

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Séance du vendredi 24 mars 2017

DÉLIBÉRATION N° CD-2017/03/24-7/03

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

077-227700010-20170324-lmc100000015401-DE

Acte Certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 30/03/2017

Réception Préfet : 30/03/2017

Publication RAAD : 30/03/2017

Commission n° 7 – Finances
Rapporteur : RABASTE Brice

Commission n° 4 – Solidarités
Rapporteur : COZIC Bernard

OBJET : Révision des modalités d'intervention départementale en matière de garanties d'emprunts.

Il est proposé à l'Assemblée départementale de réviser les règles mises en place par la délibération n°7/02 du 30 septembre 2011 en ce qui concerne les garanties d'emprunts relatives au logement social. L'objectif est de disposer d'un cadre clair et efficace pour articuler pleinement l'octroi des garanties d'emprunts avec la politique départementale du logement et les besoins propres du Département et de ses agents (financement du Fonds de Solidarité Logement et localisation et typologie des logements mis à disposition).

LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL,

VU le Code général des Collectivités territoriales,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment son article R441-5,

VU la délibération du Conseil général n°7/02 en date du 30 septembre 2011, relative à la refonte des modalités d'intervention départementale en matière de garanties d'emprunt,

VU le rapport du Président du Conseil départemental,

VU l'avis des Commissions précitées,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

Article 1 : La délibération n°7/02 du 30 septembre 2011 relative à la refonte des modalités d'intervention départementale en matière de garanties d'emprunt demeure applicable pour les demandes de garanties d'emprunt déposées avant le 1^{er} juin 2017.

Le cadre posé par la présente délibération est en conséquence applicable à toute demande de garantie d'emprunt déposée auprès du Département à compter du 1^{er} juin 2017.

Article 2 : Les articles 3 et 4 sont applicables aux opérations relatives au logement social.

Les opérations de l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (OPH 77) pourront déroger au cadre précisé dans les articles 3 et 4 compte tenu de son statut particulier. Cependant, la co-garantie de la Commune ou de l'EPCI d'implantation compétent en matière de logement sera systématiquement recherchée.

Les opérations de réaménagement de dette, d'emprunts complémentaires au financement d'une opération déjà garantie ou de cession de patrimoine avec transferts d'emprunts sont également exclues du dispositif précisé aux articles 3 et 4 afin de garantir la pérennité du financement initial du projet.

Article 3 : d'adopter pour le secteur du logement social concernant les opérations de construction et d'acquisition de logements neufs, les règles suivantes en matière de garantie d'emprunt :

- **6 critères de recevabilité de la demande de garantie d'emprunt**, si l'un de ces critères n'est pas rempli, la demande est alors rejetée :

✓ La nature de l'opération : opérations liées au logement social stricto sensu c'est-à-dire bénéficiant de subventions de l'Etat, réalisées via les prêts aidés par l'Etat (PLUS, PLAI...) ou adossées à des ressources défiscalisées, et celles financées par l'intermédiaire de Prêts Locatifs Sociaux (PLS) ou tout dispositif s'y substituant.

Les emprunts non adossés à une opération sont donc exclus du champ des garanties d'emprunts départementales.

✓ La localisation de l'opération en Seine-et-Marne.

✓ L'adhésion de l'organisme au Fond de Solidarité Logement (FSL), ou à tout autre dispositif s'y substituant pendant toute la durée de la garantie départementale et l'adhésion de la Commune ou de l'EPCI d'implantation (et compétent en matière de logement) au FSL lors du dépôt de la demande de garantie.

✓ Respect des normes habitat et environnement en vigueur.

✓ La réservation de logements au profit du Département (20 % du nombre de logements de l'opération, modulé en fonction de la quotité de garantie départementale, avec arrondi à l'entier le plus proche). Cette réservation intervient sur le programme concerné par la demande de garantie d'emprunt ou sur le parc de logements de l'organisme situé sur le territoire de Seine-et-Marne et notamment sur une Commune définie comme prioritaire par le Département.

