

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 05 janvier 2016 à 18 h 00

AUJOURD'HUI cinq janvier deux mille seize

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 21 décembre 2015, s'est réuni dans la salle ordinaire des séances.

Après avoir ouvert la séance, Monsieur le Maire procède à l'appel.

Etaient présents Mmes et MM. les Membres du Conseil dont les noms suivent :

Olivier BIANCHI, Maire, présidant la séance

Présent(e)s : Olivier BIANCHI, Françoise NOUHEN, Christine DULAC-ROUGERIE, Monique BONNET, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Philippe BOHELAY, Simon POURRET, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Cyril CINEUX, Jérôme AUSLENDER, Nicaise JOSEPH, Saïd Akim BARA, Gérard BOHNER, Nicolas BONNET, Dominique ADENOT, Géraldine BASTIEN, Christophe BERTUCAT, Jean-Luc BLANC, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Edith CANDELIER, Jean-Christophe CERVANTES, Alparslan COSKUN, Louis COUSTÈS, Sondès EL HAFIDHI, Magali GALLAIS, Patricia GUILHOT, Pascal GUITTARD, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Alain LAFFONT, Jean-Pierre LAVIGNE, Marianne MAXIMI, Abdelmajid MELLOUKI, Pierre MIQUEL, Fabienne MONTEL, Didier MULLER, Florent NARANJO, Christian PORTEFAIX, Nicole PRIEUX, Antoine RECHAGNEUX, Dominique ROGUE-SALLARD, Laurence SCHLIENGER, Odile VIGNAL, Guillaume VIMONT

Excusé(e)s ayant donné pouvoir : Marion CANALES à Olivier BIANCHI, Valérie BERNARD à Cécile AUDET, Nadia GUERMIT-MAFFRE à Jean-Pierre BRENAS, Isabelle PADOVANI à Antoine RECHAGNEUX, Sylviane TARDIEU à Jean-Christophe CERVANTES

Excusé(e)s : François BARRIÈRE

Absent(e)s : Anne FAUROT

Secrétaire : Marianne MAXIMI

Mme Nicaise JOSEPH, M. Alparslan COSKUN et M. Louis COUSTES arrivent pendant la présentation des quatre premières questions par Mme Françoise NOUHEN.

Mme Géraldine BASTIEN arrive pendant le débat qui suit cette présentation (fin de pouvoir donné à Mme Edith CANDELIER).

M. le Maire suspend la séance à 20h27 à la demande de M. Jean-Luc BLANC pendant ce même débat. M. le Maire reprend la séance à 20h30 après avoir constaté que le quorum est atteint.

M. Antoine RECHAGNEUX quitte la séance avant le vote de la question n°5 (fin du pouvoir donné par Mme Isabelle PADOVANI).

M. Alain LAFFONT quitte la séance avant le vote de la question n°6 et donne pouvoir à M. Florent NARANJO.

M. Simon POURRET quitte la séance avant le vote de la question n°6 et donne pouvoir à Mme Françoise NOUHEN.

Rapport N° 16

**RÉGLEMENT FIXANT LES MODALITÉS DE PRISE EN CHARGE
DES GARANTIES D'EMPRUNT DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT SOCIAL**

La Ville de Clermont-Ferrand est le partenaire historique des bailleurs sociaux opérant sur son territoire. Si la compétence habitat est une compétence exercée de plein droit par Clermont communauté, la Ville a continué à apporter son soutien au secteur du logement social à travers l'octroi de garanties d'emprunt visant à développer l'offre sur le territoire.

