



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 14 février 2020 à 17 h 00

AUJOURD'HUI quatorze février deux mille vingt

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 07 février 2020, 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, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Jérôme AUSLENDER, Nicaise JOSEPH, Marion CANALES, Saïd Akim BARA, Gérard BOHNER, Nicolas BONNET, Dominique ADENOT, Géraldine BASTIEN, Valérie BERNARD, Christophe BERTUCAT, Pascaline BIDOUNG, Jean-Luc BLANC, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Jean-Christophe CERVANTES, Alparslan COSKUN, Louis COUSTÈS, Sandrine DUBOC-GEAY, Sondès EL HAFIDHI, Magali GALLAIS, Djamel IBRAHIM-OUALI, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Jean-Pierre LAVIGNE, Marianne MAXIMI, Pierre MIQUEL, Fabienne MONTEL, Didier MULLER, Florent NARANJO, Christian PORTEFAIX, Dominique ROGUE-SALLARD, Laurence SCHLIENGER, Sylviane TARDIEU, Odile VIGNAL

Excusé(e)s ayant donné pouvoir : Simon POURRET à Marion CANALES, Cyril CINEUX à Jean-Christophe CERVANTES, Edith CANDELIER à Jean-Pierre BRENAS, Nadia GUERMIT-MAFFRE à Jean-Luc BLANC, Claude LEROUX à Nicolas BONNET, Nicole PRIEUX à Magali GALLAIS

Excusé(e)s :

Absent(e)s : François BARRIÈRE, Anne FAUROT, Patricia GUILHOT, Isabelle PADOVANI, Antoine RECHAGNEUX

Secrétaire : Marianne MAXIMI

M. Florent NARANJO arrive pendant le discours introductif de M. le Maire.

Mme Sondès EL HAFIDHI arrive avant le vote de la question n°2.

M. Grégory BERNARD quitte la séance avant le vote de la question n° 38 et donne pouvoir à Mme Cécile AUDET.

Mme Géraldine BASTIEN quitte la séance avant le vote du vœu et donne pouvoir à M. Jean-Pierre LAVIGNE.

Rapport N° 9
REGLEMENT INTERIEUR DES GARANTIES D'EMPRUNT
AJUSTEMENTS TECHNIQUES

La ville de Clermont-Ferrand a adopté par délibération en date du 17 février 2017 un règlement intérieur sur les garanties d'emprunts en matière de logement social.

Les garanties d'emprunts sont nécessaires pour que les organismes bancaires accordent des prêts aux bailleurs sociaux et pour que les programmes de construction de logements sociaux publics se réalisent. Pour être attribué, un prêt doit être couvert à 100 % par une ou plusieurs garanties.

A la ville de Clermont-Ferrand, le règlement intérieur prévoit les conditions d'une co-garantie avec Clermont Auvergne Métropole.

Clermont Auvergne Métropole a procédé à des ajustements techniques de son règlement intérieur lors du conseil métropolitain du 20 décembre 2019.

Ces ajustements techniques portent sur deux points qui concernent la ville de Clermont-Ferrand :

- la typologie des produits de prêts garantis par la Métropole, qui est modifiée : le règlement d'intervention, qui se limitait aux prêts de type PLS, PLUS, PLAI et PAM, a été élargi à d'autres types de prêts : les prêts associés et complémentaires aux prêts actuels. Cette précision a pour but de pouvoir continuer à délibérer sur les demandes de garanties d'emprunt en respectant le formalisme demandé pour chacun des produits ;

- les modalités d'association des communes et de la Métropole aux décisions prises en matière de ventes de logements du parc social, qui sont explicitées : une précision est apportée dans le règlement intérieur afin que le bailleur, qui souhaite vendre un ou plusieurs logements en secteur IRIS (Îlots Regroupés pour l'Information Statistique), s'engage, en amont de la sollicitation de la commune pour avis formel, à prévoir et à mettre en œuvre les modalités d'une concertation avec la Métropole et la ville de Clermont-Ferrand pour l'examen au cas par cas de l'opportunité de ces mises en vente et des incidences sur le patrimoine garanti.

