

DEPARTEMENT  
DES  
BOUCHES-DU-RHONE

ARRONDISSEMENT  
D'ARLES

**N° 158/2021**

**Objet : adoption du  
règlement sur les conditions  
d'octroi des garanties  
d'emprunts en matière de  
logement social**

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
TERRE DE PROVENCE**

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

**SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2021**

L'an deux mil vingt et un, le 18 novembre, à dix-huit heures trente, le Conseil de Communauté de TERRE DE PROVENCE AGGLOMERATION, dûment convoqué s'est réuni à Eyragues, au nombre prescrit par la loi en séance ordinaire sous la présidence de Mme Corinne CHABAUD  
Date de convocation du Conseil de Communauté : 12 novembre 2021.

**PRÉSENTS :**

**Pour la Commune de BARBENTANE :** BIANCONE Edith, BLANC Michel.  
**Pour la Commune de CABANNES :** HAAS-FALANGA Josiane, CHEILAN François.  
**Pour la Commune de CHATEAURENARD :** DARASSE Adelaïde, MARTIN Pierre-Hubert, ANZALONE Marie-Laurence, SEISSON Jean-Pierre, LUCIANI-RIPETTI Marina, SALZE Annie,  
**Pour la Commune d'EYRAGUES :** GILLES Max, POURTIER Yvette, DELABRE Éric.  
**Pour la Commune de GRAVESON :** PECOUT Michel, CORNILLE Annie.  
**Pour la Commune de MAILLANE :** LECOFFRE Éric.  
**Pour la Commune de MOLLEGES :** CHABAUD Corinne, MARCON Patrick.  
**Pour la Commune de NOVES :** JULLIEN Georges, LANDREAU Edith, REY Christian.  
**Pour la Commune d'ORGON :** PORTAL Serge, YTIER CLARETON Angélique.  
**Pour la Commune de ROGNONAS :** PICARDA Yves, ALIZARD Dominique.  
**Pour la Commune de SAINT- ANDIOL :** ROBERT Daniel, CHABAS Sylvie.  
**Pour la Commune de VERQUIERES :** MARTIN-TEISSÈRE Jean-Marc.

**ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR :**

**Pour la Commune de BARBENTANE :** DAUDET Jean-Christophe (*absent ayant donné pouvoir à BIANCONE Edith*).  
**Pour la Commune de CABANNES :** ONTIVEROS Christian (*absent ayant donné pouvoir à HAAS-FALANGA Josiane*).  
**Pour la Commune de CHATEAURENARD :** MARTEL Marcel (*absent ayant donné pouvoir à MARTIN Pierre-Hubert*), PONCHON Solange (*absente ayant donné à pouvoir SEISSON Jean-Pierre*), CHAUVET Éric (*absent ayant donné à pouvoir à ANZALONE Marie-Laurence*), AMIEL Cyril (*absent ayant donné pouvoir à LUCIANI-RIPETTI Marina*), REYNÈS Bernard (*absent ayant donné pouvoir à PORTAL Serge*), DIET-PENCHINAT Sylvie (*absente ayant donné pouvoir à JULLIEN Georges*).  
**Pour la Commune de MAILLANE :** MARÈS Frédérique (*absente ayant donné pouvoir à LECOFFRE Éric*).  
**Pour la Commune de NOVES :** FERRIER Pierre (*absent ayant donné pouvoir à LANDREAU Edith*).  
**Pour la Commune de PLAN ORGON :** LEPIAN Jean Louis (*absent ayant donné pouvoir à CHABAUD Corinne*), COUDERC-VALLET Jocelyne (*absente ayant donné pouvoir à ROBERT Daniel*).  
**Pour la Commune de ROGNONAS :** MONDET Cécile (*absente ayant donné pouvoir à PICARDA Yves*).

**EXCUSÉS :**

**Pour la Commune de GRAVESON :** DI FÉLICE Jean-Marc.

**Secrétaire de séance :** M. Éric LECOFFRE

M. le Vice-Président délégué à l'habitat expose que dans le cadre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, la communauté octroie sa garantie sur les prêts immobiliers des bailleurs sociaux depuis 2002. Il s'agit d'un soutien à la production de logement locatif social, via la garantie de la collectivité d'assumer le paiement des annuités des prêts en question, en cas de défaillance de la part du bailleur demandeur.

Au total, l'ensemble des dossiers de garanties d'emprunts octroyés par Terre de Provence représente 45 opérations réparties sur le territoire, plus de 900 logements (soit 42% du parc social) pour un montant de 63 700 000 € actuellement garantis.

Le volume financier garanti accumulé au cours des années, bien que réparti entre 11 bailleurs sociaux, 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. C'est pourquoi il est proposé aux membres du conseil communautaire de se prononcer sur un projet de règlement, fourni en annexe, fixant les conditions d'octroi des garanties d'emprunts.

