

REGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL

*Règlement approuvé par délibération n°DEL-2024-04-032 du 10 avril 2024 et entré
en vigueur le 16 avril 2024.*

Table des matières

Préambule.....	3
AIDES A LA CONSTRUCTION OU A L'ACQUISITION-AMELIORATION POUR LES OPERATEURS DE LOGEMENT SOCIAL.....	4
Les conditions	4
Les contreparties et engagements.....	4
Mesure 1 : L'aide pour la construction ou l'acquisition -amélioration des logements locatifs sociaux (financés par un prêt locatif à usage social [PLUS])	6
Mesure 2 : L'aide pour la construction ou l'acquisition-amélioration des logements locatifs très sociaux (financés par un prêt locatif aide d'intégration [PLAI])	7
Mesure 3 : L'aide en faveur de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées	8
Mesure 4 : L'aide pour la construction de logements en accession sociale ou la vente HLM dans le cadre d'un bail réel solidaire (BRS).....	9
Mesure 5 : La garantie d'emprunt pour les logements locatifs intermédiaires (financés en prêt locatif social [PLS] ou prêt locatif intermédiaire [PLI])	10
MODALITES D'INSTRUCTION, D'OCTROI ET DE PAIEMENT DES SUBVENTIONS AUX OPERATEURS DE LOGEMENT SOCIAL.....	11
ANNEXE 1 : GARANTIE D'EMPRUNT AU TITRE DU LOGEMENT LOCATIF INTERMEDIAIRE – <i>Cadre général et conditions d'octroi par la COBAS</i>.....	13
ANNEXE 2 : MODELE TYPE DE CONVENTION.....	18

Préambule

Par délibération n° DEL-2024-02-001 du 29 février 2024, le Conseil Communautaire a approuvé l'arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2030 de la COBAS.

Face à la nécessité de répondre à l'ensemble des besoins de logements dans toute leur diversité et à l'indispensable soutien financier de la COBAS pour construire les nouveaux logements sociaux programmés d'ici 2030, les élus communautaires ont souhaité adopter le nouveau règlement d'intervention en faveur des opérateurs sociaux sans attendre la validation finale de ce 4^{ème} PLH (prévue fin 2024).

C'est dans ces circonstances que le nouveau règlement a été approuvé par le Conseil Communautaire de la COBAS par délibération n° DEL-2024-04-032 du 10 avril 2024.

Le présent règlement précise l'objet, les conditions, la durée de validité et les modalités d'octroi et de paiement des nouvelles aides (autrement désignées plus loin sous les termes « subvention » ou « participation financière ») et autre garantie d'emprunt par la COBAS suivantes :

⇒ **Les aides à la construction et à l'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux en faveur des opérateurs** (mesures 1, 2 et 3). Ces aides sont ciblées sur les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).

⇒ **La majoration pour les logements répondant aux critères de l'habitat dit « inclusif »** (nouveauté ; mesure 4)

⇒ **L'aide en faveur du Bail Réel Solidaire [BRS]** (nouveauté ; mesure 5) ;

⇒ **La garantie d'emprunt pour le logement locatif intermédiaire** (nouveauté ; mesure 6)

AIDES A LA CONSTRUCTION OU A L'ACQUISITION- AMELIORATION POUR LES OPERATEURS DE LOGEMENT SOCIAL

Mesures 1 à 4

LES CONDITIONS

⇒ Les conditions impératives d'éligibilité

- Le contenu, le bilan économique et la qualité architecturale et environnementale de l'opération devront avoir été concertés en amont entre l'opérateur de logement social, la commune concernée, la COBAS et le Conseil Départemental de la Gironde (déléataire des aides à la pierre) sur la base :
 - des opérations inscrites dans les contrats de mixité sociale ou dans la programmation annuelle des communes ;
 - et des objectifs de production fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2030 précité.

LES CONTREPARTIES ET ENGAGEMENTS

1. Le droit de réservation en contrepartie des aides financières de la COBAS

⇒ *Article 441-5-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH)*

En contrepartie de sa participation financière, la COBAS dispose d'un droit de réservation à hauteur de **10 %** du programme de **logements locatifs sociaux**.

Ce droit de réservation est distinct du taux (**20%**) s'appliquant aux **logements locatifs intermédiaires** bénéficiant de la garantie d'emprunt de la COBAS. Voir l'annexe 1.

L'attribution de ces logements se fera en délégation ou en très étroite concertation avec la commune d'implantation de l'opération et son CCAS.

Le nombre de logements réservés à la COBAS sera précisé par l'opérateur social lors du dépôt de dossier de demande de subvention.