Une modification du règlement intérieur de la ville de Clermont Ferrand est donc nécessaire pour s'inscrire en cohérence avec les évolutions adoptées au niveau du règlement métropolitain.

Ces ajustements techniques n'ont pas de répercussions sur les niveaux de participation en co-garantie entre la Ville et Clermont Auvergne Métropole, ni sur les principes posés par le règlement intérieur de la ville de Clermont-Ferrand.

Il vous est proposé, en accord avec votre commission :

- d'adopter le règlement intérieur des conditions d'octroi de garanties d'emprunt en matière de logement social par la ville de Clermont-Ferrand modifié ci-joint ;

- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à effectuer toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération, et notamment le règlement intérieur évoqué ci-avant.

RÈGLEMENT DE LA VILLE DE CLERMONT-FERRAND RELATIF AUX GARANTIES D'EMPRUNTS EN FAVEUR DES OPÉRATIONS DE LOGEMENT SOCIAL

Le règlement général des conditions d'octroi de garanties d'emprunt par la commune de Clermont-Ferrand est destiné à l'ensemble des organismes qui souhaitent présenter une telle demande à la collectivité, en matière de logement social.

Cadre légal des garanties d'emprunt :

Le régime des emprunts garantis par les communes est régi par les articles L2252-1, L2252-2, L2252-4 et L2252-5 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Ces articles précisent le cadre dans lequel les communes peuvent garantir des emprunts, notamment les ratios prudentiels qui doivent être respectés lors de l'octroi de ces garanties.

Afin de cadrer et de protéger l'utilisation des finances locales, le législateur a mis en place trois règles prudentielles cumulatives. Ces règles prudentielles ne s'appliquent toutefois pas pour les garanties d'emprunt en matière de logement social.

La garantie des prêts par les collectivités territoriales est partie intégrante du circuit de production du logement social.

Bénéficiaires et critères d'intervention :

Pour envisager un principe d'intervention de la commune de Clermont-Ferrand, il est nécessaire de définir les bénéficiaires et les conditions d'action de ces garanties :

- s'agissant de la qualité des bénéficiaires :

Sont éligibles les organismes et les sociétés de logement social ayant leur siège dans le département et assurant une « gestion de proximité » de leur patrimoine.

Une dérogation est laissée à la libre appréciation de la ville de Clermont-Ferrand au bénéfice d'établissements hors département intervenant dans le logement social, ayant un agrément et assurant une « gestion de proximité ».

- s'agissant de la nature des projets :

Sont éligibles les opérations de construction présentées par un bailleur social bénéficiant d'un agrément, PLUS et PLAI reçu après le 1^{er} janvier 2013, ainsi que les opérations de réhabilitation et de résidentialisation du logement familial uniquement, et sises sur le territoire de la commune de Clermont-Ferrand.

Ne sont pas éligibles les établissements médico-sociaux et les résidences étudiantes qui ne relèvent pas de la compétence de Clermont Auvergne Métropole.

Par ailleurs, les prêts relatifs au foncier ne sont pas garantis.

La garantie d'emprunt concerne la production neuve et les opérations de réhabilitation, de résidentialisation de logements sociaux familiaux présentés par un bailleur social (PLS, PLUS, PLAI, PAM et prêts associés et/ou complémentaires, équivalents par rapport à l'objectif de maintien du statut de logement social), que les travaux soient conduits par le bailleur social lui-

même ou qu'il achète le logement à un opérateur privé dans le cadre d'une VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

Le dispositif usufruit locatif social, achat de logements par un bailleur social dans le cadre de vente en démembrement de propriété pour une durée limitée, est exclu des garanties apportées par la commune de Clermont-Ferrand.

L'opération de construction doit être intégrée dans les objectifs de production du PLH communautaire et bénéficier de la décision de subvention et/ou d'agrément de l'État ou de l'ANRU.

L'opération de réhabilitation ou de résidentialisation doit être intégrée au Plan Stratégique Patrimonial de l'organisme.