Pour cela, trois points de décision ont recueilli l'avis de la Commission Habitat et du bureau communautaire du 4 novembre 2021, pour pouvoir être entérinés dans un règlement :

- l'octroi de garanties pour les opérations de réhabilitation/mise aux normes : avis favorable concernant les opérations de rénovation, à vocation de performance énergétique, excluant toutes autres opérations de mise aux normes,
- l'octroi de garanties totales, à hauteur de 100%, dans le cas des prêts locatifs intermédiaires PLS et sous réserve d'une négociation entre la communauté, la commune et le bailleur : avis favorable,
- le maintien de la délégation aux communes des attributions de logements faisant l'objet d'une garantie d'emprunts : avis favorable unanime.

Après exposé du rapporteur,

#### LE CONSEIL DE COMMUNAUTE

**VU** le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2252-1 à L2252-4,

**VU** le code civil, et notamment son article 2298,

**VU** le projet de règlement sur les conditions d'octroi des garanties d'emprunts de la communauté d'agglomération Terre de Provence en matière de logement social,

**CONSIDÉRANT** la compétence de la communauté d'agglomération en matière d'équilibre social de l'habitat,

**CONSIDÉRANT** l'importance de maintenir et d'améliorer l'état du parc social d'intérêt communautaire,

**APRÈS AVIS DE** la Commission Habitat en date du 5 octobre 2021,

**AYANT OUI** l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré, le conseil communautaire :

**ADOpte** le règlement sur les conditions d'octroi des garanties d'emprunts joint en annexe à la présente délibération.

Membres en exercice :	42
Votants :	41
Votes pour :	41
Votes contre :	0
Abstentions :	0

**Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.**

**Fait à Eyragues, le 18 novembre 2021**

Pour Extrait Conforme,  
La Présidente,  
Corinne CHABAUD





Règlement sur les conditions d’octroi des garanties d’emprunts  
de la communauté d’agglomération Terre de Provence  
en matière de logement social

INTRODUCTION. Rappel du cadre légal.....	2
ARTICLE 1. CONDITIONS D’OCTROI DE GARANTIE D’EMPRUNT .....	3
1. 1 Bénéficiaires : .....	3
1.2. Opérations et prêts éligibles .....	3
ARTICLE 2. COMPOSITION DU DOSSIER DE DEMANDE .....	3
ARTICLE 3. QUOTITÉ ACCORDÉE.....	4
ARTICLE 4. INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET CONVENTION .....	4
4.1 Examen du dossier .....	4
4.2 Conventions et contrats de prêts garantis : .....	4
4.3 Contrôle.....	4
ARTICLE 5. MAINTIEN DE GARANTIE INTERCOMMUNALE .....	5
ARTICLE 6. MISE EN JEU DE LA GARANTIE.....	5
Article 7. SÛRETÉS .....	6
ARTICLE 8. RÉSERVATION DE LOGEMENTS .....	6

## INTRODUCTION. Rappel du cadre légal

Les conditions des garanties d'emprunts accordées par les collectivités sont définies aux articles L.2252-1 à L2252-5 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Ces articles prévoient les limites de l'octroi des garanties d'emprunt accordées par une collectivité et leurs exceptions.

Trois ratios prudentiels encadrent les garanties d'emprunt apportées aux personnes de droit privé.

### 1. Plafonnement du risque au regard du budget de la collectivité :

L'EPCI ne peut garantir plus de 50% du montant total de ses recettes réelles de fonctionnement.

Le montant constitué de la nouvelle annuité garantie, auxquelles s'ajoutent les annuités déjà garanties et celles de la dette intercommunale, ne doit pas dépasser 50% des recettes réelles de fonctionnement du budget en cours.

### 2. Plafonnement du montant des garanties octroyées à un même organisme à un pourcentage du budget de la collectivité :

Le montant des annuités garanties au profit d'un même débiteur, exigibles au cours d'un même exercice, ne doit pas dépasser 10% de 50 % des recettes réelles de fonctionnement du budget en cours.

### 3. Division du risque supporté par une ou plusieurs collectivités en limitant la quotité garantie :

La quotité d'un même emprunt susceptible d'être garantie par une ou plusieurs collectivités est fixée à 50% ; un emprunt ne peut être totalement garanti par une ou plusieurs collectivités.

Des exceptions sont apportées à ces ratios :

- ❖ Aucun de ces trois ratios n'est applicable pour les opérations de construction, acquisition ou amélioration de logements réalisés par des organismes HLM, des SEM ou bénéficiant d'une subvention de l'Etat, d'un prêt aidé par l'Etat.
- ❖ En outre, le troisième ratio n'est pas applicable aux organismes d'intérêt général visés par les articles 200 et 238 bis du CGI, c'est-à-dire aux organismes ayant un caractère philanthropique, éducatif, scientifique, social, humanitaire, sportif, familial, culturel ou concourant à la mise en valeur du patrimoine artistique.

