

Logement-ville

MINISTÈRE DU LOGEMENT
ET DE LA VILLE

Caisse de garantie du logement locatif social

**Délibération n° 2008-24 du 22 octobre 2008 relative aux modalités
d'octroi des garanties accordées par la CGLLS**

NOR : MLVU0826705X

Le conseil d'administration,

Vu les articles L. 431-1, L. 452-1, L. 452-3, R. 452-3, R. 452-10, R. 452-14, R. 452-15 et R. 452-16 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu les articles L. 2252-2, L. 3231-4-1, L. 4253-2, L. 5211-4-1, L. 5211-5, L. 5214-16, L. 5215-20 et L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article 21 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec l'administration ;

Vu l'article R. 221-19 (2°) du code monétaire et financier ;

Vu l'arrêté du 18 mars 2002 relatif au fonds de garantie de la CGLLS, modifié par l'arrêté du 21 décembre 2006 ;

Vu la convention du 26 juin 2002 modifiée régissant les relations entre la CGLLS et la Caisse des dépôts et consignations (CDC) en application de l'arrêté du 18 mars 2002 relatif au fonds de garantie de la CGLLS ;

Vu la décision du directeur général du 26 octobre 2007 relative aux procédures internes d'instruction des demandes de réaménagements des prêts CDC garantis par la CGLLS ;

Vu l'étude sur l'évaluation du risque couru par la CGLLS dans l'octroi des garanties réalisée par KPMG datée du 19 février 2002,

Délibère :

Article 1^{er}

Objet de la délibération

La présente délibération a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles la CGLLS accorde sa garantie.

Article 2

Principe de subsidiarité

L'octroi de la garantie de la CGLLS est subordonné à la condition que le demandeur établisse qu'il n'a pu obtenir la couverture totale de son emprunt par des garanties de collectivités territoriales ou de leurs groupements, ou que ces garanties ont été limitées ou refusées par la Caisse des dépôts et consignations.

Les collectivités territoriales et leurs groupements à interroger sont :

- Pour les demandes concernant des opérations situées en métropole :
 - la commune d'implantation de l'opération projetée ou l'établissement public de coopération intercommunale comprenant la commune d'implantation de l'opération projetée ;
 - le département d'implantation de l'opération projetée.

Pour les demandes concernant des opérations situées dans les départements d'outre-mer :

- la commune d'implantation de l'opération projetée ou l'établissement public de coopération intercommunale comprenant la commune d'implantation de l'opération projetée ;
- le département d'implantation de l'opération projetée ;
- la région d'implantation de l'opération projetée.

I. – PRÉSENTATION DE LA DEMANDE DE GARANTIE

Article 3

Composition du dossier de demande de garantie

La demande de garantie est adressée par l'organisme emprunteur à la CGLLS et contient les pièces définies aux articles ci-dessous.

a) Dossier de demande de garantie simplifié :

Lorsque la garantie est demandée par un organisme HLM ou une SEM et est inférieure ou égale à 10 000 euros par prêt ou par un autre organisme et est inférieure ou égale à 1 600 euros par prêt, le dossier de demande de garantie comprend :

- une demande écrite de l'organisme emprunteur précisant la nature, l'adresse, le coût et le plan de financement de l'opération projetée ;
- la quotité de la garantie demandée à la CGLLS et la quotité éventuellement garantie par chacun des autres garants ;
- un acte d'engagement au profit de la CGLLS conforme au modèle annexé à la présente, signé par une personne dûment habilitée. Le modèle d'acte d'engagement figure en annexe I de la présente délibération. Ce document est également téléchargeable sur le site internet de la CGLLS (www.cglls.fr – rubriques : « garanties » – « monter un dossier ») et peut être complété en ligne avant d'être édité par l'organisme) ;
- une copie de l'accord de prêt de la CDC en cours de validité ;
- une copie des délibérations des collectivités territoriales garantes ou les lettres de refus des collectivités territoriales sollicitées. En cas de non-réponse d'une de ces collectivités territoriales, la CGLLS statuera sur la demande de garantie qu'après l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'envoi de la lettre de saisine de cette collectivité. Une copie de cette lettre de saisine sera dans ce cas jointe au dossier. Le délai mentionné ci-dessus est ramené à trois mois pour les demandes de garantie concernant les PLAI (prêts locatifs aidés d'insertion) ou PLU (prêts locatifs d'urgence) ;
- la simulation financière de l'opération sur la durée du ou des prêts (aussi appelée selon les organismes : bilan de faisabilité, bilan d'exploitation ou simulation d'exploitation).

b) Dossier de demande de garantie classique.

