afin d'équilibrer leurs opérations.

Ce soutien se manifeste, notamment, par la garantie d'emprunt.

En application des articles L.2252-1 à L.2252-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale peuvent accorder leurs garanties d'emprunts, afin de leur faciliter l'accès à l'emprunt.

En effet, pour chaque opération de construction de logements sociaux, l'emprunt contracté par les organismes d'habitations à loyer modéré constitue le mode de financement principal. La solvabilité des collectivités permet à l'emprunteur d'obtenir un abaissement de la prime de risque. Ce risque étant transféré, ils se soustraient à une prise de garantie qui serait payante auprès d'organismes spécialisés. .

Le volume financier garanti accumulé au cours des années fait peser un risque sur la Communauté d'agglomération, alors qu'aucun règlement ne régit son fonctionnement en la matière, ni les demandes qui peuvent être faites par les bailleurs sociaux.

Afin de mieux réguler cette pratique et de maîtriser le risque financier de plus en plus élevé, un règlement d'attribution de garanties d'emprunts, fixant les conditions d'octroi, est proposé au vote de l'assemblée.

Sur le volet financier, l'objectif de ce règlement est de réduire le risque porté sur les comptes financiers de la Communauté d'agglomération.

Bien que les garanties d'emprunt soient inscrites hors bilan et qu'elles ne représentent pas un coût direct pour la Communauté d'agglomération, les 88 149 544, 85 euros, enregistrés au 1<sup>er</sup> janvier 2023, influent sur la capacité d'emprunt ainsi que sur le remboursement auprès des banques. En effet, il s'agit bien d'un transfert de risque que la Communauté d'Agglomération est amenée à assumer. Afin de contenir les montants garantis tout en maintenant un soutien auprès des bailleurs sociaux, la Communauté d'agglomération propose de garantir, désormais 30 %, du montant total des emprunts au lieu de 100% jusqu'à présent.

Les bailleurs pourront alors solliciter d'autres financements auprès d'autres entités publiques

Également, en contrepartie de la garantie d'emprunt octroyée au bailleur social, 6% des logements sociaux, en stock ou en flux, seront attribués à la Communauté d'agglomération.

Sur le volet Habitat, l'objectif de ce règlement est de proposer des logements abordables et adaptés aux besoins des habitants, enjeu fort pour la Communauté d'agglomération. La production de logements doit être en adéquation avec les enjeux du territoire du Pays de Fontainebleau, ainsi qu'en cohérence avec le parcours résidentiel nécessaire, entre autres, aux jeunes, au desserrement des ménages (divorces) et aux seniors.

Lors de l'élaboration des documents cadre du Pays de Fontainebleau, a été mis en exergue, la nécessité de :

- Produire plus de logements en petites typologies (T1/T2) pour répondre aux besoins des jeunes ménages et des ménages vieillissants qui souhaitent s'intégrer ou rester sur le territoire. Dans une moindre mesure, des typologies plus grandes (T5+) pour l'accueil de famille nombreuse ;
- Favoriser la production de logements en renouvellement urbain ou acquisition-amélioration, en tenant compte des contraintes d'équilibre économique des opérations.

Outre ces volontés, une contrainte légale de production de logements sociaux s'impose aussi au territoire de Pays de Fontainebleau. La Communauté d'agglomération est soumise depuis 2020 à l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain). Trois communes sont concernées au 01<sup>er</sup> janvier 2023 : Avon, Bois-le-Roi et Fontainebleau.

De ce fait, la Communauté d'agglomération souhaite, dorénavant, être sollicitée dès le début du projet. Pour obtenir une garantie financière, les bailleurs sociaux doivent donc associer les services habitat et finances de la Communauté d'agglomération en amont des projets en lien avec les communes concernées, notamment, lors des choix de typologie et de financement retenus (« PLAI » Prêt Locatif Aidé d'Intégration, « PLUS » Prêt Locatif à Usage Social, etc.).

Il est important de rappeler que d'autres solutions de soutien aux financements à la production de logements sociaux existent pour les bailleurs sociaux.

Par exemple, en l'absence de garantie des collectivités ou bien en cas de garantie partielle, les prêts au logement locatif social peuvent être garantis, à titre subsidiaire et contre paiement d'une commission, par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). L'organisme demandeur doit établir qu'il n'a pu obtenir la couverture totale de son emprunt par des garanties de collectivités territoriales ou de leurs groupements, ou que ces garanties ont été limitées ou refusées par l'EPCI en raison des difficultés financières de la collectivité locale.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2252-1 à 2252-5, L.2313-1-1 et D.1511-0 à 1511-35 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitat et notamment ses articles L 365-1 et suivant et L 411-2 ;

Vu les statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau modifiés par arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 ;

Considérant le projet de règlement sur les conditions d'octroi des garanties d'emprunts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en matière de logement social ;

Considérant la compétence communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat ;

Ainsi, il est proposé à l'assemblée de :

- Approuver le règlement sur les conditions d'octroi des garanties d'emprunts de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau en faveur du logement social, joint, à la présente délibération ;
- Dire que ledit règlement s'applique à toutes demandes formulées par les bailleurs sociaux ou apparentés auprès de la Communauté d'agglomération,
- Autoriser le Président à signer toutes pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération

#### Décision :

L'assemblée décide à la majorité (2 CONTRE : MM. GAUTHIER et MOREAU (pouvoir)) de :

- Approuver le règlement sur les conditions d'octroi des garanties d'emprunts de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau en faveur du logement social, joint, à la présente délibération ;
- Dire que ledit règlement s'applique à toutes demandes formulées par les bailleurs sociaux ou apparentés auprès de la Communauté d'agglomération ;
- Autoriser le Président à signer toutes pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait les jours, mois et an susdits,  
Ont signé les membres présents.

Le Secrétaire de Séance,

Christian BOURNERY

Pour extrait conforme

Le Président,

Pascal GOUHOURY



Certifié exécutoire le - 5 JUIL. 2023  
Date de mise en ligne le - 5 JUIL. 2023  
Notification le - 5 JUIL. 2023  
AR Préfecture 077-200072346-

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa date de mise en ligne sur le site [www.pays-fontainebleau.fr](http://www.pays-fontainebleau.fr) et sa transmission au représentant de l'État auprès du tribunal administratif de Melun ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)