Sont par ailleurs expressément interdites :

- ❖ les garanties accordées aux associations, groupements sportifs et sociétés anonymes à objet sportif, excepté dans le cas où l'emprunt vise à l'acquisition de matériels ou à la réalisation d'équipements sportifs, et uniquement pour des associations dont les recettes annuelles sont inférieures à 75 000 € (L.113-1 du code du sport).
- ❖ les garanties accordées aux entreprises en difficulté, ayant fait l'objet d'une procédure collective, telle la procédure de redressement ou de liquidation judiciaire (loi du 5 janvier 1988).

## **ARTICLE 1. CONDITIONS D'OCTROI DE GARANTIE D'EMPRUNT**

### **1. 1 Bénéficiaires**

Toute demande de garantie doit réunir les conditions suivantes en vue de son instruction :

- ❖ émaner d'un organisme intervenant dans le logement social, constitué dans des conditions légales et ayant la capacité à emprunter ;
- ❖ se rapporter à une opération permettant l'amélioration qualitative ou quantitative de l'offre de logement social sur le territoire de la communauté d'agglomération et ne se heurtant ni à des interdictions, ni à des réserves.

### **1.2. Opérations et prêts éligibles**

La garantie intercommunale d'emprunt est accordée aux seules demandes déposées :

- ❖ ayant pour objet des opérations visant la construction, l'acquisition ou l'amélioration de logements sociaux telles que :
  - l'acquisition de terrain,
  - l'acquisition-amélioration d'un ensemble immobilier,
  - la construction de logements sociaux,
  - la rénovation à vocation de performance énergétique.
- ❖ concernant prioritairement les logements sociaux conventionnés ou à conventionner, notamment :
  - les prêts locatifs à usage social (PLUS et PLUS foncier),
  - les prêts locatifs d'aide à l'intégration (PLAI et PLAI foncier),
  - les prêts à l'amélioration du logement (PAM, écoprêts, prêts anti-amiante...).
- ❖ s'adossant sur des prêts sur fonds d'épargne (financés par la ressource Livret A, LDD, LEP) dont les caractéristiques sont directement lisibles sur le marché (prêts à taux fixes ou à taux variables - Aucun prêt structuré ne pourra être garanti) :

Les conditions exposées aux points 1.1 et 1.2 du présent règlement sont cumulatives, le manquement au respect de l'un des points précités exposant à un refus d'octroi de la garantie.

## **ARTICLE 2. COMPOSITION DU DOSSIER DE DEMANDE**

Le dossier de demande de garantie doit comporter pour chaque opération les pièces suivantes :

- ❖ Un courrier de demande mentionnant l'opération et son lieu de réalisation,
- ❖ Une présentation de l'opération avec le détail des logements concernés,
- ❖ La copie de l'offre de prêt avec le détail des caractéristiques de l'emprunt,
- ❖ La délibération par laquelle le Conseil d'Administration ou l'Assemblée Générale décide de recourir à l'emprunt et sollicite la garantie de Terre de Provence Agglomération,
- ❖ Le plan de financement équilibré de l'opération,
- ❖ Le bilan financier et les comptes de résultat de l'organisme demandeur pour l'année N-1,
- ❖ La répartition de garantie proposée, ainsi qu'un justificatif de demande auprès d'un éventuel co-garant.



Chaque bénéficiaire de garantie d'emprunt devra également se soumettre à la complétude d'une fiche de tiers. La communauté d'agglomération se réserve le droit de refuser l'octroi de garanties d'emprunt aux organismes dont la santé financière sera estimée insuffisante.

## **ARTICLE 3. QUOTITÉ ACCORDÉE**

La quotité d'emprunt garantie est librement fixée, mais ne peut excéder 55% du capital emprunté (y compris les intérêts, indemnités et frais afférents), sous réserve de l'apport d'une garantie complémentaire par la commune d'implantation de l'opération ou par le département des Bouches-du-Rhône.

Une exception est apportée : dans le cas des prêts locatifs intermédiaires (PLS et PLI), pour lesquels le département des Bouches-du-Rhône n'apporte pas sa garantie, la communauté d'agglomération se réserve le droit d'accorder sa garantie à hauteur de 100% du montant des emprunts, dans des cas exceptionnels et seulement après négociation entre elle, la commune et l'emprunteur.

## **ARTICLE 4. INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET CONVENTION**

### **4.1 Examen du dossier**

Le dossier est instruit par le service Habitat en collaboration avec le service Finances, au regard du présent règlement.