Lorsque la garantie demandée est supérieure aux cas définis au a) ci-dessus, le dossier de demande de garantie comprend, en complément des pièces demandées au a) ci-dessus :

- copie des comptes financiers approuvés et du rapport annuel des trois dernières années ;
- copie du dossier individuel de situation (DIS) définitif ou comparatif :
 - de la dernière année concernant les OPH et les SA d'HLM Coopératives ;
 - des deux dernières années concernant les SA d'HLM et les SEM ;
 - en complément, si disponible, copie du DIS « provisoire » de la dernière année en cours d'analyse par la fédération.

L'organisme est dispensé de fournir tout ou partie de ces documents si ceux-ci ont déjà été transmis à la CGLLS à l'occasion d'une demande de garantie précédente.

II. – INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE GARANTIE

Article 4

Accusé de réception de la demande

La CGLLS accuse réception de la demande par lettre simple, télécopie ou courrier électronique et réclame, au besoin, les documents manquants.

Elle instruit les demandes de garantie dans un délai de deux mois à partir de la date à laquelle le dossier est complet.

La CGLLS informe dans les meilleurs délais la CDC de la demande ainsi reçue et sollicite des informations sur les impayés éventuels.

Article 5

Analyse du risque

L'octroi de la garantie nécessite au préalable une analyse écrite du risque, tant au niveau de la santé financière de l'organisme que de l'équilibre de l'opération, réalisée par la CGLLS (dans le cas d'un dossier simplifié, l'analyse écrite du risque se limitera à l'opération).

L'analyse financière de l'organisme est réalisée notamment à partir des quatre ratios suivants (conformément à l'étude KPMG du 19 février 2002) :

- a) Capacité d'autofinancement locative rapportée aux loyers ;
- b) Trésorerie nette par logement ;
- c) Dépenses de gros entretien et grosses réparations rapportées au logement ;
- d) Coût de la vacance et des impayés rapporté aux loyers.

Elle permet le cas échéant de conclure à la nécessité d'un examen spécifique par le comité des aides, notamment si le classement financier élaboré à partir de ces quatre ratios ressort « orange » ou « rouge ».

III. – CONDITIONS AUXQUELLES EST SOUMIS L'OCTROI DE LA GARANTIE

Article 6

Hypothèque

La CGLLS accorde sa garantie à la CDC sous réserve que la créance de celle-ci soit garantie par une hypothèque légale de premier rang sur les immeubles objets du financement.

Toutefois, par dérogation, l'inscription d'une hypothèque légale au profit de la CDC n'est pas requise par la CGLLS dans les cas suivants :

- a) L'emprunteur est un office public de l'habitat (OPH) ;
- b) L'emprunteur est un organisme HLM (autre qu'un OPH) ou une SEM et l'encours brut global des garanties déjà accordées à l'emprunteur (ou au groupe d'organismes dont fait partie l'emprunteur) :
 - est inférieur au seuil d'entrée en grands risques (ce seuil est actuellement fixé par la réglementation bancaire à 10 % des fonds propres de la CGLLS) ;
 - est classé en grands risques et la garantie accordée par la CGLLS est inférieure à 300 000 € par opération (la CGLLS se réserve la possibilité de demander une hypothèque pour une garantie inférieure à 300 000 € par opération si la situation au regard des grands risques le nécessite) ;
- c) L'emprunteur n'est ni un organisme HLM ni une SEM et la garantie accordée par la CGLLS est inférieure à 50 000 euros par opération ;
- d) La garantie accordée par la CGLLS concerne un prêt relais d'une durée maximum de deux ans.

Dans tous les cas, le choix de la CGLLS (exonération ou demande d'hypothèque) figure expressément dans la décision de garantie correspondante.