✓ La mise à disposition d'un bail glissant à un opérateur local d'insertion désigné par le Département pour toute opération comportant plus de 20 logements. Cette mise à disposition intervient sur le programme concerné par la demande de garantie d'emprunt ou sur le parc de logements de l'organisme situé sur le territoire de Seine-et-Marne et sur une Commune définie comme prioritaire par le Département.

✓

- **La détermination de la quotité maximale garantie par le Département :**

Le pourcentage garanti par le Département est plafonné en fonction de la taille démographique de la Commune ou de l'EPCI d'implantation compétent en matière de logement.

| | Commune de 0 à 15 000 habitants (dernière population municipale connue) | Commune ou EPCI compétent en matière de logement de 15 001 à 30 000 habitants (dernière population municipale connue) | Commune ou EPCI compétent en matière de logement de plus de 30 000 habitants (dernière population municipale connue) |
|--|--|--|---|
| <i>Plafond maximum de garantie portée par le Département</i> | 70 % | 50 % | 40 % |

Application de deux pondérations cumulatives sur le pourcentage plafond de garantie :

✓ Première pondération (0,5) : si la note financière établie par le Département après analyse des comptes et de la gestion du bailleur est inférieure à 5/10.

✓ Deuxième pondération (deux coefficients cumulatifs de 0,75) : nature et localisation des logements réservés pour le contingent départemental.

Cette pondération se décompose de deux sous-critères opérationnels :

- Si moins de 50 % des logements réservés au Département sont de type T3 ou plus, le pourcentage maximal de garantie départemental est minoré par l'application d'un coefficient de 0,75.
- Si les logements attribués au contingent de réservation du Département ne sont pas situés dans une Commune établie par ce dernier comme prioritaire, le pourcentage maximal de garantie départemental est minoré par l'application d'un coefficient de 0,75.

Le Président du Département de Seine-et-Marne établira annuellement une liste de Communes prioritaires au regard des besoins de logements de ses agents. Cette liste sera adressée aux organismes intervenant dans le champ du logement social et communiquée sur demande.

Les logements réservés au Département peuvent être situés sur le programme garanti ou sur tout autre programme du bailleur situé en Seine-et-Marne. La localisation et la typologie des logements sont communiquées pour validation au Département lors du dépôt de la demande de garantie.

Ces trois coefficients de pondération sont cumulatifs et s'appliquent au plafond maximum pouvant être garanti par le Département. Ce plafond est arrondi au pourcentage entier le plus proche.

Grille d'intervention du Département

| | critères | | Pondération |
|--------------------|--|--|--------------------|
| critère 1 | note financière inférieure à 5/10 | | 0,5 |
| critère 2.1 | nature et localisation des logements réservés au Département | 50% des logements mis à disposition du Département ne sont pas des T3 ou plus | 0,75 |
| critère 2.2 | | les logements mis à disposition du Département ne sont pas situés sur des communes établies comme prioritaires au regard des besoins des agents départementaux | 0,75 |

| | Commune de 0 à 15 000 habitants (dernière population municipale connue) | Commune ou EPCI compétente en matière de logement de 15 001 à 30 000 habitants (dernière population municipale connue) | Commune ou EPCI compétente en matière de logement de plus de 30 000 habitants (dernière population municipale connue) |
|---|--|---|--|
| Plafond maximum de garantie | 70 % | 50 % | 40 % |
| Plafond minimum de garantie (si application cumulée de l'ensemble des pondérations) | 20 % | 14 % | 11 % |

Le Département intervient en garantie d'emprunt conjointement avec la collectivité d'implantation du projet compétente en matière de logement (Commune ou EPCI), ou la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), ou encore une caution bancaire.

Article 4 : d'adopter pour le secteur du logement social, concernant les opérations de réhabilitation, d'amélioration et de résidentialisation, les règles suivantes en matière de garantie d'emprunt :

- **Quatre critères de recevabilité de la demande**, si l'un des critères n'est pas rempli, la demande est alors rejetée :

✓ La nature de l'opération : opérations liées au logement social stricto sensu c'est-à-dire bénéficiant de subventions de l'Etat, réalisées via les prêts aidés par l'Etat (PLUS, PLAI...) ou adossées à des ressources défiscalisées, et celles financées par l'intermédiaire de Prêts Locatifs Sociaux (PLS) ou tout dispositif s'y substituant.