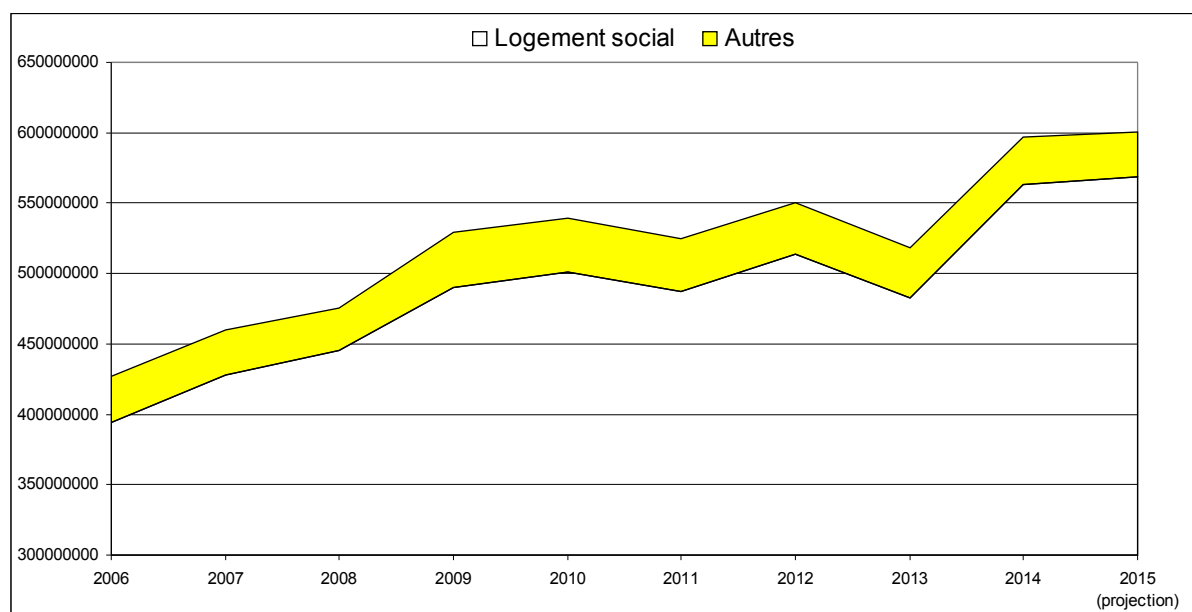
L'octroi de garanties d'emprunt par les collectivités territoriales est la clé de voute du financement du logement social. En raison de la nature de la ressource prêtée (l'épargne des français), l'Etat exige que tout prêt octroyé par le fonds d'épargne bénéficie d'une garantie à 100 % du montant prêté, de préférence à travers une garantie publique. La gratuité de cette garantie permet aux bailleurs d'assurer les niveaux de loyer bas du secteur du logement social.

En octroyant sa garantie, la Ville s'engage, en cas de défaillance de l'emprunteur, à assurer au prêteur le paiement des sommes dues au titre des prêts garantis. Les garanties octroyées peuvent porter sur une quotité du montant du prêt, ou sur son intégralité.

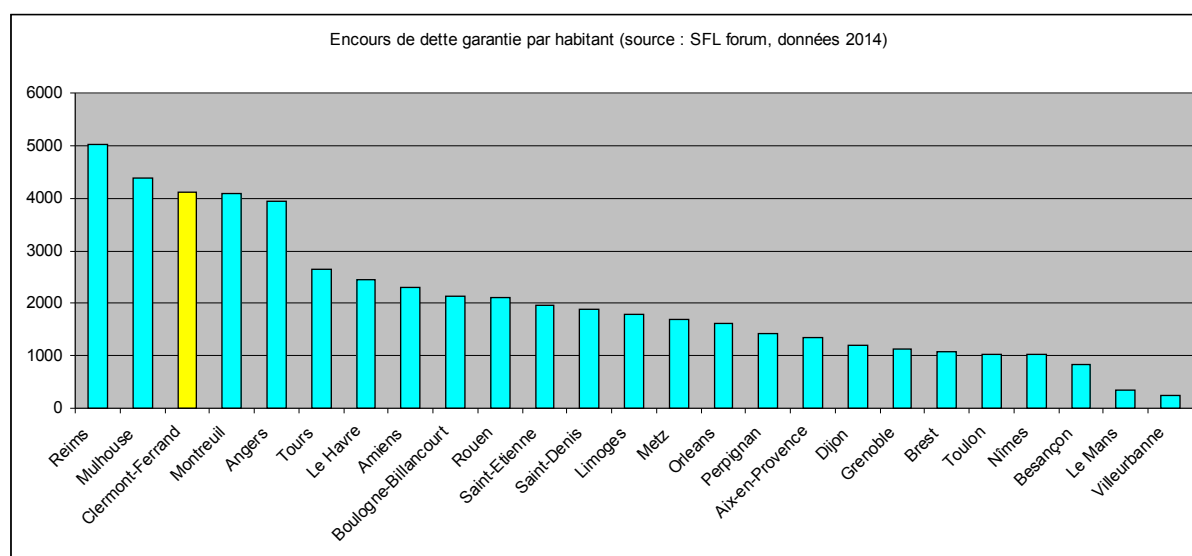
Le département et la communauté d'agglomération ont toutes deux adopté des délibérations encadrant l'octroi de leurs garanties. En l'absence de telles délibérations adoptées par le Conseil Municipal, la Ville a toujours joué un rôle de garant en dernier ressort, en apportant les quotités non garanties par la communauté d'agglomération et le département.