Dans le cas où la CGLLS demande à la CDC d'inscrire une hypothèque, l'emprunteur prend contact avec le notaire de la CDC (dont les références lui sont fournies par cette dernière) et communique tous les documents nécessaires à sa réalisation, conformément à l'acte d'engagement (annexé à la présente délibération) signé au profit de la CGLLS.

En cas d'impossibilité pour la CDC d'inscrire une hypothèque légale de premier rang, la CGLLS peut autoriser exceptionnellement une inscription hypothécaire d'un rang différent, voire une hypothèque d'une autre nature ou sur un autre bien du patrimoine de l'emprunteur. Dans ce cas, l'emprunteur fournit tous les éléments nécessaires à la CGLLS pour l'appréciation de la valeur de la nouvelle garantie qu'il propose. Cette modification fait l'objet d'un accord express de la CGLLS.

La CDC doit s'assurer, préalablement à l'émission d'un contrat de prêt, qu'il n'existe pas d'obstacle à l'inscription de l'hypothèque demandée par la CGLLS en obtenant une attestation du notaire à cette fin.

La CDC tient informée la CGLLS de toute difficulté rencontrée pour la constitution de l'hypothèque qu'elle lui a demandée.

La CDC dispose d'un délai d'un an maximum à compter de la date d'effet du contrat de prêt correspondant pour justifier auprès de la CGLLS de l'inscription de l'hypothèque demandée par la CGLLS.

La CGLLS prend à sa charge les frais et honoraires afférents à l'inscription de l'hypothèque.

Article 7

Commission de garantie

Le taux de commission rémunérant la garantie accordée par la CGLLS sur les prêts émis par la CDC est de 2 % du montant initial de la garantie.

Ce taux est ramené à 0,50 % du montant initial de la garantie concernant les prêts relais (sauf PLAI et PLU).

La garantie accordée par la CGLLS concernant les PLAI et les PLU est gratuite.

La commission de garantie due à la CGLLS est prélevée par la CDC lors du décaissement du prêt et reversée à la CGLLS. En cas de décaissements successifs d'un prêt, la commission de garantie est prélevée par la CDC au prorata de chaque versement.

Article 8

Blocage des garanties

Aucune décision d'octroi de garantie ne peut être prise dans l'un des cas suivants :

- a) L'organisme emprunteur n'est pas à jour de ses cotisations dues à la CGLLS et/ou des intérêts de retard et/ou de la majoration de cotisation éventuels ;

b) L'encours global pondéré des garanties déjà accordées par la CGLLS à cet organisme, ou au groupe d'organismes auquel il appartient, atteint le plafond des grands risques fixé par le conseil d'administration, ou si la CGLLS a la connaissance de la création ou de l'extension d'un groupe qui aurait pour effet de faire dépasser ce plafond ;

c) La CGLLS est informée par la CDC de la non-régularisation d'une hypothèque demandée dans un dossier de garantie précédant par la CGLS ou la CGLLS ;

d) La CGLLS est informée par la CDC qu'un des prêts souscrit par cet organisme et garanti par la CGLLS a fait l'objet d'un impayé ;

e) La CGLLS est appelée en garantie par la CDC.

Dès que la CGLLS a connaissance de l'un des événements définis ci-dessus, elle en informe le demandeur en lui indiquant que la décision est ajournée tant que la situation n'est pas régularisée.

Si la survenance de l'un des événements définis ci-dessus a lieu après l'accord de garantie par la CGLLS, cette dernière suspendra la signature du contrat de garantie et/ou du contrat de prêt.

Cependant, en cas de difficulté persistante ou si la nature de l'opération le justifie, la CGLLS peut être amenée à réexaminer sa décision sur avis conforme du comité des aides.

