

Envoyé en préfecture le 14/04/2025

Reçu en préfecture le 14/04/2025

Publié le

ID : 007-200072015-20250414-CC_2025_058-DE



PLUi-H d'Annonay Rhône Agglo

Règlement de la garantie d'emprunt en faveur de la production du logement locatif social

Approuvé par délibération du Conseil communautaire n°xxxx-xx du 10 avril 2025

Ce règlement est lié à la fiche A2 du POA « Fluidifier les parcours résidentiels » et des actions qui en découlent qui visent à développer l'offre locative sociale.

Annonay Rhône Agglo soutient la production de logements locatifs sociaux au travers de la garantie des emprunts contractés par les organismes HLM.

Article 1 : les opérations éligibles

Annonay Rhône Agglo garantira en complément du Département et des communes, les emprunts contractés par les bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts pour le financement des opérations de construction. Les opérations de réhabilitations sont quant à elle garanties à 100% par le Département.

L'agglomération garantira les emprunts de prêts destinés à la réalisation de programmes locatifs sociaux PLAi (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).

Cette garantie d'emprunt sera attribuée aux opérations :

- Neuves, en acquisition/amélioration, ou en démolition/reconstruction.
- Composées majoritairement de PLUS et PLAi, intégrant une mixité des typologies
- Situées sur les communes de l'agglomération et notamment sur les 11 communes prioritaires identifiées pour le développement du logement locatif social, à savoir :

| Cœur d'agglomération | Polarités locales | Villages |
|--|---|---|
| Annonay Boulieu-lès-Annonay Davézieux Roiffieux | Peaugres Quintenas Serrières Villevoence | Saint-Clair Saint-Cyr Vernosc-lès-Annonay |

Article 2 : la nature de la garantie d'emprunt

Annonay Rhône Agglo accordera sa garantie d'emprunt en fonction de la participation du département¹ et à condition que la commune garantisse également l'opération. Le pourcentage de garantie d'Annonay Rhône Agglo sera au plus égal à celui de la commune d'implantation.

Le versement de la garantie d'emprunt n'est pas automatique. La décision d'octroi ou de refus relève d'une décision de l'Agglomération qui sera prise en considérant l'opportunité et la qualité du projet. C'est une disposition facultative et les bailleurs sociaux ne peuvent en exiger le versement.

¹ A ce jour, selon le règlement actuel du département, les niveaux de la garantie sont les suivants :

- 100% pour les opérations d'Ardèche Habitat (donc pas garantie d'emprunt d'Annonay Rhône Agglo) ;
- 65% pour les opérations portées par un bailleur dont le siège social est en Ardèche (ADIS notamment) - garantie d'emprunt complémentaire d'Annonay Rhône Agglo ;
- 35% pour les autres (Alliade Habitat et Habitat Dauphinois notamment) - garantie d'emprunt complémentaire d'Annonay Rhône Agglo

Article 3 : les bénéficiaires

Les garanties d'emprunt peuvent être accordées à :

- Des offices publics de l'habitat, des entreprises sociales pour l'habitat ;
- Des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L.481-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- Des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4 : pièces à fournir

Le dossier doit faire l'objet d'une demande écrite à l'attention du Président d'Annonay Rhône Agglo, datée et signée, accompagnée des pièces suivantes :

- Note descriptive de l'opération selon le cadre défini, joint en annexe I ;
- Délibération d'autorisation d'emprunt de l'organe délibérant de l'organisme avec précision de la sollicitation auprès du département, de la commune et d'Annonay Rhône Agglo et de la personne ayant autorité pour signer les conventions de garantie ;
- Echancier de l'opération précisant le cas échéant le dépôt de PC, date de début des travaux et achèvement ;
- Plan et détails du projet ;
- Evaluation de la consommation énergétique attendue après travaux ;
- Autorisation d'urbanisme : copie de l'arrêté de permis de construire, ou de l'arrêté de non-opposition à déclaration préalable ;
- Plan de financement prévisionnel de l'opération comportant le prix de revient prévisionnel, distinguant la charge foncière, le bâtiment, les honoraires, les études, la décomposition détaillée du financement (emprunts, fonds propres, et garanties d'emprunts, subventions ...) ;
- Tableau prévisionnel d'amortissement des prêts ;
- Délibérations départementale et communale ou preuve de la sollicitation des collectivités concernés.

Annonay Rhône Agglo se réserve le droit de demander des documents complémentaires pour permettre une meilleure compréhension du projet le cas échéant ou de la situation financière du porteur de projet.

Une première instruction sera faite par le service Habitat pour vérifier l'adéquation du projet avec les orientations du PLUi-H, puis la Direction des Finances sera la référente pour l'instruction de cette demande.

Article 5 : la contrepartie - droit de réservation d'Annonay Rhône Agglo

Selon les conditions du code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 441-1 et R. 441-5 et suivants, le bailleur social réservera pour le compte des organismes qui ont garantis les emprunts (dont Annonay Rhône Agglo) l'équivalent de 20% maximum du nombre de logements compris dans l'opération faisant l'objet de la garantie d'emprunt.