Ce rôle de garant en dernier ressort rend la Ville dépendante de tout changement stratégique de la part des autres acteurs. Ainsi, la décision du Conseil départemental de suspendre l'octroi de garantie d'emprunt sur le territoire de Clermont communauté dans l'attente des conclusions de l'évaluation et de la concertation en cours sur la politique départementale de l'habitat devra être palliée par les autres acteurs.

La politique actuelle d'octroi des garanties d'emprunt a engendré un encours très élevé. L'encours se porte à 597 millions d'euros au compte administratif 2014, dont 563 millions d'euros relatifs au logement social. Ce montant représente plus de 3,5 fois l'encours de dette propre de la Ville (167 millions d'euros au budget principal pour le compte administratif 2014). L'encours de dette garantie a cru de 40 % depuis 2006, soit + 137 millions d'euros sur la période (+ 135 millions d'euros pour le logement social).



Si l'on compare l'encours par habitant de la Ville de Clermont-Ferrand avec les communes ayant une population comprise entre 100 000 et 200 000 habitants, il apparaît qu'il est parmi les plus élevés de la strate.



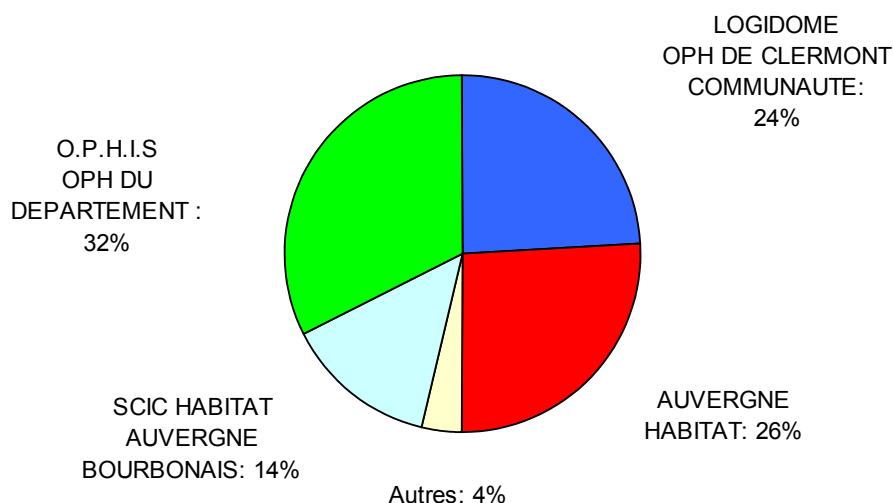
La comparaison des comptes administratifs des acteurs garantissant le logement social sur le territoire de la Ville de Clermont montre que la Commune supporte l'essentiel de l'encours des garanties d'emprunt. Rapportée à la population des territoires respectifs des différents acteurs, l'encours (tout type de dette garantie confondu) de la Ville se porte à 4 120 € par habitant, contre 308 € pour le département et 35 € pour Clermont Communauté. L'encours de Clermont Communauté tend néanmoins à augmenter rapidement puisqu'il est passé à 116,41 € par habitant au 16 octobre 2015.

	Ville	Clermont Communauté	Département
Population CA 2014	144 817	282 675	652 680
Encours CA 2014	596 706 477,12 €	9 944 098,00 €	200 719 254,46 €

Dette garantie par habitant	4 120,42 €	35,18 €	307,53 €
------------------------------------	-------------------	----------------	-----------------

Alors que la Ville supporte l'essentiel des risques, l'analyse de l'encours de la Ville par bénéficiaire démontre qu'une grande partie de l'encours relève des offices publics de l'habitat rattachés au département (l'OPHIS) et à la Communauté d'agglomération (Logidôme).

**Encours de dette garantie auprès des bailleurs sociaux
Capital restant dû au 18 11 2015**



Bailleur social	Encours de dette garantie auprès des bailleurs sociaux Capital restant dû au 18 11 2015	Pourcentage de l'encours
O.P.H.I.S	184 837 856,25 €	32,42%
AUVERGNE HABITAT	146 416 855,09 €	25,68%
LOGIDOME	138 038 618,44 €	24,21%
SCIC HABITAT	79 214 974,43 €	13,89%
AUTRES	21 652 793,29 €	3,80%
TOTAL	570 161 097,50 €	100,00%

Or, les finances de la Ville sont susceptibles d'être impactées par son encours de garantie d'emprunt. Les risques sont principalement de deux ordres.