Quotité accordée :

La quotité que la commune de Clermont-Ferrand peut garantir (sont exclus les PLS) est fixée sur la base du barème suivant avec la participation de la Communauté Urbaine :

- pour la production de logements familiaux neufs ou en acquisition-amélioration PLUS, PLAI ainsi que les prêts associés et complémentaires :

	Clermont Auvergne Métropole	Ville de Clermont-Ferrand
PLAI	75 %	25 %
PLUS	60 %	40 %

- pour la production de logements familiaux neufs ou en acquisition-amélioration PLS (opérations de bailleurs sociaux) ainsi que les prêts associés et complémentaires :

Clermont Auvergne Métropole	Ville de Clermont-Ferrand
100 %	0 %

- pour les travaux de réhabilitation (thermique, ... prêts PAM et prêts associés et/ou complémentaires : éco PAM, prêt anti-amiante, etc...) et de résidentialisation du logement social, le système est le suivant :

Clermont Auvergne Métropole	Ville de Clermont-Ferrand
50 %	50 %

Dépôt des dossiers :

Le dossier de demande de garantie d'emprunt doit parvenir à la commune de Clermont-Ferrand au moins deux mois avant la date du conseil municipal le plus proche. Dans le cas contraire, il sera automatiquement soumis au conseil suivant.

Les dates des conseils municipaux connues seront mises à disposition des bailleurs sociaux, sur demande. Toutes les demandes de garantie d'emprunt doivent être adressées à :

Monsieur le Maire de Clermont-Ferrand
10, Rue Philippe MARCOMBES
63000 CLERMONT-FERRAND

Pièces relatives à l'organisme, à fournir lors de la première demande, puis annuellement et/ou dès leur parution :

- statuts ;
- liste des membres du conseil d'administration ;
- Plan Stratégique Patrimonial pour les bailleurs sociaux en cours de validité ;
- rapport d'activité ;
- lors de la première demande, les comptes des 3 derniers exercices y compris les annexes ;
- compte d'exploitation et dernier bilan, ou compte financier ;
- rapport au commissaire aux comptes le cas échéant ;
- **liste de l'ensemble des emprunts garantis par la commune** pour l'organisme, avec mention du capital restant dû au 1^{er} janvier de l'année et de l'annuité garantie au cours de l'exercice. Elle sera adressée annuellement à la commune au mois de janvier. Cette liste sera complétée d'un état de la dette garantie précisant la répartition des emprunts par prêteur, par nature de dette et type de taux, ainsi que le détail des éventuels prêts structurés ;
- **état de la dette globale** au 1^{er} janvier de l'année en cours, avec rappel du capital initial par opération, du CRD (Capital Restant Dû) et des échéances à échoir pour l'année en cours.

Pièces relatives à l'opération à fournir par l'organisme lors de chaque demande de garantie d'emprunt (y compris lors de la première demande) :

- délibération du conseil communautaire de Clermont Auvergne Métropole s'engageant pour la quotité vue ci-dessus, ou courrier de sollicitation de la garantie auprès de Clermont Auvergne Métropole ;
- descriptif de l'opération pour laquelle une garantie d'emprunt est demandée ;
- délibération du conseil d'administration ou décision de l'assemblée générale relative à l'opération et à la demande de garantie d'emprunt ;
- plan de financement définitif justifiant de l'obtention des autres financements (subventions, autres prêts) afin de garantir le bon équilibre de l'opération ;
- copie des engagements des subventions obtenues pour l'opération ;
- contrat d'emprunt liant le bailleur social et l'organisme bancaire prêteur, ce dernier ne devant pas être assis sur des taux structurés ni sur un profil in fine (hors Livret A) ;
- tableau d'amortissement comportant les dates d'échéances qui sera adressé à la commune dès son édition et à chaque actualisation.

Modalités d'attribution :

Les pièces du dossier de demande de garantie d'emprunt seront soumises pour instruction à la Direction des Finances et du Conseil de Gestion.

Le conseil municipal pourra refuser l'octroi des garanties d'emprunt aux organismes qui ne présentent pas une santé financière satisfaisante.

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

Après instruction du dossier, la décision sera accordée par le conseil municipal de la ville de Clermont-ferrand en fonction de l'étude du dossier de financement de l'opérateur et de la qualité de l'opération.