La COBAS et / ou la commune concernée pourra(ont) exprimer leurs besoins éventuels en termes de type de financement (PLUS, PLAI) et ou de typologie (T1 bis, T2, T3, etc).

L'opérateur fournira le détail (type de financement, typologie, numéro, plan, etc) des logements réservés, au plus tard 1 mois avant le démarrage de la phase de commercialisation.

Lesdits logements réservés seront ajoutés ultérieurement à la convention de gestion en flux conclue entre la COBAS et chaque opérateur social et pris en compte dans la mise à jour annuel du flux.

La COBAS déléguera la désignation des candidats à la commune d'implantation de l'opération et à son CCAS, qui adressera les candidatures au bailleur intéressé.

2. Information et communication

D'ici le démarrage des travaux, l'opérateur fera apposer sur un panneau du chantier visible le logo de la COBAS, en qualité de partenaire financier de l'opération.

Lors de la mise en service des logements sociaux, il informera les locataires de la participation financière de la COBAS.

3. La transmission des informations sur la programmation à venir

Chaque opérateur transmettra sa programmation annuelle à la COBAS avant le 31 décembre de l'année n-1.

La COBAS pourra inviter les opérateurs à présenter leurs opérations dans le courant du 1^{er} trimestre de l'année n. Ils fourniront à cet effet une fiche descriptive, un calendrier et un premier plan de financement prévisionnel de chaque projet.

4. L'accès aux bases de données des opérateurs

Pour les besoins de l'Observatoire du PLH, la COBAS souhaite disposer d'une mise à jour annuelle des opérateurs de logement social sur :

- l'état de leur parc : recensement, localisation (cadastrale) et qualification (financement, type, etc...) des opérations. Cet état contiendra notamment un inventaire détaillé des logements accessibles et ou adaptés au handicap.
- l'occupation de leur parc ;
- les modifications de leur parc (ventes, changements d'usage, démolitions, réhabilitations),
- le fonctionnement de leur parc : vacance, taux de rotation, nombres d'attribution et mutations internes, sorties ;
- la demande en logement social : nombre de demandeurs par année et par commune (originaires de la COBAS et extérieurs), ancienneté moyenne de la demande, profil des demandeurs.

Mesure 1 : L'aide pour la construction ou l'acquisition - amélioration des logements locatifs sociaux (financés par un prêt locatif à usage social [PLUS])

⇒ Objectifs :

- Soutenir les opérateurs de logement locatif social dans le développement d'une offre locative accessible aux ménages modestes.
- Favoriser les parcours résidentiels.
- Encourager en particulier la création de logements locatifs destinés prioritairement aux jeunes ménages et aux actifs résidant ou travaillant sur le territoire intercommunal.
- Promouvoir le développement équilibré du logement locatif social sur le territoire communautaire, dans un souci de mixité sociale et de qualité architecturale et environnementale.

⇒ Nature de l'aide :

L'aide de la COBAS est une aide forfaitaire à la construction ou à l'acquisition-amélioration de logements financés en PLUS. Cette aide est destinée aux opérations dédiées visées dans les contrats de mixité sociale ou dans la programmation triennale travaillée avec l'Etat et le Conseil Départemental (à défaut de contrat de mixité sociale).

Elle ne participe pas au financement de la surcharge foncière éventuelle de l'opération et n'intègre pas ainsi le mécanisme de subvention de l'Etat pour surcoût foncier, tel que le prévoit l'article R331-24 du CCH.

⇒ Niveau de l'aide :

Sous réserve de l'étude du dossier de demande de subvention (voir les modalités plus loin), l'aide de la COBAS est de :

3500 € pour un logement PLUS neuf ou acquis et amélioré, sous **maîtrise d'ouvrage directe de l'opérateur social**.

1750 € pour un logement PLUS neuf ou acquis et amélioré, faisant l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement (**VEFA**) en pleine propriété.

1000 € pour un logement PLUS neuf, faisant l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement (**VEFA**) en **usufruit local social (ULS)**.

L'aide sera **majorée de 20%** par logement répondant aux critères de l'habitat inclusif (voir la mesure 3)

Mesure 2 : L'aide pour la construction ou l'acquisition-amélioration des logements locatifs très sociaux (financés par un prêt locatif aidé d'intégration [PLAI])

⇒ Objectifs :

- Favoriser le développement du logement locatif très social dans un contexte de montée de la précarité et de fortes tensions sur le marché local de l'habitat, pour répondre :
 - à la demande des ménages très modestes et fragilisés, dont le taux d'effort financier sur du logement PLUS reste trop important,
 - aux besoins des ménages les plus défavorisés, en cumul de difficultés économique et sociale, qui appellent des réponses adaptées et un accompagnement social.