D'une part, en cas de défaillance de l'emprunteur, la Ville est susceptible d'avoir à régler les échéances des prêts pour lesquels elle a apporté sa garantie. Ce risque est à apprécier sur le long terme puisque les prêts objets des garanties peuvent avoir des durées allant jusqu'à 60 ans.

D'autre part, la Ville pourrait voir ses conditions d'accès au crédit détériorées, à travers une augmentation des marges demandées par les prêteurs. En effet, l'encours de dette garantie fait partie des éléments analysés par les prêteurs dans leur évaluation de la qualité de la signature de la Ville. Ce phénomène sera d'autant plus probable si la Ville devait à l'avenir avoir recours au financement désintermédié.

La Ville a donc intérêt à maîtriser son encours de dette garantie, afin de bénéficier de conditions financières avantageuses et de réduire le risque de devoir se substituer aux organismes de logement social en cas de défaillance. Cette maîtrise doit se faire aussi bien au niveau de la qualité de l'encours que de son volume.

Le règlement proposé au vote du Conseil Municipal est empreinte de cette double préoccupation.

1 - Un règlement qui vise à prévenir les risques liés à la santé financière des bailleurs sociaux

En principe, les garanties d'emprunt accordées par les collectivités territoriales sont soumises à trois ratios prudentiels issues de la loi du 5 janvier 1988, dite « Loi Galland », codifiés à l'article L2252-1 du CGCT dans le cas des communes.

Ces trois ratios sont insuffisants pour assurer la maîtrise des risques liés aux garanties d'emprunt.

En premier lieu, ceux-ci ne visent qu'à limiter l'impact potentiel des défaillances des bénéficiaires des garanties d'emprunt sur les finances de la collectivité, sans s'intéresser à la santé financière des bénéficiaires de ces garanties.

En second lieu, le périmètre des emprunts garantis entrant en compte dans leurs calculs est limité : seules les garanties accordées aux personnes de droit privé sont concernées (alors que les Offices Publics de l'Habitat, Logidôme et l'OPHIS par exemple, sont des personnes morales de droit public) et les opérations destinées à la construction, l'acquisition, et l'amélioration de logements sociaux y sont exclues.

La maîtrise de la qualité de notre encours de dette garantie pourra se faire à travers une démarche préventive d'évaluation de la santé financière des bénéficiaires. Dans ce cadre, la Ville a menée en 2015 une démarche d'analyse financière des bailleurs sociaux opérant sur le territoire.

Cette démarche sera pérennisée et développée à travers un partenariat plus étroit avec les différents acteurs du contrôle et du financement du logement social (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social, Caisse des Dépôts et Consignations, établissements bancaires...).

Le règlement d'octroi des garanties d'emprunt soumis au vote du Conseil Municipal comprend des dispositions visant à faciliter ce travail de contrôle préventif. Le Conseil Municipal pourra refuser l'octroi de garantie d'emprunt aux organismes qui ne présentent pas une santé financière satisfaisante.

2 - Un règlement qui vise à rééquilibrer le partage des risques avec les autres acteurs dans le cadre d'une stratégie territoriale de soutien au logement social

La maîtrise des risques liés au volume de la dette garantie par la Ville peut se faire à travers un meilleur partage du risque avec les autres personnes publiques garantissant des bailleurs sociaux œuvrant sur le territoire : Clermont Communauté et le département du Puy-de-Dôme.

Le département ayant suspendu l'octroi de garanties d'emprunt sur le territoire de Clermont Communauté, la Ville et la Communauté d'Agglomération assureront la garantie du logement social dans l'attente de la décision définitive du Conseil départemental.

Par courrier, le Président du Conseil départemental s'est par la suite déclaré ouvert à la discussion sur un éventuel retour des garanties du département sur des prêts de type PLAI sur le territoire communautaire. Une répartition de la garantie de ce type de prêt entre le département et le bloc communal est donc envisagée, qui nous amènera le moment venu à amender notre règlement afin d'en tenir compte.

L'équilibre social de l'habitat est une compétence obligatoire des communautés d'agglomération et des communautés urbaines. Les interventions les plus notables de Clermont Communauté sont notamment la préparation du Programme Local de l'Habitat (PLH) et l'attribution des aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire. Depuis le 1er janvier 2015, Clermont Communauté est également délégataire de l'aide à la pierre sur son territoire.

