# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **17 février 2017 à 18 h 00**

**----------**

AUJOURD'HUI **dix sept février deux mille dix sept**

**LE CONSEIL MUNICIPAL** de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 10 février 2017, 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, Saïd Akim BARA, Gérard BOHNER, Nicolas BONNET, Dominique ADENOT, Géraldine BASTIEN, Valérie BERNARD, Christophe BERTUCAT, Jean-Luc BLANC, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Edith CANDELIER, Jean-Christophe CERVANTES, Alparslan COSKUN, Louis COUSTÈS, Sondès EL HAFIDHI, Magali GALLAIS, Pascal GUITTARD, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Jean-Pierre LAVIGNE, Abdelmajid MELLOUKI, Pierre MIQUEL, Fabienne MONTEL, Didier MULLER, Florent NARANJO, Christian PORTEFAIX, Nicole PRIEUX, Dominique ROGUE-SALLARD, Laurence SCHLIENGER, Sylviane TARDIEU, Guillaume VIMONT** |
| **Excusé(e)s ayant donné pouvoir :** | **Simon POURRET à Grégory BERNARD, Cyril CINEUX à Jean-Christophe CERVANTES, Marion CANALES à Isabelle LAVEST, Nadia GUERMIT-MAFFRE à Jean-Pierre LAVIGNE, Patricia GUILHOT à Laurence SCHLIENGER, Alain LAFFONT à Alparslan COSKUN, Marianne MAXIMI à Florent NARANJO, Odile VIGNAL à Dominique ROGUE-SALLARD** |
| **Excusé(e)s :** | **François BARRIÈRE** |
| **Absent(e)s** : | **Anne FAUROT, Isabelle PADOVANI, Antoine RECHAGNEUX** |
| **Secrétaire** : | **Guillaume VIMONT** |

***Mesdames Fabienne MONTEL et Géraldine BASTIEN arrivent pendant la présentation de la question n°3 (fin des pouvoirs donnés à Madame Christiane JALICON et Monsieur Jean-Pierre BRENAS).***

---

**Rapport N° 7**

# REGLEMENT INTERIEUR DES GARANTIES D'EMPRUNT

---

Le Conseil Départemental a décidé de suspendre unilatéralement sa participation aux garanties d'emprunts du logement social sur le territoire de Clermont Communauté à compter du 10 novembre 2015.

Cette situation a conduit à adopter sur l'année 2016 un dispositif transitoire jusqu'au 31 décembre 2016.

Le Département a fait part des nouvelles orientations de sa politique de l'habitat en matière de garanties d'emprunts à la Communauté urbaine par courriers en date du 27 juin 2016 et du 14 octobre 2016.

La participation du Conseil Départemental, selon sa délibération du 13 décembre 2016, est plafonnée à 4 millions d'euros par an pour garantir les emprunts bénéficiant aux opérations de logement social relevant du secteur de l'agglomération clermontoise.

Pour rappel, sans l'accord des garanties d'emprunts à 100 %, l'organisme bancaire ne peut accorder des prêts aux bailleurs sociaux et les programmes de construction de logements sociaux publics ne pourraient se réaliser.

Afin d'éviter un blocage de la construction de logements sociaux à partir du 1er janvier 2017, un nouveau règlement a été présenté au conseil communautaire du 9 décembre 2016. Par ailleurs, les communes doivent adopter leur propre règlement relatif aux garanties d'emprunts. La Ville de Clermont-Ferrand avait adopté son règlement lors de la séance du Conseil Municipal du 5 janvier 2016.

Aussi, compte tenu des récents engagements des diverses collectivités expliqués préalablement, il est proposé la mise en place d'un dispositif de garanties d'emprunts permettant :

- un maintien de la participation de la commune à la hauteur de ce qui était mis en œuvre en 2015 avant le changement d'orientation du Département (taux d'engagement constant) ;

- la prise en charge du différentiel par la Communauté Urbaine dans une logique de solidarité communautaire.

Le système serait le suivant :

- Sur la production de logements sociaux neufs ou en acquisition-amélioration :

| | Clermont Auvergne Métropole | Ville de Clermont-Ferrand |
|---|---|---|
| Pour les PLAI | 75 % | 25 % |
| Pour les PLUS Zone 2 | 60 % | 40 % |
| Pour les PLUS Zone 3 | 75 % | 25 % |
| Pour les PLS | 100 % | 0 %<br>*les communes ne garantissaient pas les PLS sur les opérations des bailleurs sociaux en 2015* |

*Les communes concernées par la Zone 2 sont : Aubière, Aulnat, Beaumont, Blanzat, Cébazat, Ceyrat, Châteaugay, Chamalières, Clermont-Ferrand, Cournon, Durtol, Gerzat, Le Cendre, Lempdes, Nohanent, Romagnat et Royat.*

*Pour la Zone 3 : communes de Pont-du-Château, Pérignat-Lès-Sarlième, Saint-Genès-Champanelle et Orcines.*

- Sur les autres opérations :

| | Clermont Auvergne Métropole | Ville de Clermont-Ferrand |
|---|---|---|
| Pour les rénovations thermiques (éco-prêts logement social, prêts amélioration de l'habitat PAM, éco-PAM, prêt anti-amiante) | 50 % | 50 % |
| Pour les résidentialisations des logements | 50 % | 50 % |

Avec ce dispositif, un nouveau règlement doit être mis en place, afin de se substituer à celui adopté lors de la séance du Conseil Municipal du 5 janvier 2016.

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'abroger la précédente délibération en date du 5 janvier 2016 ;

- d'encadrer ce soutien en précisant les modalités d'octroi de la garantie de la Ville par le règlement annexé à la présente délibération.

**DELIBERATION**

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

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le 21 février 2017
Pour le Maire et par délégation,
La Première Adjointe,

Françoise NOUHEN

# REGLEMENT DE LA VILLE DE CLERMONT-FERRAND
# RELATIF AUX GARANTIES D'EMPRUNTS
# EN FAVEUR DES OPERATIONS 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.

- 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 1er 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.
En matière de réhabilitation sont concernés les prêts PAM et prêts associés (éco-PAM, prêts anti-amiante notamment).
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 (PLUS, PLAI, ou équivalent plus ancien, PAM (et prêts associés), 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'Etat ou de l'ANRU.

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

**<u>Quotité accordée</u> :**

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 :

| | 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) :

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

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

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

**<u>Dépôt des dossiers</u> :**

Le dossier de demande de garantie d'emprunt doit parvenir à la commune de Clermont-Ferrand au moins six semaines 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 1ère 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 1er 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 ;
- **Etat de la dette globale** au 1er 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 ;
- **Engagement à ne pas vendre de logements sociaux dans les communes déficitaires au regard de la loi SRU**.

**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 la Communauté urbaine s'engageant pour la quotité vue ci-dessus, ou courrier de sollicitation de la garantie auprès de la Communauté urbaine ;
- 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.

**<u>Modalités d'attribution</u> :**

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.

**Evénement juridique ou financier affectant la vie de la garantie :**

**Evénement 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.

**Evénement 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 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 faire 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 élément et les évolutions.