⇒ Nature de l'aide :

L'aide de la COBAS est une aide forfaitaire à la construction ou à l'acquisition-amélioration de logements financés en PLAI. Cette aide est destinée aux opérations dédiées visées dans les contrats de mixité sociale ou dans la programmation triennale travaillée avec l'Etat et le Conseil Départemental (à défaut de contrat de mixité sociale).

Elle ne participe pas au financement de la surcharge foncière éventuelle de l'opération et n'intègre pas ainsi le mécanisme de subvention de l'Etat pour surcoût foncier, tel que le prévoit l'article R331-24 du CCH.

⇒ Niveau de l'aide :

Sous réserve de l'étude du dossier de demande de subvention (voir les modalités plus loin), l'aide de la COBAS est de :

5000 € pour un logement PLAI neuf ou acquis et amélioré, sous **maîtrise d'ouvrage directe de l'opérateur social**.

2500 € pour un logement PLAI neuf ou acquis et amélioré, faisant l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement (**VEFA**) en pleine propriété.

1000 € pour un logement PLAI neuf, faisant l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement (**VEFA**) en **usufruit locatif social (ULS)**.

L'aide sera **majorée de 20%** par logement répondant aux critères de l'habitat inclusif (voir la mesure 3)

Mesure 3 : L'aide en faveur de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées

⇒ Objectifs :

- Prendre en considération le grand âge et le handicap.
- Répondre à des besoins précisément identifiés, en partenariat avec le Groupement pour l'Insertion des personnes Handicapées Physiques (GHP) Aquitaine.
- Accompagner le vieillissement de la population par une politique de l'habitat adapté.

⇒ Nature de l'aide :

La subvention de base allouée au titre du PLUS et du PLAI sera majorée **de 20%** par logement construit ou aménagé pour des personnes en **perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap** et répondant aux critères de l'habitat inclusif ci-dessous détaillés.

⇒ Critères particuliers :

Public visé : les personnes âgées de plus de 65 ans et/ou les personnes en situation de handicap.

- Le porteur du projet d'habitat inclusif doit être une personne morale, qui peut être de droit privé ou de droit public.
- Il doit veiller à ce que le projet s'inscrive dans l'environnement défini dans les cahiers pédagogiques de la CNSA (centre bourg, proche des commerces et services, ainsi que des transports ...) et que l'habitat en lui-même respecte le cahier des charges de l'habitat inclusif (arrêté 24/06/2019 relatif au modèle du cahier des charges national du projet de vie sociale et partagé de l'habitat inclusif).
- L'habitat inclusif doit impérativement comporter un espace commun permettant la réalisation du Projet de Vie Sociale et Partagée (PVSP) qui est coconstruit avec les habitants.
- Le coordinateur-animateur-régulateur du PVSP n'a pour rôle que l'animation et la coordination de la vie collective et des relations avec le voisinage et intervenants extérieurs (sauf intervenants du médico-social). Il ne fait pas d'accompagnement individuel.
- Tous les accompagnements individuels sont du ressort de structures médico-sociales extérieures, comme dans tout domicile classique.
- Les logements doivent être accessibles tant au plan physique que financier.

⇒ Niveau de l'aide :

Sous réserve de l'étude du dossier de demande de subvention et du respect des critères détaillés ci-avant, la COBAS pourra **majorer l'aide de base au PLUS ou au PLAI de + 20 %**.

Mesure 4 : L'aide pour la construction de logements en accession sociale ou la vente HLM dans le cadre d'un bail réel solidaire (BRS)

⇒ Objectifs :

- Développer l'offre en accession sociale à la propriété et l'orienter au moins en partie vers les ménages déjà dans le parc locatif social et ne pouvant accéder à la propriété sur le marché libre.
- Au vu du prix du foncier, le recours au BRS peut dynamiser et diversifier l'offre d'accession sociale.

⇒ Nature de l'aide :

L'aide de la COBAS est une aide forfaitaire à la construction (« neuf ») ou à la vente de logements HLM (« ancien ») faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) en application des articles L255-1 et suivants et R255-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Cette aide est destinée aux opérations dédiées visées dans les contrats de mixité sociale ou dans la programmation triennale travaillée avec l'Etat et le Conseil Départemental (à défaut de contrat de mixité sociale).

L'aide de la COBAS est destinée à l'opérateur.

⇒ Niveau de l'aide :

Sous réserve de l'étude du dossier de demande de subvention (voir les modalités plus loin), l'aide de la COBAS est de :

5000 € pour un logement objet d'un bail réel solidaire, en « neuf » ou en « ancien » (logement HLM).