Chaque garantie d'emprunt fera l'objet d'une délibération spécifique (ou groupée par organisme) de la commune qui mentionnera l'objet, le montant de l'emprunt et de la garantie, la durée du contrat de prêt, le taux d'intérêt, le type d'amortissement, la marge et les commissions, et tout élément permettant de mesurer l'étendue de l'engagement. Le bailleur transmettra tout élément nécessaire permettant de préparer le corps de la délibération.

Événement juridique ou financier affectant la vie de la garantie :

Événement affectant l'emprunt garanti ou le bien financé par cet emprunt :

- dans le cas du transfert de l'emprunt garanti à une nouvelle entité, le maintien de la garantie est possible si le nouvel organisme entre également dans les conditions d'éligibilité définies pour l'organisme initial ;
- dans le cas d'un réaménagement de dette, le bénéficiaire s'engage à informer la commune dans les 90 jours précédant l'échéance la plus proche ;
- toute vente d'un immeuble dont le financement par emprunt a bénéficié d'une garantie doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable à la Ville. Dans ce cas, le bénéficiaire s'engage à informer la Direction des Finances et du Conseil de Gestion dès la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente, afin de déterminer l'impact sur son remboursement.

Par ailleurs, si le bailleur souhaite vendre un ou plusieurs logements d'un immeuble situé en secteur IRIS (Îlot Regroupé pour l'Information Statistique) sur la commune de Clermont-Ferrand, il doit s'engager, en amont de la sollicitation de la Ville pour avis formel, à prévoir et à mettre en œuvre les modalités d'une concertation de la Ville et de la Métropole pour l'examen au cas par cas de l'opportunité de ces mises en vente et des incidences sur le patrimoine garanti.

Événement affectant l'organisme bénéficiaire d'une garantie :

- dans une logique préventive, l'organisme devra avoir respecté ses obligations statutaires de communication de son Dossier Individuel de Situation (DSI) à son organisation professionnelle de tutelle. En cas de fragilité observée, l'organisation professionnelle devra diligenter une mission d'expertise sur place qui pourra appeler si nécessaire l'aide de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS). Par ailleurs, l'organisme devra transmettre à la commune les enquêtes, audits ou évaluations dont il pourrait avoir fait l'objet de la part de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) ;
- lorsque la capacité financière de l'organisme pour lequel une garantie d'emprunt a été accordée est fragilisée, ou en cas de défaillance, la commune doit en être informée dans

les meilleurs délais, à savoir dans les 90 jours précédant l'échéance la plus proche, afin d'apprécier le risque encouru et de pouvoir y faire face ;

- en cas de nécessité, après mise en œuvre de l'ensemble des dispositifs de soutien prévu par la législation ou de vente de patrimoine, la commune pourra se substituer à l'organisme pour rembourser la dette sous forme d'annuités, selon le rythme du dernier tableau d'amortissement en sa possession ;
- en cas de défaillance temporaire, le bénéficiaire remboursera à la collectivité, dès que sa situation le permettra, les sommes payées par cette dernière pour faire perdurer le contrat ;
- lorsqu'une procédure collective (définie au Livre VI du Code du Commerce) est engagée à l'encontre de l'organisme pour lequel une garantie d'emprunt a été accordée, la commune doit en être informée dans les meilleurs délais afin de procéder à la provision obligatoire dans ce cas d'espèce (article R 2321.2 du CGCT).

Durée :

Le règlement intérieur s'appliquera à toute demande de garantie d'emprunt en matière de logement social et entrera en vigueur à compter de sa notification aux bailleurs sociaux.

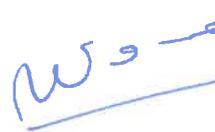
Il pourra également être modifié par la commune de Clermont-Ferrand pour prendre en compte de nouveaux éléments et les évolutions.

DELIBERATION

Après en avoir délibéré, les propositions mises aux voix sont adoptées à l'unanimité.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le 19 février 2020
Pour Le Maire, et par délégation,
La Première Adjointe,




Françoise NOUHEN