Section IV

Décision

Article 9

Attribution de compétence

La décision par laquelle la CGLLS statue sur les demandes de garantie est prise dans les conditions fixées ci-après :

Le conseil d'administration délègue ses pouvoirs au directeur général pour se prononcer sur les demandes de garantie d'un montant inférieur à 6 millions d'euros par prêt et qui n'entrent pas dans l'un au moins des cas suivants :

a) Le classement financier de l'organisme élaboré à partir des quatre ratios listés à l'article 5 ci-dessus ressort « orange » ou « rouge » ;

b) La demande de garantie n'a fait l'objet d'aucune saisine des collectivités territoriales, sauf s'il s'agit d'un PLAI ou d'un PLU d'un montant inférieur ou égal à 1.600 euros ou d'une durée inférieure ou égale à 5 ans ;

c) La collectivité territoriale de rattachement ou la collectivité territoriale actionnaire majoritaire de l'organisme qui formule la demande de garantie refuse d'accorder sa garantie, au moins partiellement ;

d) Le dossier ne comprend pas toutes les pièces définies aux articles 3 a) et 3 b) ci-dessus ;

e) Le directeur général envisage de refuser la garantie demandée.

Les demandes entrant dans au moins un des cas ci-dessus doivent recueillir l'avis unanime et conforme du comité des aides.

Toute demande de garantie supérieure ou égale à six millions d'euros par prêt fait l'objet d'une délibération du conseil d'administration.

Si le directeur général ou le comité des aides l'estime nécessaire, une demande de garantie inférieure à 6 millions d'euros peut être renvoyée devant le conseil d'administration.

Un tableau récapitulatif des compétences des organes de la CGLLS figure en annexe II de la présente délibération.

Article 10

Règles applicables à la décision de principe

La décision de garantie de la CGLLS a une validité limitée à deux ans à compter de sa date d'émission.

Passé ce délai, si l'organisme confirme à la CGLLS sa demande de garantie, une nouvelle étude du dossier actualisé est faite conformément aux articles 3 a) et 3 b) ci-dessus et une nouvelle décision établie par la CGLLS.

L'original unique de la décision de garantie est conservé par la CGLLS.

Deux copies conformes sont adressées par la CGLLS à l'organisme emprunteur qui se charge d'en remettre un exemplaire à la direction régionale de la CDC dont il dépend.

Par ailleurs, dans le cas où la CGLLS demande l'inscription d'une hypothèque, une copie conforme de la décision de garantie est adressée par la CGLLS à la CDC (service des prêts et des hypothèques de la direction des fonds d'épargne) pour information et afin de permettre le suivi des hypothèques.

Article 11

Signature des contrats de garantie et des contrats de prêt

La garantie ne peut résulter que d'un contrat écrit conclu entre la CDC et la CGLLS dans les conditions fixées ci-après :

L'organisme emprunteur adresse tous les exemplaires originaux du contrat de prêt émis par la direction régionale compétente de la CDC pour signature à la CGLLS, après avoir recueilli éventuellement la signature des autres garants.

La CGLLS est le dernier signataire.

A réception des contrats de prêt, la CGLLS établit un contrat de garantie par prêt, en deux originaux, qu'elle signe et adresse à la direction régionale de la CDC pour signature. La CDC retourne à la CGLLS un des originaux signé.

Les contrats de garantie et les contrats de prêt sont signés au nom de la CGLLS par le directeur général ou par un agent à qui il a préalablement délégué sa signature.

Le contrat de garantie, mis en place entre la CDC et la CGLLS conformément à la convention du 26 juin 2002 modifiée, reprend notamment les caractéristiques détaillées du prêt, la quotité garantie par la CGLLS, le montant de la commission de garantie ainsi que la nature et le rang de l'hypothèque demandée le cas échéant par la CGLLS à la CDC.

Au retour de l'exemplaire original du contrat de garantie destiné à la CGLLS, dûment signé par la direction régionale de la CDC, la CGLLS date, signe les différents exemplaires du contrat de prêt et les retourne à l'organisme emprunteur, après avoir conservé son exemplaire.

Section V

Cas susceptibles d'intervenir postérieurement à la décision

Article 12

Rétrocession de la commission de garantie en cas de substitution de garantie

La commission de garantie dont s'est acquitté un organisme à l'égard de la CGLLS, lorsque cet organisme désire substituer à la garantie accordée celle d'une collectivité territoriale, fait l'objet d'un remboursement dégressif selon les modalités fixées ci-dessous.