Mesure 5 : La garantie d'emprunt pour les logements locatifs intermédiaires (financés en prêt locatif social [PLS] ou prêt locatif intermédiaire [PLI])

⇒ Objectif :

- Favoriser le développement du logement locatif intermédiaire dans un contexte de fortes tensions sur le marché local de l'habitat, pour répondre à la demande des ménages à revenus modestes et intermédiaires.

⇒ Nature de l'aide :

La garantie d'emprunt de la COBAS pourra être apportée uniquement pour les logements locatifs intermédiaires, financés par un prêt locatif social (PLS) ou un prêt locatif intermédiaire (PLI), sous réserve de respecter le cadre général et les conditions ci-dessous détaillées.

⇒ Conditions, quotité et modalités :

Se reporter à l'annexe 1.

MODALITES D'INSTRUCTION, D'OCTROI ET DE PAIEMENT DES SUBVENTIONS AUX OPERATEURS DE LOGEMENT SOCIAL

Mesures 1 à 4

Les dossiers de demande de subvention ne pourront être instruits que dans la mesure où les projets auront fait l'objet d'une concertation préalable avec la commune concernée, le Conseil Départemental de la Gironde (déléataire des aides à la pierre) et la COBAS.

1. la pré-instruction de la demande de subvention

Pour chaque opération projetée et suffisamment engagée, l'opérateur adressera une demande de subvention à la COBAS, à l'attention de sa Présidence.

Le dossier de demande de subvention devra comporter a minima les pièces obligatoires suivantes :

- l'accord de principe de la commune sur le contenu de ce projet ;
- les principaux éléments tirés de la demande de permis de construire (en préparation ou en cours d'instruction) : descriptif détaillé du programme, plan de localisation, plan cadastral, plan de masse de projet et si possible des vues des façades ;
- le plan de financement et le compte d'exploitation prévisionnels visés par l'opérateur de logement social,
- le calendrier prévisionnel des travaux.

Si elles sont disponibles, l'opérateur joindra également les autres pièces ci-dessous listées. Dans le cas contraire, ces dernières seront remises impérativement à l'étape suivante (« la délibération ») :

- la délibération du conseil d'administration qui valide l'opération et en approuve le plan de financement prévisionnel,
- l'agrément (ou décision de financement) du Conseil Départemental (déléataire) ;
- le permis de construire délivré et purgé de tout recours,
- l'ordre de service, dans le cas d'une opération sous maîtrise d'ouvrage ;
- ou l'acte notarié et la déclaration d'ouverture de travaux dans le cas d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) à l'opérateur.

Les services de la COBAS seront chargés de la pré-instruction de la demande de subvention au regard des critères fixés par le règlement en vigueur de la COBAS et des disponibilités budgétaires. En outre, ils pourront apprécier l'opportunité de l'octroi d'une aide et de son niveau après avoir évalué l'équilibre financier des opérations.

Si le projet répond aux critères d'éligibilité précités, la COBAS adressera à l'opérateur un courrier contenant accord de principe sur l'éligibilité dudit projet, avec l'indication du montant de l'aide prévisionnelle de la COBAS, en application du règlement en vigueur. Ce courrier ne vaudra pas attribution.

2. L'instruction finale avant la prise de la délibération communautaire

Dès que les travaux seront achevés, l'opérateur de logement social remettra à la COBAS :

- la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ainsi que l'attestation de non-opposition de la commune ;
- en sus des « autres pièces » listées ci-avant, si celles-ci n'ont pas déjà été remises.

Dans le cas d'une demande de subvention relative à un projet de construction ou de vente de logements objet d'un bail réel solidaire (BRS), il sera demandé à l'opérateur de remettre une copie de(s) l'acte(s) notarié(s) correspondant(s) conclu(s) avec les bénéficiaires.

La demande de subvention sera ensuite soumise au vote du Conseil Communautaire de la COBAS, après avis favorables de la Commission Habitat et du Bureau communautaire, dans la limite des crédits inscrits au budget.

Le COBAS adressera un courrier de notification de la subvention à l'opérateur, avec la convention ci-dessous visée.

3. Le mandatement de la subvention

Les modalités de versement de la participation financière de la COBAS seront précisées dans une convention bilatérale entre l'opérateur bénéficiaire et la COBAS. Cette convention sera annexée à la délibération attributive. Le modèle type de convention est joint en annexe 2.

La subvention de la COBAS sera mandatée dans sa totalité (100%) après la réception des travaux et sur présentation des justificatifs suivants :

- la convention précitée dûment datée et signée par les deux parties
- et un état récapitulatif détaillé et définitif des dépenses certifié conforme par le (la) directeur(trice) financier(ère) de l'organisme à comptabilité privée ou le comptable public pour un organisme à comptabilité publique.

