Garanties d'emprunts en faveur du développement de l'offre et de l'amélioration de logements locatifs sociaux "HLM"

Nature et objectif de l'aide

Mise à jour : Il y a 3 ans

Favoriser la réalisation des projets s'inscrivant dans les orientations politiques départementales par l'octroi aux bailleurs sociaux de garanties d'emprunts, en partenariat avec les communes et/ou les EPCI.
Il s'agit, par cette garantie, de favoriser la réalisation d'opérations de réhabilitation du parc existant et d'opérations de développement de logement sociaux financés en Prêt Locatif d'intégration (PLAI), en prêt locatif à usage social (PLUS) et en prêt social location-accession (PSLA), tout en contribuant au rééquilibrage territorial par un soutien renforcé aux territoires ruraux et périurbains.
Ces garanties visent tous les logements sociaux dits familiaux ou « ordinaires », dans les conditions définies ci-dessous, correspondant aux financements de droit commun du logement social dits PLAI, PLUS ou PSLA**,** qu'ils soient issus de constructions neuves ou de transformations de bâtiments existants affectés préalablement ou non à un autre usage (cas des transformations de Foyers Résidences Personnes Agées - FRPA - en logements sociaux).
Pour les logements inclus dans les projets de résidences et bénéficiant du financement du logement social familial en PLAI ou en PLUS, ils pourront bénéficier de la garantie départementale au titre du présent dispositif à condition de ne pas relever spécifiquement du secteur médico-social ou médical ou de l'hébergement, ou d'un champ de compétence propre à l'État.
L'examen des dossiers de demande de garantie d'emprunts par le département s'appuiera sur la situation financière des organismes mais également sur ta capacité des bailleurs à apporter des solutions aux problèmes de logement des publics prioritaires du PDALHPD et des publics cibles des politiques départementales.

Bénéficiaires

• OPH Habitat 76 dont la collectivité de rattachement est le Département,
• Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (SA HLM) dites aussi ESH,
• les sociétés anonymes coopératives de production,
• les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré,
• les fondations d'habitations à loyer modéré, les sociétés d'économie mixte (SEM) ayant pour objet statutaire la réalisation de logements,
• les organismes ou associations dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréés à cette fin par le représentant de l'État dans le département.

Sont exclus de ce dispositif :
• Les Offices Publics de l'Habitat dits « rattachés » à des collectivités locales (Alcéane, Rouen Habitat) ayant vocation à bénéficier d'une garantie par les Collectivités et/ou Établissements Publics auxquels ces Offices sont rattachés

Critères utilisés dans le cadre de l'examen de la demande (qualitatifs et quantitatifs)

Garanties d'emprunts en faveur du développement de l'offre et de l'amélioration de logements locatifs sociaux "HLM"

Le bailleur devra avoir sollicité au préalable la collectivité et ou l'EPCI concernés par l'opération.

Mise à jour : Il y a 3 ans

Les emprunts devront relever du classement 1A ou 1B au titre de la charte « GISSLER ». L'octroi de la garantie d'emprunt nécessite au préalable une analyse de la santé financière de l'organisme qui est effectuée par le Département. Cette analyse permet le cas échéant de conclure à la nécessité de moduler le taux de garantie, voire de refuser la garantie.
Les garanties concernent les projets de logements aidés bénéficiant des différents financements suivants :

• la construction et/ou à l'acquisition amélioration uniquement financées en PLAI, PLUS, PSLA
• la réhabilitation et l'amélioration de logements financés en PALULOS, PAM, ECO-PRÊT, Amiante..., à l'exception des logements initialement financés en Prêt Locatif Social (PLS) et en Prêt Locatif intermédiaires (PLI).

Les prêts consentis pour le financement en PLAI de logements dédiés aux gens du voyage sont inclus dans les opérations éligibles décrites ci-dessus.
Les prêts dits « de haut de bilan » ne sont pas éligibles au présent dispositif de « garanties d'emprunts en faveur du développement de l'offre et de l'amélioration de logements locatifs sociaux HLM », décrit dans cette fiche.