Le directeur général, sur avis conforme de l'agent comptable, rétrocède la commission proratisée du solde du capital garanti, sous réserve d'une franchise de 1 000 € applicable à partir de six mois après l'émission du contrat de prêt (ou égale à la commission si celle-ci est inférieure) :

$Com - (\max(\min(1000; Com); Com \times \frac{CRDi - CRD}{T^3}))$

$CRDi \text{ T}^3 \text{ 6 mois}$

où Com : commission de garantie versée à l'origine

CRD : capital restant dû garanti

CDRi : capital garanti à l'origine

Le montant de la franchise pourra être ajusté en fonction du montant forfaitaire du coût de gestion d'un dossier de garantie par la CGLLS au moment de la rétrocession.

Article 13

Fixation du taux de l'intérêt réclamé aux organismes en cas d'appel en garantie de la CGLLS

Le taux d'intérêt réclamé aux organismes en cas d'appel en garantie est égal au taux d'intérêt légal majoré de 3 points, calculé sur les sommes versées par la CGLLS à la CDC au titre de cet appel en garantie.

Ce taux s'applique à toutes demandes de garanties instruites à compter du 4 avril 2003. Pour les anciens dossiers, dont l'acte d'engagement signé par l'organisme ne fait pas mention de cette disposition, il sera fait application du taux d'intérêt légal simple sans majoration.

Section VI

Dispositions finales

Article 14

Abrogations

La présente délibération annule et remplace les délibérations suivantes :

- délibération 2004-46 du conseil d'administration du 3 novembre 2004 relative aux modalités d'octroi des garanties accordées par la CGLLS ;
- délibération 2007-08 du 14 février 2007 relative aux compétences des organes de la CGLLS concernant les décisions relatives aux garanties.

Article 15

Publication

La présente délibération sera publiée conformément aux règles établies par la délibération n° 2003-26 du 9 juillet 2003, modifiée par la délibération n° 2004-21 du 7 avril 2004, portant sur le mode de publication des actes définis à l'article 4 du décret n° 79-834 du 22 septembre 1979, ainsi que sur le site internet de la CGLLS.

Fait à Paris, le 22 octobre 2008.

Le président du conseil d'administration,
J.-P. CAROFF

ANNEXE I

Acte d'engagement au profit de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)

Nom de l'organisme emprunteur			
Adresse du siège de l'emprunteur			
Numéro SIREN (9 chiffres)		Capital social	
représenté par (1)		en qualité de	
agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'administration en date du			

En contrepartie de la garantie sollicitée auprès de la CGLLS concernant l'opération suivante :

Nature de l'opération (nbre de logts)			
Adresse de l'opération			
Nom de l'opération			
Type du(des) prêt(s) CDC sollicité(s)			
Montant du(des) prêt(s) CDC sollicité(s)			
Montant de la garantie CGLLS sollicitée			

- s'engage à verser une commission de garantie de 2 % du montant initial de la garantie de la CGLLS ; (2)
- autorise la CDC à prélever ladite commission sur les fonds prêtés ; (2)
- atteste avoir été informée que si la CGLLS exige l'inscription d'une hypothèque légale par la CDC, l'émission du prêt est subordonnée à la production d'une attestation établie par le notaire de la CDC, précisant qu'il dispose de toutes les pièces nécessaires à l'inscription en premier rang sans concurrence, de l'hypothèque légale, sur le(s) bien(s) référencé(s) ci-dessus.

A cette fin :

- s'engage, au plus tard lors de la notification d'octroi de la garantie de la CGLLS, à prendre contact avec le notaire de la CDC afin de permettre à ce dernier de constituer le dossier hypothécaire.
- accepte le cas échéant, d'acquitter une commission de garantie fixée à 4 % du montant garanti initial, si l'hypothèque légale de la CDC ne peut, du fait de l'emprunteur, être inscrite dans le délai d'un an à compter de la date d'effet du contrat de prêt destiné à financer l'opération ci-dessus, ou si cette hypothèque ne vient pas en 1er rang (sauf accord express préalable de la CGLLS sur la modification de la nature ou du rang de l'hypothèque),
- s'oblige à payer la commission visée à l'alinéa précédent à la CDC lors de la mise en recouvrement correspondante.
- accepte, en cas d'appel en garantie de la CGLLS par la CDC, de verser à la CGLLS, en plus du remboursement des sommes avancées par la CGLLS, un intérêt sur ces sommes égal au taux d'intérêt légal majoré de 3 points.