Toute modification de programme devra être notifiée dans les plus brefs délais à la COBAS qui au regard des éléments apportés pourra réviser l'octroi de sa subvention.

A l'examen des pièces fournies, la COBAS se réserve le droit de minorer la subvention initialement allouée dans une proportion relative au coût réel des travaux.

Actualisation du règlement

Le présent règlement sera actualisé en tant que de besoin par le Conseil Communautaire. Toutefois, en cas d'évolution législative ou réglementaire, celle-ci s'impose au présent document.

Entrée en vigueur du règlement

Le présent règlement est exécutoire après son approbation par le Conseil Communautaire et l'accomplissement des formalités légales.

ANNEXE 1

GARANTIE D'EMPRUNT AU TITRE DU LOGEMENT LOCATIF INTERMEDIAIRE

Cadre général et conditions d'octroi par la COBAS

Cadre général des garanties d'emprunt

Les garanties d'emprunt entrent dans la catégorie des engagements hors bilan d'une collectivité dans la mesure où elle peut accorder sa caution à une personne morale de droit public ou privé pour faciliter la réalisation d'opérations d'intérêt public.

Les emprunts garantis constituent ainsi une aide économique indirecte permettant à un organisme d'y recourir plus facilement à des conditions de financement plus favorables. Dans le cadre de sa compétence « Habitat », la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) souhaite accorder sa garantie d'emprunt à une personne morale de droit privé ou de droit public exclusivement en matière de logement social, conformément au respect des principes généraux du droit en la matière. Le présent règlement entend ainsi préciser les conditions d'éligibilité et d'octroi des garanties d'emprunts par notre EPCI.

Les garanties d'emprunts pour ces opérations sont accordées en conformité avec la décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensation de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion d'un service d'intérêt économique général.

Seules les garanties d'emprunt sont autorisées aux collectivités territoriales. Le cadre général relatif à l'octroi d'une garantie d'emprunt à une personne de droit privé est régi pour le bloc communal par les articles L.2252-1 et D.1511-30 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales. Les règles des ratios prudentiels (plafonnement global, division et partage du risque) ne s'appliquent pas aux garanties d'emprunt accordées aux opérations en lien avec le logement social.

Par contre, sont expressément interdites dans le cadre du droit et du présent règlement :

- les garanties à une personne morale de droit privé portant sur des lignes de trésorerie, des créances commerciales, des loyers ou encore des crédits-baux ;
- les garanties aux associations ou groupements sportifs et sociétés anonymes à objet sportif (article L.113-1 du Code du Sport) ;
- les garanties accordées aux entreprises en difficulté (loi du 5 janvier 1988).

✓ Caractéristiques des prêts garantis

Les prêts éligibles à la garantie devront être libellés en euros, à taux fixe ou indexés sur le taux du Livret A ou alors un index monétaire reconnu par la Banque des Territoires. La COBAS pourra uniquement accorder sa garantie sur les emprunts classés A1 sur la charte Gissler. Tous les autres types d'emprunts seront refusés.

✓ Conditions préalables relatives au bénéficiaire

Une analyse de la situation financière du demandeur lors de l'instruction du dossier est effectuée et porte tout particulièrement sur :

- le compte de résultat, le bilan et ses annexes, des trois derniers exercices (comptes de gestion pour les entités publiques) ;
- la capacité d'autofinancement ;
- l'encours de la dette.

La COBAS se réserve le droit de refuser l'octroi de la garantie aux organismes qui ne présentent pas une santé financière satisfaisante.

✓ Conventionnement

L'octroi de la garantie d'emprunt doit faire l'objet d'une délibération spécifique et suffisamment précise de l'organe délibérant (Conseil d'Etat, 7 avril 2004, Département de la Gironde). Une convention est signée et définit les engagements de la COBAS et de l'organisme emprunteur. Elle mentionne notamment :

- la désignation de l'opération concernée ;
- la quotité garantie par la COBAS ;
- les principales caractéristiques de l'emprunt (objet, montant, taux appliqué, modalités de remboursements et durée) ;
- les conditions de mise en œuvre de la garantie ;
- une clause de remboursement en cas de retour « à meilleure fortune » après mise en jeu de la garantie.

✓ Conditions d'octroi et quotité

Aucun des trois ratios prudentiels précités n'est applicable pour les opérations de construction, d'acquisition/amélioration de logements réalisées par des organismes HLM ou bénéficiant d'une subvention ou d'un prêt aidé par l'Etat.

La COBAS entend soumettre l'octroi de sa garantie d'emprunt à une personne morale de droit public ou privé au cadre général du présent règlement pour une quotité pouvant atteindre jusqu'à 100 % du prêt garanti.

