

CONSEIL MUNICIPAL DU 11 DECEMBRE 2025
PROJET DE DÉLIBÉRATION

Objet Demande de garantie d'emprunt -Saint-Junien Habitat Office Public -
Réhabilitation de 21 logements Cité Rochebrune

PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE

En tant que partenaire institutionnel de la politique du logement et de l'habitat conduite sur le territoire d'intervention de l'office public Saint-Junien habitat, la commune de Saint-Junien est associée à l'élaboration des dispositions de la Convention d'Utilité Sociale conclue pour la durée 2019-2025 et doit se prononcer sur une demande de garantie d'emprunt.

INCIDENCES BUDGÉTAIRES: aucune inscription budgétaire n'est nécessaire, seule une annexe budgétaire détaille les engagements pris.

RAPPORT

Exposé des motifs

1 Cadre légal et contexte :

Les articles L2252-1 à L2252-5 du Code Général des Collectivités Territoriales fixent les conditions dans lesquelles la commune peut accorder sa garantie d'emprunt à une personne morale de droit privé ou de droit public pour faciliter la réalisation d'opérations d'intérêt public.

L'octroi des garanties d'emprunt est de la compétence du Conseil Municipal.

En cas d'accord, la collectivité s'engage alors, en cas de défaillance du débiteur, à payer à sa place les annuités du prêt garanti.

Les garanties d'emprunt au bénéfice de personnes morales de droit public ne sont soumises à aucune disposition particulière, alors que les garanties accordées à des personnes morale de droit privé sont encadrées par des règles prudentielles.

Néanmoins, ces dernières ne s'appliquent pas lorsque la garantie d'emprunt est accordée pour des opérations en lien avec le logement social.

Les conventions d'utilité sociale (CUS) sont encadrées par plusieurs textes de loi :

- la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi MOLLE

- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR

- la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

- la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN

- le décret n°2019-801 du 26 juillet 2019 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitation à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux

Les conventions d'utilité sociale ont été introduites à l'article 63 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 27 mars 2009. Leur conclusion est obligatoire pour tous les organismes d'habitations à loyer modéré.

Elles doivent permettre une déclinaison patrimoniale et sociale des objectifs de la politique nationale du logement, notamment en matière de droit au logement opposable et d'attribution, de vente ainsi qu'en matière d'adaptation de l'offre de logements sociaux ou de places d'hébergement aux besoins locaux.

Les décrets n°2017-922 du 9 mai 2017 et n°2019-801 du 26 juillet 2019 ont précisé les nouvelles conditions d'élaboration et de signature des CUS, ainsi que leur contenu et la définition des indicateurs de performance sur lesquels ils doivent s'engager. Ces décrets prévoient également que le respect des engagements par l'organisme sera évalué par le préfet signataire de la convention trois ans après la signature de la convention et à l'issue de celle-ci.

La CUS est élaborée sur la base du Plan Stratégique de Patrimoine – PSP relatif à la période 2019-2028 adopté le 25 avril 2019.

Elle définit pour une période de 6 ans à compter du 1^{er} juillet 2019 :

- l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement, comprenant notamment le PSP et le plan de mise en vente

- l'état de l'occupation sociale des immeubles à partir de l'enquête Occupation du Parc Locatif Social – OPS

- la politique de gestion sociale développée, établie après concertation avec les associations de locataires

- l'état du service rendu aux locataires dans les immeubles ou les ensembles immobiliers, après concertation avec les locataires

- la politique de qualité du service rendu aux locataires.

La commune participe activement à la définition des orientations de l'Office Public de l'Habitat et à l'accompagnement de son développement pour l'accueil des ménages sur la commune et notamment :

- la participation aux instances politiques et opérationnelles de Saint-Junien Habitat (Conseil d'Administration, commission d'attribution des logements, commission d'appel d'offre, conseil de concertation locative, réunions de quartiers, ...)

- la garantie communale pour les emprunts de Saint-Junien Habitat

- l'amélioration du cadre de vie de l'ensemble du patrimoine (urbanisme, voirie, ...)

- le soutien aux activités culturelles et sociales au sein des quartiers (accompagnement d'associations, emplois d'animateurs locaux, ...)

- la vente à l'Office Public de l'Habitat à l'euro symbolique d'acquisitions foncières viabilisées pour le développement d'une offre locative sociale de qualité sur la commune.

2 Motifs :

Le Conseil d'Administration de Saint-Junien Habitat Office Public sollicite la commune pour garantir un emprunt d'un montant de 950 000 € souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation pour la réhabilitation de 21 logements de la Cité Rochebrune sous le numéro de contrat 180154.

DÉCISION

Vu les articles L2252 -1 à L2252-5 du Code général des collectivités territoriales

Vu l'article 2305 du Code civil

Considérant la demande formulée par le Conseil d'Administration de Saint-Junien Habitat Office Public tendant à garantir un emprunt d'un montant de 950 000 € souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation pour la réhabilitation de 21 logements à la Cité Rochebrune

Considérant le Contrat de Prêt N°180154 annexé

Le Conseil Municipal, après délibération,

- DECIDE d'accorder sa garantie à hauteur de 100,00 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 950 000 € souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt N°180154 constitué de 1 ligne du prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 950 000 € augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

- PRECISE que la garantie est apportée aux conditions suivantes : La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des Dépôts et Consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

- INDIQUE que l'Assemblée s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Ont signé au registre tous les membres présents.

Adoptée à l'unanimité	:
Adoptée à la majorité	:
Abstention	:
Contre	:

Le Maire de Saint-Junien
Hervé Beaudet

Le Secrétaire,

ANNEXE :

Contrat de prêt n°180154 signé entre Saint Junien Habitat Office Public et la Caisse des Dépôt et Consignations