En outre, l'organisme soussigné s'engage spécialement à informer sans délai la CGLLS de toute réduction ou annulation de la garantie accordée (annulation de la garantie en raison de l'abandon de l'opération ou d'une substitution de garantie de la part d'une collectivité locale ; réduction de la garantie si le montant du prêt sollicité auprès de la CDC est réduit par rapport à la demande de garantie initialement transmise à la CGLLS).

A le

(cachet obligatoire de l'organisme et signature du représentant)(1)

(1) Le signataire de cet acte doit être le représentant de l'organisme cité en tête du présent document.
(2) Le taux de commission de la garantie est ramené à 0,50 % pour les prêts relais.
La garantie de la CGLLS est gratuite pour les PLAI et les PLU

ANNEXE II

Tableau récapitulatif des compétences des organes de la CGLLS - Décisions relatives aux garanties

Décisions relatives aux garanties	Conseil d'administration	Directeur général (sur avis conforme du comité des aides)	Directeur général
Au titre du 9ème de l'article R.452-10 du code de la construction et de l'habitation			
<u>Octroi de la garantie du fonds:</u> nouvelle demande transfert de garantie (*)	garantie >= 6.000.000€ par prêt	garantie < 6.000.000€ par prêt (pour les dossiers qui n'entrent pas dans les pouvoirs du directeur général ou à la demande expresse du directeur général s'il estime nécessaire de recueillir l'avis du comité)	garantie < 6.000.000€ par prêt pour les dossiers comportant un DIS et conformes aux modalités d'instruction de la présente délibération garantie = < 50.000 € par prêt dans tous les cas
<u>Maintien d'une garantie existante en cas de:</u> - vente de logements aux locataires - démolition de logements		encours garanti (correspondant aux logements vendus ou démolis) >= 1.000.000 € par prêt	encours garanti (correspondant aux logements vendus ou démolis) < 1.000.000 € par prêt
<u>Réaménagements des prêts</u> - compactage de prêts (type de prêts, taux et garants identiques) - changement de périodicité de remboursement - lissage (des dates d'échéance) - modification de la durée, du taux du prêt ou du taux de progressivité		pour les dossiers qui n'entrent pas dans les pouvoirs du directeur général ou à la demande expresse du directeur général s'il estime nécessaire de recueillir l'avis du comité	quelque soit le montant de l'encours garanti (sauf si l'organisme est classé financièrement "orange" ou "rouge" et si le réaménagement constitue une augmentation du risque pour la CGLLS)
Décisions relatives aux garanties accordées à un organisme en procédure d'aide au rétablissement de l'équilibre ou en plan de consolidation	Conseil d'administration	Directeur général (sur avis conforme du comité des aides)	Directeur général
Au titre du 9ème et du 11ème de l'article R.452-10 du code de la construction et de l'habitation			
Octroi de la garantie du fonds (nouvelle demande, transfert de garantie, réaménagement, vente de logements et démolition)	garantie >= 6.000.000€ par prêt	garantie < 6.000.000€ par prêt (pour les dossiers qui n'entrent pas dans les pouvoirs du directeur général)	garantie < 6.000.000 € par prêt (sous réserve que la nature de l'opération et le montage financier de celle-ci soit conforme au plan)

(*) Tous les transferts de prêt (en dehors d'une procédure d'aide au rétablissement de l'équilibre ou d'un plan de consolidation), que la CGLLS soit garantie à l'origine ou qu'elle soit sollicitée à l'occasion du transfert. Le risque est analysé comme une nouvelle demande de garantie faite par l'organisme reprenant le patrimoine et les emprunts afférents.

D'une manière générale, toute signature de décision d'octroi de la garantie du fonds, de contrat de garantie, de contrat de prêt ne peut avoir lieu si l'emprunteur n'est pas à jour des inscriptions hypothécaires demandées par la CGLLS (blocage demandé par le service des hypothèques de la CDO) ou s'il n'est pas à jour de ses cotisations vis-à-vis de la CGLLS (blocage demandé par la direction financière de la CGLLS)