✓ Engagement du bénéficiaire

En contrepartie de la garantie d'emprunt accordée à un organisme de logement social, la COBAS bénéficie de logements locatifs réservés en application des dispositions des articles L.441-1 et R. 411-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Conformément à l'article R441-5-3 de ce Code, le nombre de

logements est précisé au sein de la convention annuelle de réservation et de la convention de garantie d'emprunt établies avec l'organisme bénéficiaire, jusqu'à 20 % du flux annuel.

La COBAS se réserve le droit en année "N" de refuser l'octroi de nouvelles garanties d'emprunts à un bailleur social dès lors que celui-ci n'aura pas tenu ses engagements en termes de proposition de logements réservés à l'attribution au cours des exercices précédents.

En application de l'article R441-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque l'emprunt garanti par la COBAS est intégralement remboursé par le bailleur, celui-ci en informe le garant. Les droits à réservation attachés à la garantie de l'emprunt sont prorogés pour une durée de 5 ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

✓ Evènement concernant le bien financé

Toute cession, toute transformation d'usage ou toute démolition de logements sociaux bénéficiant d'une garantie d'emprunt de la COBAS doit respecter les procédures d'information, d'autorisation et de conservation des droits de réservation de logements, conformément aux articles L. 443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

✓ Evènement affectant l'emprunt garanti

Le bénéficiaire de la garantie d'emprunt est tenu d'informer la COBAS préalablement à tout réaménagement de la dette. Toute modification tenant aux caractéristiques de l'emprunt nécessite la réitération de la garantie de l'emprunt par délibération. Sous réserve de l'analyse financière de l'organisme demandeur et du respect des conditions prévues au présent règlement, la garantie d'emprunt initialement octroyée pourra être renouvelée, sans changement de quotité, après délibération favorable de la COBAS et, le cas échéant, signature d'un avenant à la convention initiale d'octroi de la garantie.

✓ Evènement affectant l'organisme bénéficiaire d'une garantie

Le bénéficiaire de la garantie est tenu d'informer préalablement la COBAS de tout projet de transformation de son statut, de fusion, absorption, scission, apport d'actif, transfert universel de patrimoine ou tout autre opération assimilée. Tout transfert d'un emprunt garanti à une nouvelle entité nécessite la réitération de la garantie de l'emprunt dans les mêmes conditions par délibération, et le cas échéant, signature d'un avenant à la convention initiale d'octroi de la garantie d'emprunt.

Lorsque la capacité financière de l'organisme bénéficiaire est fragilisée, la COBAS doit en être informée dans les meilleurs délais afin d'apprécier le risque encouru. Si le bénéficiaire se trouve dans l'impossibilité de faire face à tout ou partie des échéances dues au titre de l'emprunt garanti, il s'engage à en informer la COBAS au moins 90 jours avant l'échéance la plus proche.

Conformément à la doctrine comptable, les communes, EPCI, Départements et

Régions ne provisionnent pas les garanties d'emprunt. Cependant, une provision sera constituée dès lors qu'une procédure collective à l'encontre d'une personne morale bénéficiaire de la garantie par la COBAS est ouverte.

✓ Contrôle

La COBAS peut exercer tout contrôle sur les opérations de l'emprunteur sur simple demande, qui devra fournir à cet effet tous renseignements et justificatifs utiles et permettre ainsi de prendre connaissance de ses livres et pièces comptables.

Les comptes certifiés des organismes ayant bénéficié d'une garantie d'emprunt sont transmis annuellement conformément à l'article L. 2313-1-1 du Code Général des Collectivités Territoriales. La COBAS se réserve le droit en année "N" de refuser l'octroi de nouvelles garanties d'emprunts à tout bénéficiaire lorsque celui-ci n'aura pas tenu ses engagements en termes de communication de documents financiers.

L'organisme doit par ailleurs transmettre à la COBAS les enquêtes, audits ou évaluations dont il pourrait avoir fait l'objet de la part de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS).

Dans le cadre de la mise en œuvre du contrôle, si la lecture des analyses financières produites par le prêteur sur la base des comptes de l'emprunteur laisse présager des difficultés, le bailleur social s'engage à se rapprocher de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) afin de se prémunir de toute défaillance et de tout risque de mise en jeu de la garantie. Cette sollicitation sera obligatoire et préalable à toute cessation de paiement.

✓ Mise en œuvre de la garantie

Dans l'hypothèse où l'organisme bénéficiant de la garantie serait dans l'impossibilité de s'acquitter des sommes dues aux échéances convenues ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la COBAS s'engage, si la situation financière de l'organisme s'avère défaillante, à en effectuer le paiement sur demande dûment justifiée de l'établissement prêteur. Avant toute mise en jeu de sa garantie, la COBAS demandera le bénéfice de la discussion auprès des établissements bancaires, ainsi qu'un examen approfondi de la situation financière de l'emprunteur.