### **4.2 Conventions et contrats de prêts garantis**

À l'appui de chaque délibération spécifique, une convention définira les engagements particuliers régissant les rapports entre le garant et l'emprunteur. Elle mentionnera, notamment, le taux de participation dû par celui-ci au titre du prêt garanti, son montant et les modalités pratiques de son versement ainsi que la prise éventuelle d'une hypothèque de premier rang ou autre sûreté.

Les frais éventuels liés à la convention ou à la prise d'hypothèque seront à la charge du requérant.

L'engagement définitif en garantie de Terre de Provence Agglomération sera consacré par la délibération du conseil communautaire.

Le conseil communautaire aura à l'appui de chaque délibération le contrat d'emprunt susvisé.

### **4.3 Contrôle**

Un envoi annuel systématique du bilan et des comptes de résultat du bénéficiaire de la garantie sera exigé pour le mois de juillet de l'année N+1. Les tableaux d'amortissements des emprunts garantis seront adressés également chaque année à cette même période.

## **ARTICLE 5. MAINTIEN DE GARANTIE INTERCOMMUNALE**

La garantie intercommunale d'emprunts préalablement accordée est maintenue à l'occasion d'un réaménagement de dette, lorsque l'organisme a été invité à y procéder par les services intercommunaux et/ou lorsque ce réaménagement a une incidence positive sur l'emprunt réaménagé (lorsque ce coût global réaménagé est inférieur au coût global initial sans augmentation de la durée d'amortissement). La quotité accordée demeure inchangée.

Lorsque la capacité financière de l'organisme pour lequel une garantie d'emprunt a été accordée est fragilisée, Terre de Provence Agglomération doit en être informée dans les meilleurs délais afin d'apprécier le risque encouru.

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, Terre de Provence Agglomération doit en être informée dans les meilleurs délais afin de procéder à la provision obligatoire dans ce cas d'espèce.

A cet égard, un envoi annuel systématique du bilan et des comptes de résultat du bénéficiaire de la garantie est sollicité.

## **ARTICLE 6. MISE EN JEU DE LA GARANTIE**

Dans l'hypothèse où l'organisme garanti serait dans l'impossibilité de s'acquitter des sommes dues par lui aux échéances convenues, ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, Terre de Provence agglomération s'engage, si la situation financière de l'organisme s'avère défailante, à en effectuer le paiement en ses lieu et place, sur demande dûment justifiée de l'établissement prêteur adressée au plus tard deux mois avant la date d'échéance.

Toutefois, de manière générale, Terre de Provence Agglomération se réserve le droit de demander avant la mise en jeu de la garantie un examen de la situation financière du titulaire de l'emprunt.

Des dispositions dérogatoires pourront le cas échéant être prévues si des spécificités de l'opération l'exigent (cas de financement par la Caisse des Dépôts et Consignations, notamment).

Terre de Provence Agglomération fera mentionner sur la convention de garantie qu'elle aura le choix, au moment de l'appel en garantie, pour la quotité qui la concerne à la date de l'accord entre :

- ❖ un remboursement du capital restant dû,
- ❖ et la poursuite du remboursement du prêt, conformément au tableau d'amortissement initial du titulaire.



## **Article 7. SÛRETÉS**

D'une manière générale, lorsque la garantie est accordée, une clause de constitution de sûreté est prévue dans la convention de garantie d'emprunt que l'organisme cosigne avec Terre de Provence Agglomération. Cette sûreté pourra notamment prendre la forme d'une prise d'hypothèque sur les biens faisant l'objet de la garantie, ou d'une exigence d'une participation en fonds propre du requérant à hauteur de 10 % de l'opération. En cas de prise d'hypothèque, le requérant ne pourra vendre les biens sans l'accord de Terre de Provence Agglomération.

Les cas dérogatoires liés à la situation financière de l'organisme ou à la spécificité de l'opération feront l'objet d'une analyse particulière et seront soumis à l'approbation du conseil communautaire.

## **ARTICLE 8. RÉSERVATION DE LOGEMENTS**

En contrepartie de sa garantie d'emprunt, une collectivité territoriale peut bénéficier, en proportion du montant garanti, d'un certain nombre de réservations de logements, dans la limite de 20% du nombre total de logements concernés par chaque programme.

Par convention, les réservations dévolues à la communauté d'agglomération seront déléguées aux communes d'implantation des programmes.

Un courrier retourné par l'organisme bénéficiaire de la garantie d'emprunts précisera la localisation, la typologie et la référence des logements réservés à Terre de Provence Agglomération.

Toute nouvelle garantie d'emprunts sollicitée en année N par l'organisme ne pourra lui être octroyée que dans la mesure où celui-ci aura tenu ses engagements en termes de proposition de logements réservés à l'attribution de Terre de Provence Agglomération pour l'année N-1.