En cas d'aides financières de l'agglomération (aide à la pierre), des réservations supplémentaires seront consentis à Annonay Rhône Agglo.

Dans le cadre de la réservation en flux, les réservations ne portent plus sur des logements identifiés physiquement, mais sur le flux annuel de logements mis à disposition par le bailleur. Le droit de réservation sera géré par le service habitat d'Annonay Rhône Agglo en lien étroit avec les communes. Celui-ci pourra faire des propositions de candidature à hauteur du flux total, calculée comme suit : volume réservé multiplié par la rotation annuelle du bailleur.

Conformément à l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la gestion en flux des contingents implique la mise à jour du volume de logements réservés (sans précisions de localisation) afin de déterminer annuellement :

- Un objectif d'attributions au titre du contingent EPCI dans le parc de chaque bailleur,
- Un nombre de propositions d'attributions à réserver aux publics prioritaires (en application du taux légal de 25%).

Ces dispositions sont régies par la CIA (Convention Intercommunale d'Attributions) d'Annonay Rhône Agglo qui aura aussi pour rôle d'acter les objectifs d'attributions annuels au titre du contingent EPCI.

Cette réservation de logements est prévue dans les conventions de garanties d'emprunts liant le garant et l'emprunteur approuvées par le Conseil Communautaire (voir modèle de convention en annexe II).

Article 6 : communication

Les bénéficiaires de la garantie d'emprunt de la Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo s'engagent à :

- Communiquer annuellement un état de l'encours garanti et de la somme des annuités de dette garantie ;
- Mentionner explicitement la participation de la Communauté d'Agglomération sur tous les supports promotionnels ou contractuels ;
- Inviter la Communauté d'Agglomération à toutes les opérations de communication liées à l'opération.

Article 7 : modification du règlement

La Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo se réserve la possibilité de modifier, par délibération, les modalités d'octroi et de versements des garanties d'emprunts.

Article 8 : diffusion du règlement

Le présent règlement peut être transmis sur simple demande adressée à la Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo. Il est également téléchargeable sur le site officiel d'Annonay Rhône Agglo.

Article 9 : dispositions spécifiques aux conventions tripartites

Une convention bipartite (opérateur, Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo), après délibération du Conseil Communautaire, précisera les conditions d'octroi de la garantie d'emprunt. Un modèle de convention est proposé en annexe II.

Article 10 : comptable assignataire

Le comptable assignataire de la dépense est le service de gestion comptable de la Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo.

Article 11 : conditions de réalisation et d'annulation

Le projet devra commencer dans un délai de deux ans à compter de la signature de la convention. Il devra être achevé dans un délai maximum de quatre ans. Le non-respect des engagements conventionnels entraînera l'annulation de la garantie d'emprunt.



ANNEXE I : Note descriptive projet de logements locatifs sociaux

Date de dépôt :

Demandeur :

Pour :

Adresse :

Objet de la demande :

| | |
|---|--|
| Aide à la pierre <input type="checkbox"/> | Garanties d'emprunt <input type="checkbox"/> |
|---|--|

1) Description de l'opération

| | | | | | |
|---|---|---|------|----|---------|
| Construction neuve <input type="checkbox"/> | Acquisition-amélioration <input type="checkbox"/> | Démolition- reconstruction <input type="checkbox"/> | | | |
| Superficie de l'opération en m ² | | | | | |
| Surface habitable en m ² | | | | | |
| Maître d'ouvrage de l'opération | | | | | |
| Nombre de logements | | | | | |
| Typologies des logements | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 et + |
| | | | | | |
| Mode de financement des logements | PLAI | | PLUS | | PLS |
| | | | | | |

2) Description des logements

| | Type de logement | Surface habitable | Surface utile | Loyer appliqué en m ² SU | Loyer | Surfaces annexes | Loyers annexes |
|-------|------------------|-------------------|---------------|-------------------------------------|-------|------------------|----------------|
| PLAI | T1 | | | | | | |
| | T2 | | | | | | |
| | T3 | | | | | | |
| | T4 | | | | | | |
| | T5 et + | | | | | | |
| PLUS | T1 | | | | | | |
| | T2 | | | | | | |
| | T3 | | | | | | |
| | T4 | | | | | | |
| | T5 et + | | | | | | |
| PLS | T1 | | | | | | |
| | T2 | | | | | | |
| | T3 | | | | | | |
| | T4 | | | | | | |
| | T5 et + | | | | | | |
| TOTAL | | | | | | | |

3) Planning prévisionnel

- date d'acquisition du terrain ou de l'immeuble :
- date d'obtention de l'agrément :
- date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme :
- date de début et fin des travaux :
- date de mise en location :

4) Subventions et/ou garanties d'emprunt éligibles d'Annonay Rhône Agglo :

5) Nombre de logements réservés :

Annexe II : Projet de convention demande de garantie d'emprunts – garantie partielle

ENTRE :

La Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo, représentée par son Président, Monsieur Simon PLENET, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil communautaire en date du [Date de la délibération], ci-après dénommée "Annonay Rhône Agglo",

ET :

Organisme de logement social, représenté(e) par son/sa [Titre du représentant], Monsieur/Madame [Nom du représentant], ci-après dénommé "L'Emprunteur",

PREAMBULE :

La Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo, dans le cadre de ses compétences en matière d'équilibre social de l'habitat, s'engage à soutenir la production de logements locatifs sociaux. Conformément à cette politique, Annonay Rhône Agglo accorde sa garantie pour le remboursement d'emprunts contractés par les organismes de logement social pour financer des opérations de construction, d'acquisition/amélioration, ou de démolition/reconstruction de logements locatifs sociaux.

