

**Règlement sur les conditions d'octroi de garanties d'emprunts  
pour la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux**

<b>ARTICLE I – FONDEMENTS JURIDIQUES</b> .....	2
<b>ARTICLE II – BÉNÉFICIAIRES ET OPÉRATIONS ÉLIGIBLES</b> .....	2
<b>ARTICLE III – PIÈCES À FOURNIR</b> .....	3
<b>ARTICLE IV – CONDITIONS D'OCTROI</b> .....	3
<b>ARTICLE V – CONVENTIONNEMENT</b> .....	4
<b>ARTICLE VI – COMMISSION D'ATTRIBUTION</b> .....	4
<b>ARTICLE VII – DROIT DE RÉSERVATION</b> .....	4
<b>ARTICLE VIII – CAS DE NON-OCTROI</b> .....	4
<b>ARTICLE IX – MODALITÉS DE PRISE D'EFFET DE LA GARANTIE D'EMPRUNT</b> .....	5
<b>ARTICLE X – MODIFICATION DES CARACTÉRISTIQUES DE L'EMPRUNT</b> .....	5
<b>ARTICLE XI – COMMUNICATION</b> .....	5
<b>ARTICLE XII – APPLICATION DU RÈGLEMENT</b> .....	5

## ARTICLE I – FONDEMENTS JURIDIQUES

La Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau entend préciser son cadre d'instruction et des conditions d'accord **des garanties d'emprunt en matière de logement social**.

*Référence au Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)*

*Articles L.2252-1 à L.2252-5 et D.1511-0 à D.1511-35*

*Article L.2313-1-1*

Les conditions des garanties d'emprunts accordées par les collectivités sont définies aux articles L.2252-1 à L.2252-5 du CGCT. Ces articles prévoient les limites de l'octroi des garanties d'emprunt accordées par une collectivité et les exceptions qui y sont apportées.

## ARTICLE II – BÉNÉFICIAIRES ET OPÉRATIONS ÉLIGIBLES

### Les bénéficiaires

La Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) octroie sa garantie d'emprunt pour les opérations réalisées dans son périmètre :

- aux organismes d'habitations à loyer modéré au sens de l'article L 411-2 du CCH ;
- aux organismes associatifs et fondations bénéficiant de l'agrément « maîtrise d'ouvrage » prévu par les articles L 365-1 et suivant du CCH.

### Les opérations éligibles

Sont considérées comme éligibles à la garantie d'emprunt les opérations destinées au logement social pour les projets suivants :

- les opérations de constructions, d'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), en acquisition-amélioration, réhabilitation et démolition-reconstruction ;
- les logements conventionnés en PLS, PLUS ou PLAI, ou montages « ANAH » avec loyer social ou très social (Conférer le glossaire) ;
- les opérations d'accession à la propriété et de location-accession à la propriété (PSLA et BRS – Conférer le glossaire) ;
- Les opérations d'habitat participatif portées par un organisme à loyer modéré.

Sont exclues des opérations éligibles :

- la résidentialisation isolée ;
- les locaux commerciaux et professionnels attachés aux opérations ;
- les autres opérations ou les autres bénéficiaires non cités.

Seuls peuvent être garantis les prêts 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. Par conséquent, seuls les prêts sur fond d'épargne seront garantis.

### ARTICLE III – PIÈCES À FOURNIR

Toutes les demandes de garantie d'emprunt doivent être adressées par mail à l'attention de la direction des finances, responsable de l'instruction des garanties d'emprunts de la CAPF (le pôle urbanisme habitat et déplacements étant en copie).

Afin de tenir compte des délais d'instruction, de décision et de publication des délibérations, la demande de garantie d'emprunt doit intervenir au plus tôt afin d'éviter une caducité de l'offre de financement.

Dans l'hypothèse d'une première demande, la CAPF porte une attention particulière à la santé financière des organismes au vu de la communication des pièces suivantes :

- Les bilans, les comptes de résultat, les annexes comptables, le rapport du commissaire aux comptes (CAC), rapports d'activité, et ce pour les trois dernières années ;
- Les enquêtes, les audits et les évaluations dont il pourrait avoir fait l'objet de la part de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) ;
- Les statuts ;
- Le pouvoir autorisant le recours à l'emprunt et à la demande de garantie ;
- Le budget prévisionnel de l'année en cours.

***La demande et le dépôt des pièces doivent parvenir à la CAPF avant tout dépôt de permis de construire en commune sous peine de rejet.***

Dès lors que la décision d'octroi est favorable et pendant la durée de l'emprunt, l'organisme bénéficiaire de la garantie devra fournir annuellement des états financiers et de gestion. Un courrier sera envoyé chaque année par la CAPF à l'organisme précisant la liste des états concernés, le format et l'échéance souhaités.