✓ Instruction des dossiers de demande de garantie d'emprunt

Toutes les demandes de garantie d'emprunt doivent être adressées à l'attention du service en charge de l'Habitat de la COBAS. Afin de tenir compte des délais d'instruction, de décision et de publication des délibérations, la demande de garantie d'emprunt doit intervenir au plus tôt afin d'éviter une caducité de l'offre de financement.

Les pièces exigées pour l'instruction de toutes les demandes sont les suivantes :

- la note de présentation de l'opération ;
- le plan de situation de l'opération ;
- l'équilibre financier de l'opération ;
- le plan de financement et prix de revient de l'opération ;

- la délibération du Conseil d'Administration ou de l'organe chargé de l'administration de la structure autorisant l'opération et le recours à l'emprunt ;
- dans le cas d'un emprunt contracté auprès de la Banque des Territoires [ex-Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)], une copie du contrat de prêt ;
- dans le cas d'un emprunt contracté auprès d'une banque autre que la Banque des Territoires, une copie de l'offre de prêt.

La COBAS se réserve le droit de demander toutes pièces supplémentaires ou complémentaires strictement nécessaires à l'instruction des demandes.

ANNEXE 2

MODELE TYPE DE CONVENTION



**CONVENTION FIXANT LES MODALITES DE VERSEMENT
A [NOM DE L'OPERATEUR DE LOGEMENT SOCIAL]
D'UNE PARTICIPATION FINANCIERE
DE LA COBAS
(Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud)**

Entre les soussigné(e)s

La COBAS représentée par Madame Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS, ayant habilitation à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud n°DEL-2020-07-007 du 22 juillet 2020, visée par la Sous-Préfecture d'Arcachon le 24 juillet 2020,

d'une part

et

[NOM DE L'OPERATEUR], [STATUT], dont le siège social se trouve à
[CODE POSTAL] [VILLE], représenté(e) par Madame / Monsieur
[FONCTION], dudit organisme,

d'autre part

Il a été convenu ce qui suit et préalablement exposé :

EXPOSE

Sur un terrain situé à [COMMUNE], à [ADRESSE] et cadastré section [XX] numéro [COMMUNE], l'opérateur [NOM] projette

OPTION 1 : OPERATION SOUS MAITRISE D'OUVRAGE DE L'OPERATEUR DE LOGEMENT SOCIAL

.....de construire, sous sa maîtrise d'ouvrage, [XX] logements locatifs sociaux, répartis en [XX] logements financés en PLUS et [XX] logements financés en PLAI.

[Eventuellement] Cette opération sera réalisée par ledit opérateur social sur un lot dédié au sein d'une opération d'ensemble de [XX] logements.

OPTION 2 : OPERATION EN VEFA

.....d'acquérir en l'état futur d'achèvement [XX] logements locatifs sociaux, répartis en [XX] logements financés en PLUS et [XX] logements financés en PLAI.

Cette acquisition s'opère dans le cadre d'une opération d'ensemble de [XX] logements réalisée par le promoteur [NOM DU PROMOTEUR]

OPTION 3 : OPERATION NEUVE EN BRS

... de construire, sous sa maîtrise d'ouvrage, et de céder les droits réels immobiliers attachés à [XX] logements « neufs » objet d'un bail réel solidaire (BRS) à des bénéficiaires répondant aux conditions de ressources et de prix de cession fixés par la réglementation en vigueur (cf. articles L255-1 et s. du code de la construction et de l'habitation).

Cette opération sera réalisée par ledit opérateur dans le cadre d'une opération d'ensemble de [XX] logements au total, dont [XX] logements locatifs sociaux et les [XX] logements en BRS.

OPTION 4 : VENTE DE LOGEMENTS SOCIAUX ANCIENS EN BRS

... de réhabiliter, sous sa maîtrise d'ouvrage, et de céder les droits réels immobiliers attachés à [XX] logement(s) « neuf(s) » objet d'un bail réel solidaire (BRS) à de(s) bénéficiaire(s) répondant aux conditions de ressources et de prix de cession fixés par la réglementation en vigueur (cf. articles L255-1 et s. du code de la construction et de l'habitation).

ou

... (l'opérateur agréé « organisme foncier solidaire » projetée) de céder à un (des) bénéficiaire(s) ou preneur(s) - locataire HLM ou ménage sous plafond de ressources réglementaire - les droits réels immobiliers de [XX] logement(s) HLM « ancien(s) » dans le cadre d'un bail réel solidaire (BRS), avec s'il y a lieu obligation pour le(s) preneur(s) de réhabiliter le logement, conformément à la réglementation en vigueur (cf. les articles précités).

