

Règlement d'intervention

Garanties d'emprunt pour les opérations de logements sociaux

Modifié par délibération du Conseil de communauté du 22 septembre 2025

Vu l'article L.2252-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),

Vu l'arrêté préfectoral du 19 février 2025 approuvant les statuts de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet et notamment leur article 6.1.3 relatifs à la compétence en matière d'équilibre social de l'habitat,

Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'agglomération n° 249_2019 du 16 décembre 2019 relative à l'approbation du Programme Local de l'Habitat 2020-2025,

Vu la délibération N° 99_2020 de la Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet approuvant le Règlement d'intervention pour l'octroi de garanties d'emprunt pour les opérations de logements locatifs sociaux publics, ainsi que son annexe,

Vu la délibération N° 246_2023 de la Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet portant sur la modification du Règlement d'intervention pour l'octroi de garanties d'emprunt pour les opérations de logements locatifs sociaux publics, ainsi que son annexe,

Préambule

Dans le cadre de sa politique communautaire en matière d'habitat, la Communauté d'agglomération mène une politique volontariste pour le développement et le maintien d'une offre locative conventionnée de qualité sur son territoire. Parmi les différents moyens mobilisés, l'octroi de garanties d'emprunt est un élément important concourant à l'atteinte de cet objectif.

Dès 2017, la communauté d'agglomération a inscrit l'octroi de garanties d'emprunts aux bénéficiaires des prêts locatifs aidés de l'État dans la définition de l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat. Le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 a confirmé l'engagement de la Communauté d'agglomération en faveur d'un habitat accessible et adapté aux besoins des habitants en inscrivant dans son programme d'actions la poursuite de la politique menée en matière de garanties d'emprunt.

En effet, l'octroi de garantie d'emprunts pour les opérations de création ou d'amélioration de logements sociaux permet de limiter les contraintes financières sur les opérateurs en leur facilitant l'accès aux prêts et les conditions de crédit.

Article 1 – Objet

Le présent règlement définit les modalités d'intervention de la Communauté d'agglomération pour l'octroi de garanties d'emprunt relatives aux opérations de logements sociaux.

Il est rappelé que l'octroi sera formalisé par une délibération spécifique pour chaque dossier.

Le règlement vise à rendre intelligible le cadre général d'intervention de la communauté d'agglomération et à simplifier les demandes de garanties d'emprunt des opérateurs du territoire pour les opérations courantes.

Son objet n'est pas de limiter la capacité d'action de la communauté d'agglomération en matière de garantie d'emprunt, de sorte que toute opération particulière dont les caractéristiques n'entrent pas dans le cadre du présent règlement d'intervention pourra toutefois être examinée et donner lieu, le cas échéant, à une délibération spécifique pour l'octroi d'une garantie d'emprunt.

Article 2 – Champ d'application et opérations éligibles

2.1 Opérations éligibles

Sont éligibles à la garantie d'emprunt communautaire les opérations visant à la création ou l'amélioration de logements sociaux tels que définis à l'article L. 302-5-IV du Code de la construction et de l'habitation (CCH), et dont les logements font l'objet :

- d'un agrément avec l'État en PLAi, PLUS ou PLS ;
- d'un conventionnement ANAH équivalent PLAi ou PLUS, par un organisme MOI (maîtrise d'ouvrage d'insertion), conformément à l'article L365-2 du CCH ;
- d'un bail réel solidaire au sens de l'article L. 255-1 du CCH.

Sont ainsi concernées les opérations d'acquisition de terrains, d'acquisition-amélioration d'ensembles immobiliers, de construction neuve en propre ou d'acquisition en VEFA (Vente en état de futur achèvement), de démolition-reconstruction, de réhabilitation, sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'agglomération.

2.2. Bénéficiaires

Les bénéficiaires sont les suivants :

- Les organismes d'habitations à loyer modéré au sens de l'article L. 411-2 du CCH,
- Les organismes à gestion désintéressée ayant obtenu l'agrément de maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement délivré par le ministre du logement (articles L. 365-1 et L. 365-2 du CCH)

2.3. Caractéristiques des prêts éligibles

Les prêts éligibles à la garantie de la communauté d'agglomération sont :

- L'ensemble des prêts délivrés par La Banque des territoires - Caisse des dépôts et consignations en vue de la création ou de l'amélioration d'opérations de logements telles que définies à l'article 2.1 ;
- Les nouveaux prêts, ainsi que les avenants ayant pour objet le réaménagement de la dette qui nécessitent une nouvelle garantie ;
- Les prêts qui bénéficient de la garantie d'une ou plusieurs autres collectivités territoriales.

Ces conditions sont cumulatives.

2.4. Quotité garantie

La Communauté d'agglomération accordera sa garantie dans la limite de 50% du capital emprunté (y compris les intérêts, indemnités et frais afférents), en complément de la garantie préalablement accordée par une ou d'autres collectivités.

2.5. Exclusions

Les opérations construites pour le compte d'un tiers relevant du secteur public tel qu'une entreprise nationale ou l'État (gendarmeries, centre de secours, CROUS...) sont exclues du présent règlement d'intervention.

Article 3 – Pièces justificatives

Les pièces justificatives à fournir pour l'instruction du dossier sont les suivantes :

- une note de présentation de l'opération comprenant à minima l'adresse, un plan de situation, un plan de masse, le nombre et la typologie de logements, l'état des logements ou de la résidence en cas de réhabilitation, etc. ;
- un document permettant d'identifier le type d'agrément des logements concernés tel que la copie de la décision de financement de l'État ou la copie de la convention type conclue en application de l'article L 351-2 du CCH mentionnant les types de logements et niveaux de loyers ;
- le contrat du prêt à garantir, correspondant aux critères de l'article 2.1 du présent règlement ;
- un document permettant d'attester de la garantie accordée par une autre collectivité territoriale (en cas de garantie préalablement accordée par le Conseil départemental : fournir la convention tripartite ; pour d'autres collectivités, une lettre d'engagement ou délibération) ;
- une fiche d'identification des logements réservés à la Communauté d'agglomération, complétée par le bailleur.

Article 4 – Droit de réservation

Conformément à l'article R441-5 du CCH, « Le total des logements réservés aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements de chaque programme ».

A ce titre, la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet fait valoir son contingent de réservation à hauteur de 10% des logements, au titre de cette garantie à hauteur de 50% du prêt. Lors de la demande de garantie d'emprunt au titre du présent règlement, le bailleur s'engage à compléter la fiche d'identification des logements réservés annexée au présent règlement ou à proposer son propre modèle, au moins trois mois en amont de la livraison des logements. Il indiquera le nombre et les caractéristiques des logements réservés à la Communauté d'agglomération pour l'opération pour la première attribution, et dont la part sera repris pour l'établissement des conventions de gestion en flux.

A noter que le bail réel solidaire (BRS) n'est pas concerné par la présente disposition.

ANNEXE – Fiche d'identification des logements réservés à la Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet (CAGG) met en œuvre son droit de réservation en contrepartie des garanties d'emprunt octroyées.

En application du règlement d'intervention communautaire, qui garantit 50% du montant total du prêt du bailleur, le droit de réservation demandé par la CAGG est équivalent à **10 % des logements locatifs sociaux garantis** dans chaque opération.

Opération et logements réservés

Le bailleur,

pour l'opération,

à l'adresse,

composée de logements :

dont PLAi, PLUS et PLS,

dont T1, T2, T3, T4 et T5+,

s'engage à réserver les logements suivants à la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet :

[illegible]