Les emprunts non adossés à une opération sont donc exclus du champ des garanties d'emprunts départementales.

- ✓ La localisation de l'opération en Seine-et-Marne.
- ✓ L'adhésion de l'organisme au Fond de Solidarité Logement (FSL) ou à tout autre dispositif s'y substituant pendant toute la durée de la garantie départementale et l'adhésion de la Commune ou de l'EPCI d'implantation (et compétent en matière de logement) au FSL lors du dépôt de la demande de garantie.
- ✓ Respect des normes habitat et environnement en vigueur.

- **La détermination de la quotité garantie :**

Le plafonnement du pourcentage garanti par le Département est modulé en fonction de la taille démographique de la Commune ou de l'EPCI d'implantation compétent en matière de logement.

| | Commune de 0 à 15 000 habitants (dernière population municipale connue) | Commune ou EPCI compétent en matière de logement de 15 001 à 30 000 habitants (dernière population municipale connue) | Commune ou EPCI compétent en matière de logement de plus de 30 000 habitants (dernière population municipale connue) |
|--|--|--|---|
| <i>Plafond maximum de garantie portée par le Département</i> | 70 % | 50 % | 40 % |

Application d'une pondération sur le pourcentage plafond de garantie :

- ✓ Pondération (0,5) : si la note financière établie par le Département après analyse des comptes et de la gestion de l'organisme est inférieure à 5/10.

| | critères | Pondération |
|------------------|-----------------------------------|--------------------|
| critère 1 | note financière inférieure à 5/10 | 0,5 |

| | Commune de 0 à 15 000 habitants (dernière population municipale connue) | Commune ou EPCI compétent en matière de logement de 15 001 à 30 000 habitants (dernière population municipale connue) | Commune ou EPCI compétent en matière de logement de plus de 30 000 habitants (dernière population municipale connue) |
|--|--|--|---|
| Plafond maximum de garantie portée par le Département | 70 % | 50 % | 40 % |
| Plafond minimum de garantie (si application de la pondération) | 35 % | 25 % | 20 % |

Tout comme pour les opérations de construction, et d'acquisition de logements neufs, le Département intervient conjointement avec la collectivité d'implantation du projet compétente en matière de logement (Commune ou EPCI), ou la Caisse de Garantie du Logement locatif Social (CGLLS), ou encore une caution bancaire.

Article 5 : de maintenir pour le secteur médico-social, la règle suivante en matière de garantie d'emprunt :

- Pour une demande de garantie supérieure à 50 % du montant des emprunts, mise en place obligatoire d'une affectation hypothécaire au profit du Département,

- Pour une demande de garantie inférieure ou égale à 50%, affectation hypothécaire non exigée.

Dans tous les cas, le Département se prononcera en fonction de l'intérêt présenté par l'opération au regard de la politique du Département dans le domaine médico-social et de la situation financière du demandeur.

Article 6 : de préciser que pour les autres secteurs, l'intervention du Département en matière de garantie d'emprunt se fera après une analyse détaillée du projet dans le respect des limites posées par le Code Général des Collectivités Territoriales. En fonction du risque de l'opération, une affectation hypothécaire peut être demandée si l'opération le permet.

Adopté à l'unanimité

Se sont abstenus :

M. Bernard CORNEILLE

Mme Monique DELESSARD

M. Smaïl DJEBARA

M. Vincent ÉBLÉ

Mme Julie GOBERT qui a donné pouvoir à M. Vincent ÉBLÉ à compter du rapport n° 4/04

M. Jean LAVIOLETTE

Mme Marianne MARGATÉ

Mme Virginie THOBOR

Adopté à l'unanimité



Jean-Jacques BARBAUX
Président du Conseil départemental
de Seine-et-Marne