Afin de permettre à [NOM DE L'OPERATEUR] d'équilibrer financièrement cette [réalisation, acquisition, construction-vente ou réhabilitation-vente], le Conseil Communautaire de la COBAS a décidé par délibération n° [XXXXXXXXXXXXX] en date du [XXXXXXXXXXXXX], d'attribuer à ce dernier une participation financière d'un montant de [XXXXXXXXXXXXX] euros.

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention a pour objet, de formaliser et de préciser les modalités de versement à [NOM DE L'OPERATEUR] de la participation financière de la COBAS dans le cadre de l'opération précitée.

ARTICLE 2 - ENGAGEMENT DE LA COBAS

La COBAS s'engage, conformément à sa délibération précitée, à verser à [NOM DE L'OPERATEUR] sa participation financière de [XXXXXXXXXX] € dans le cadre de l'opération précitée comme suit :

- 100% à la fin des travaux, sur présentation de l'intégralité des pièces indiquées à l'article 3.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT DE **[NOM DE L'OPERATEUR]**

[NOM DE L'OPERATEUR] s'engage à communiquer les pièces justificatives suivantes :

- la délibération du Conseil d'Administration qui valide l'opération et en approuve le plan de financement prévisionnel,
- l'agrément (ou décision de financement) du Conseil Départemental (déléataire) ;
- le permis de construire délivré et purgé de tout recours,
- l'ordre de service, dans le cas d'une opération sous maîtrise d'ouvrage ou l'acte notarié et la déclaration d'ouverture de travaux dans le cas d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) à l'opérateur.
- la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ainsi que l'attestation de non-opposition de la commune ;
- un état récapitulatif détaillé et définitif des dépenses certifié conforme par le (la) directeur(trice) financier(ère) de l'organisme à comptabilité privée ou le comptable public pour un organisme à comptabilité publique.

Ces pièces seront adressées par voie dématérialisée à servicecourrier@agglo-cobas.fr , avec copie à habitat@agglo-cobas.fr.

[NOM DE L'OPERATEUR] s'engage à n'utiliser les fonds versés qu'au seul financement de l'opération décrite à l'article 1.

[NOM DE L'OPERATEUR] s'engage aussi à accepter tout contrôle financier portant sur l'utilisation de la subvention allouée, contrôle qui pourra être exercé par toute personne dûment mandatée par la COBAS.

ARTICLE 4 – PAIEMENT

Les sommes dues par la COBAS seront, après mandatement, versées par le Service de Gestion Comptable de Belin-Bélieu et portées au compte ouvert par **[NOM DE L'OPERATEUR]**, à la CAISSE DES DEPOTS, DRFIP AQUITAINE ET DPT GIRONDE, 24 rue François de Sourdis BP 908 33060 BORDEAUX CEDEX ou **[nom de l'organisme bancaire]**, à **[adresse de l'organisme bancaire]**.

INSERTION RIB / IBAN

S'il apparaît que les sommes versées n'ont pas été utilisées ou ont été utilisées à des fins autres que celles prévues, la COBAS exigera le reversement des sommes indûment perçues par le titulaire de la convention.

ARTICLE 5 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet après la réception des travaux, à compter de sa signature par les deux parties et de l’accomplissement des formalités légales la rendant exécutoire.

Toute modification de la présente convention fera l’objet d’un avenant soumis pour approbation au Conseil Communautaire de la COBAS.

ARTICLE 6 – RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas d’inexécution de ses obligations contractuelles par l’une des parties, l’autre partie peut résilier de plein droit la présente convention après un délai de quinze (15) jours suivant la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet.

ARTICLE 7 – PUBLICITE ET COMMUNICATION

Toute publication ou communication relative à la convention devra mentionner la COBAS et faire apparaître son logo.

[NOM DE L'OPERATEUR] informera les locataires de la participation de la COBAS. Par ailleurs, si ce dernier prévoit d’apposer une plaque inaugurale en façade ou à l’intérieur de la résidence, il mentionnera le logo et la participation financière de la COBAS.

ARTICLE 8 – LITIGES

Tout litige né tant de l’interprétation que de l’exécution des présentes, sera porté devant les juridictions compétentes, après épuisement de toutes les voies amiables.

Fait à Arcachon en deux exemplaires,

Le

La Présidente de la COBAS

La Directrice Générale / Le Directeur général
de *[NOM DE L'OPERATEUR]*

Marie-Hélène DES ESGAULX

[Nom prénom]