

ANNEXE – REGLEMENT D'INTERVENTION CONCERNANT LE DISPOSITIF DE GARANTIE D'EMPRUNT EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL

Article 1 – Objet

Le présent règlement d'intervention organise le dispositif de garantie d'emprunt en faveur du logement social de la CACL.

Article 2 – Opérations concernées

Sont susceptibles d'être concernées par les garanties de la CACL toute opération de logement social : constructions neuves, VEFA ou réhabilitations.

Les opérations garanties ne peuvent portées que sur des projets en cohérence avec le PLH de la CACL.

Par ailleurs, chaque opération doit recueillir, préalablement à la signature de la garantie par le Président de la CACL, l'avis favorable de la commune sur laquelle elle intervient.

Enfin, les opérations doivent prévoir un quota de réservation de logements pour la CACL.

Article 3 – Bénéficiaires

Les opérateurs bénéficiaires sont définis à l'article R 331 - 14 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) : bailleurs sociaux, organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L 365 - 2 du CCH.

Article 4 – Instruction des garanties

Le bailleur social sollicitant la garantie de la CACL doit communiquer :

- ✿ Un descriptif précis de l'opération envisagée : site, nombre et typologie des logements, type d'opération (constructions neuves, VEFA, réhabilitations...)
- ✿ Le plan de financement de l'opération ;
- ✿ Le calendrier de l'opération ;
- ✿ Le (s) contrat (s) de prêt (s) sur lequel (lesquels) la garantie est souhaitée ;
- ✿ Le taux de garantie sollicité (maximum 40 % et sous condition de garantie connexe de la CTG) ;
- ✿ La liste des autres garanties sollicitées (et le cas échéant accordées) pour l'opération ;
- ✿ Les réservations de logements pour la CACL au prorata de son implication dans le total de la garantie publique.

Les dossiers sont reçus et instruits par la cellule habitat et planification de la CACL.

Les requérants sont informés que la CACL reste libre d'accorder ou non les garanties d'emprunt même en cas de conformité à la réglementation et au PLH.

En effet, il lui revient notamment d'apprécier la pertinence du montage financier de l'opération et en particulier :

- ✿ Les conditions de prêt ;
- ✿ Les risques associés à l'opération et au bailleur ;
- ✿ Le cumul des risques déjà souscrits sur des mécanismes équivalents.

La CACL se réserve également la possibilité d'accorder une garantie inférieure au taux sollicité par le bailleur.

En cas d'avis favorable du service instructeur, l'AP de la CACL est seule compétente pour accorder la garantie dans le cadre d'une délibération spécifique.
Conformément à la jurisprudence (Conseil d'État du 7 avril 2004, département de la Gironde), la délibération doit définir avec une précision suffisante :

- ✿ L'objet ;
- ✿ Le montant ;
- ✿ La durée de l'emprunt concerné ;
- ✿ Les conditions de mise en œuvre de la garantie.

Article 5 – Suivi des garanties

Conformément à la réglementation, la CACL produit en annexe du budget primitif et du compte administratif (article L 2 313 - 1 du CGCT), un document présentant de façon détaillée les garanties d'emprunts.

Les bailleurs ayant obtenu la garantie de la CACL devront transmettre chaque année à la CACL :

- ✿ Une note d'avancée des opérations ;
- ✿ Le bilan financier prévisionnel ajusté de chaque opération ;
- ✿ Les comptes et rapports de gestion du bailleur.

Par ailleurs, les bailleurs informent sans délai la CACL d'éventuelles difficultés financières ou dans l'exécution des contrats de prêt portant la garantie de la CACL.