La Commune accompagne l'Emprunteur étant en co-garantie, en complément des garanties du Département de l'Ardèche.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La garantie d'emprunt a été accordé par délibération du conseil communautaire en date du [XX] à hauteur de [X%] de l'emprunt souscrit.

La présente convention a pour objet de préciser les modalités selon lesquelles Annonay Rhône Agglo accorde sa garantie d'emprunt à hauteur de [XX] % pour le remboursement des emprunts contractés par L'Emprunteur auprès de [Nom de l'établissement bancaire] pour la réalisation de [Description de l'opération : construction, acquisition/amélioration, démolition/reconstruction] de [Nombre] logements locatifs sociaux situés à [Adresse du projet].

ARTICLE 2 : CONDITIONS D'OCTROI DE LA GARANTIE

La garantie a été accordée sous réserve de la présentation par L'Emprunteur des justificatifs d'engagement de l'établissement bancaire pour les emprunts concernés.

Les prêts ne doivent pas être débloqués avant l'accord de la garantie par Annonay Rhône Agglo.

En contrepartie de la garantie, L'Emprunteur s'engage à réserver à Annonay Rhône Agglo un droit de réservation de logement à hauteur de [XX]% du programme, si l'opération n'a pas fait l'objet d'une aide forfaitaire.

La gestion de cette réservation est déléguée à l'Emprunteur qui devra prendre en compte les priorités suivantes d'Annonay Rhône Agglo : XXXX

ARTICLE 3 : OBLIGATIONS DE L'EMPRUNTEUR

L'Emprunteur s'engage à :

- Utiliser les fonds empruntés exclusivement pour la réalisation de l'opération décrite.
- Informer la Communauté de toute modification substantielle du projet.
- Fournir un rapport annuel sur l'avancement des travaux et l'utilisation des fonds empruntés.

ARTICLE 4 : DUREE DE LA GARANTIE

La garantie est accordée pour la durée totale de remboursement des emprunts contractés par L'Emprunteur, soit une période de [Durée en années], suivant le contrat de prêt annexé à la délibération N° X en date du [XX].

ARTICLE 5 : CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

En cas de défaillance de L'Emprunteur, Annonay Rhône Agglo s'engage à couvrir [XX] % des échéances impayées dans la limite du montant de l'emprunt garanti, soit [Montant de l'emprunt garanti].

Les paiements qui auraient été ainsi faits par Annonay Rhône Agglo auront le caractère d'avances remboursables.

Le remboursement de ces avances sera effectué qu'autant qu'il ne mettra pas obstacle au service régulier des annuités qui resteront encore dues à l'organisme prêteur.

Les sommes avancées par Annonay Rhône Agglo devront lui être remboursées aussitôt que la situation financière de l'emprunteur lui permettra d'effectuer par priorité ce remboursement et, au plus tard, à l'expiration de la période d'amortissement du prêt consenti.

ARTICLE 6 : CONTROLE

Pour avoir sûreté de sa créance, Annonay Rhône Agglo aura le droit d'exercer à toute époque son contrôle sur les opérations de l'emprunteur qui devra fournir à cet effet tous les renseignements et justifications utiles.

L'emprunteur permettra à l'agent désigné par Annonay Rhône Agglo de prendre connaissance de ses livres et pièces comptables.

Au cas où Annonay Rhône Agglo serait amenée à consentir effectivement les avances prévues par la présente convention, pour sûreté et garantie de celle-ci, une hypothèque conservatoire serait inscrite au profit d'Annonay Rhône Agglo sur :

- Tous les terrains que possède l'emprunteur
- Tous les bâtiments et immeubles appartenant à l'emprunteur

Pour permettre de suivre le fonctionnement de l'emprunteur, ce dernier s'engage à fournir à Annonay Rhône Agglo, dans le mois qui suit son adoption, une copie du compte financier du dernier exercice clos.

ARTICLE 7 : CLAUSES DIVERSES

La présente convention sera exécutée de bonne foi par les deux parties.

Tout litige relatif à l'exécution ou l'interprétation de la présente convention sera soumis au tribunal compétent.

Fait à [Lieu], le [Date],

En deux exemplaires originaux.

Pour la Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo :

Simon PLENET

(Signature)

Pour L'Emprunteur :

[Monsieur/Madame le représentant de l'organisme de logement social]

(Signature)