Dans le cadre de la mise en œuvre du contrôle par la CAPF, 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'engage à se rapprocher de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) afin de se prémunir de toute défaillance et de tout risque de mise en jeu de la garantie. Cette sollicitation sera obligatoire et préalable à toute cessation de paiement.

### ARTICLE IV – CONDITIONS D'OCTROI

**La Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau peut attribuer une garantie unique de 30 % du montant total de l'emprunt pour les opérations qui respectent les critères précités.**

La CAPF portera une attention particulière à l'intégration des projets dans le cadre de son PLH en cours d'élaboration ainsi qu'à son intégration urbaine et paysagère et des conditions d'habitabilité, de prise en compte des mobilités, de qualités des matériaux utilisés et de performance énergétique.

La CAPF aura également un regard attentif sur la durée de remboursement des emprunts contractés.

**L'organisme devra associer la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau dès l'émergence du projet opérationnel.**

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20230705-2023-101-DE  
Date de réception préfecture : 05/07/2023

Le projet devra répondre aux enjeux du territoire défini dans ses documents cadres.

**Une rencontre devra être sollicitée dès la « phase esquisse » auprès du pôle Urbanisme/habitat avant de déposer tout dossier de permis de construire, en coordination avec la commune, la DDT et l'UDAP. Les avis seront transmis au service de l'habitat de la DDT qui donne les agréments.**

**Le bailleur devra s'assurer de l'invitation de la CAPF et de la commune concernée par l'opération à l'atelier d'urbanisme de la DDT.**

#### **ARTICLE V – CONVENTIONNEMENT**

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

Cette convention rappelle et entérine les engagements réciproques liant la CAPF, et le bailleur. Elle fixe les modalités de fonctionnement de la garantie.

Le service financier de la CAPF effectue un état, de l'encours garanti et de la somme des annuités de dette garantie, réalisé annuellement et annexé au budget de l'intercommunalité.

#### **ARTICLE VI – COMMISSION D'ATTRIBUTION**

Pour chaque garantie d'emprunt sollicitée auprès du président la CAPF, un avis conjoint du service financier et du pôle Urbanisme, Habitat et Déplacements de la CAPF sera formulé et soumis à la fois à la commission finances et à la commission Urbanisme, Habitat et Déplacements.

L'avis financier présentera les éléments de la santé financière du bailleur et du risque pour la Communauté d'agglomération.

L'avis urbanisme/habitat présente les programmes et leur intégration, tant sur les plans qualitatif que quantitatif, mais aussi selon leurs intégrations architecturale et paysagère, de performance énergétique et de qualité des matériaux.

La décision d'attribution a lieu après la délibération par le conseil communautaire.

#### **ARTICLE VII – DROIT DE RÉSERVATION**

La contrepartie de la garantie d'emprunt octroyée par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau correspond à **6 % des logements sociaux, en stock ou en flux, attribués sur l'année dans le cadre de sa garantie à 30 %.**

#### **ARTICLE VIII – CAS DE NON-OCTROI**

La CAPF se réserve le droit de refuser une demande de garantie d'emprunt si elle estime que la santé financière de l'organisme n'est pas jugée satisfaisante ou que l'opération ne rentre pas dans les critères définis.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20230705-2023-101-DE  
Date de réception préfecture : 05/07/2023

## **ARTICLE IX – MODALITÉS DE PRISE D'EFFET DE LA GARANTIE D'EMPRUNT**

Les contrats de prêt accordés aux bailleurs sociaux, par la Caisse des Dépôts et Consignation 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 est annexé à la délibération de garantie d'emprunt. La CAPF n'est pas signataire du contrat de prêt. La garantie prend effet au jour de la signature du contrat de prêt et cesse à son remboursement.

## **ARTICLE X – MODIFICATION DES CARACTÉRISTIQUES DE L'EMPRUNT**

La CAPF est 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, etc.). La modification des conditions de prêt fait l'objet d'un avenant au contrat de prêt avec le nouveau tableau d'amortissement de l'emprunt annexé et d'une nouvelle délibération de garantie d'emprunt par le conseil communautaire.

## **ARTICLE XI – COMMUNICATION**

Les bailleurs sociaux bénéficiaires s'engagent à faire figurer le soutien de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau sur tout support de communication, panneau de chantier, inauguration, etc.

## **ARTICLE XII – APPLICATION DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à la date d'approbation en conseil communautaire sans condition limitative de sa durée.