Taux d'intervention Cumul Modalités d'attribution et de versement

Garanties d'emprunts en faveur du développement de l'offre et de l'amélioration de logements locatifs sociaux "HLM"

1) Sur les territoires des EPCI délégataires des aides à la pierre, hors des communes relevant de l'article 55 de la loi «SRU »:

Mise à jour : Il y a 3 ans

Garantie du Département jusqu'à 70 % du capital emprunté pour l'OPH HABITAT 76 et jusqu'à 30 % du capital emprunté pour les autres bénéficiaires, déduction faite des garanties accordées par des tiers (collectivité, CGLLS...) et sans que, pour tous les bailleurs hormis l'OPH HABITAT 76, la garantie départementale ne puisse excéder les garanties apportées par les collectivités autres que le Département,
• pour la construction et/ou l'acquisition amélioration financées en PLAI et/ou en PLUS,
• pour la réhabilitation et l'amélioration des logements conventionnés sociaux financés en PALULOS, PAM, Eco-Prêt, Amiante..., hors PLS et hors PLI. Le montant des travaux (hors honoraires, assurances, etc.) de l'opération financée par l'emprunt doit être supérieur ou égal à 8 000 € HT/logement.

2) Sur le territoire de la délégation des aides à la pierre du Département 76 et des communes relevant de l'article 55 de la loi « SRU » :

Garantie du Département pour l'OPH HABITAT 76 :
• à 100 % pour la construction et/ou l'acquisition amélioration financées en PLAI, PLUS ou PSLA,
• à 100 % pour la réhabilitation et l'amélioration des logements conventionnés sociaux financés en PALULOS, PAM, Eco-Prêt, Amiante..., à l'exception des logements initialement financés en Prêt Locatif Social (PLS) et en Prêt Locatif intermédiaires (PLI). Le montant des travaux (hors honoraires, assurances, etc.) de l'opération financée par l'emprunt doit être supérieur ou égal à 8 000 € HT/logement.

Garantie du Département pour les autres bénéficiaires
• Jusqu'à 100 % du capital emprunté pour la construction et/ou l'acquisition amélioration financées en PLAI, déduction faite des garanties accordées par des tiers (collectivités, CGLLS...),
• Jusqu'à 70% du capital emprunté pour la construction et/ou l'acquisition amélioration financées en PLUS, déduction faite des garanties accordées par des tiers (collectivités, CGLLS...),
• Jusqu'à 70 % pour la réhabilitation et l'amélioration de logements conventionnés sociaux financés en PALULOS, PAM, Eco-Prêt, Amiante..., à l'exception des logements initialement financés en Prêt Locatif Social (PLS) et en Prêt Locatif intermédiaires (PLI), déduction faite des garanties accordées par des tiers (collectivités, CGLLS...). Le montant des travaux (hors honoraires, assurances, etc.) de l'opération financée par l'emprunt doit être supérieur ou égal à 8 000 € HT/logement.
• Jusqu'à 70% du capital emprunté pour la construction et/ou l'acquisition amélioration financées en PSLA.

Pièces à fournir au dépôt du dossier

• Délibération du Conseil municipal ou communautaire sur sa garantie,
• Notice explicative sur la motivation du projet
• Documents comptables et renseignements financiers (liasses type Berger-Levrault), à fournir au moins une fois par an,
• Fiche descriptive ci-jointe dûment complétée,
• Contrats de prêts dûment signés de la CDC (ou offre détaillée du prêteur si autre que la CDC) et de l'Organisme maître d'ouvrage,
• Décision d'agrément de subvention de l'État ou des délégataires des aides à la pierre,
• Descriptif détaillé de l'opération précisant la typologie des logements, la localisation, les niveaux de loyers
• Plan de financement et coût de l'opération HT par nature de financement.

Direction de référence

Garanties d'emprunts en faveur du développement de l'offre et de l'amélioration de logements locatifs sociaux "HLM"

Direction de l'aménagement, de l'habitat et du logement (examen technique préalable du dossier)
Direction des finances (analyse financière du bailleur et de la demande, présentation du dossier en Commission permanente)

Mise à jour : Il y a 3 ans