En vertu du principe d'exclusivité, le transfert d'une compétence à un EPCI devrait provoquer le dessaisissement de cette même compétence aux communes membres. Mais en matière de logement social, l'article L 2252-5 du CGCT prévoit qu'une commune, nonobstant ce transfert, peut continuer à octroyer des garanties d'emprunt.

Clermont Communauté ayant, en lieu et place de ses communes membres, la compétence exclusive de l'équilibre de l'habitat, elle pourrait avoir à supporter le risque lié aux garanties d'emprunts.

De plus, Clermont Communauté définit la stratégie locale en la matière et dispose de l'expertise technique nécessaire pour évaluer les projets relatifs au logement social et notamment leur inscription dans les priorités du PLH.

Mais la Ville souhaite être pro-active et poursuivre son soutien volontariste au parc social en continuant à octroyer des garanties d'emprunt sur son territoire. A cette fin, le règlement proposé, élaboré en collaboration avec la Communauté d'agglomération, prévoit que la Ville pourra continuer à garantir les emprunts dans le cadre de la stratégie décidée par Clermont Communauté. L'intervention de la Ville sera ainsi conditionnée par la participation de Clermont Communauté à la garantie du contrat de prêt.

Il vous est donc proposé, en accord avec votre commission :

- de réitérer le soutien volontariste de la Ville de Clermont-Ferrand aux bailleurs sociaux en poursuivant l'octroi de garanties d'emprunt pour les prêts faisant également l'objet d'une garantie de la part de Clermont Communauté,
- d'encadrer ce soutien en précisant les modalités d'octroi de la garantie de la Ville par le règlement annexé à la présente délibération,
-
- de prévoir que ce règlement sera amendé une fois que le Conseil départemental aura, comme il s'y est engagé, revenu parmi les garants des prêts accordés dans le domaine du logement social (en particulier sur les PLAI).

Afin de ne pas entraver les opérations en cours, ce règlement entrera en vigueur dès que Clermont Communauté aura adopté son nouveau dispositif.

DELIBERATION

Les propositions mises aux voix sont adoptées à l'unanimité et converties en délibération.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le 7 janvier 2016,
Pour Le Maire, et par délégation,
L'Adjointe aux Finances,

Françoise NOUHEN

REGLEMENT DE LA VILLE DE CLERMONT – FERRAND RELATIF AUX GARANTIES D’EMPRUNT EN FAVEUR DES OPERATIONS DE LOGEMENT SOCIAL

Bénéficiaires

Les Offices Publics de l’Habitat, les Entreprises Sociales de l’Habitat et tout autre organisme intervenant dans le logement social.

La Ville se réserve le droit de refuser l’octroi de garanties d’emprunt aux organismes dont la santé financière sera estimée insuffisante.

Prêts éligibles

Sont éligibles au présent dispositif les contrats de prêts remplissant les conditions cumulatives suivantes :

- le prêt doit avoir fait ou devra faire l’objet d’une garantie conjointe de la part de Clermont Communauté,
- l’opération financée doit permettre l’amélioration quantitative ou qualitative de l’offre de logement social sur le territoire de la Ville de Clermont-Ferrand,

La Ville se réserve le droit de refuser de garantir un prêt si elle estime que le prêt comporte un risque de structure ou de taux.

Quotité garantie

La quotité maximale pouvant être garantie par la Ville ne pourra excéder la quotité garantie par Clermont Communauté pour le même prêt.

Elle est fixée à 50% sur tous les types de prêt.

Composition du dossier

Pour chaque prêt pour lequel l’organisme demande la garantie d’emprunt de la Ville, le demandeur devra fournir :

- l’accusé de réception de Clermont Communauté attestant que la demande de garantie d’emprunt sera instruite et précisant la quotité de garantie que Clermont Communauté envisage d’accorder,
- les caractéristiques précises du contrat de prêt ou le contrat de prêt signé par l’emprunteur et le prêteur,
- un modèle de délibération.

Pour toutes premières demandes dans l’année, puis annuellement dès leur production, le demandeur devra fournir, pour elle-même et pour ses éventuelles filiales :

- les trois derniers comptes certifiés par un Commissaire aux comptes,
- les dernières liasses fiscales de l’organisme,
- les éventuels comptes consolidés,
- le détail des emprunts faisant l’objet d’un classement autre que 1A sur la charte Gissler.