

PROTCOLE D'ACCORD

Sous l'égide de l'ETAT

ENTRE

LA REGION REUNION

LE CONSEIL GENERAL DE LA REUNION,

LA CASUD,

LA CINOR,

LA CIREST

LA CIVIS,

LE TCO,

**L'ASSOCIATION DES MAIRES DE LA
REUNION,**

**Pour le compte de l'ensemble des communes du
territoire,**

L'ARMOS,

**Pour le compte l'ensemble des
bailleurs sociaux intervenant sur le
territoire,**

ET

LA CAISSE DES DEPÔTS

PREAMBULE

L'intervention en faveur du logement des familles défavorisées est un axe majeur de l'action publique à la Réunion. Les interventions menées par l'Etat, les Collectivités locales et les partenaires locaux doivent permettre aux familles en difficulté d'accéder à un logement décent et indépendant et de s'y maintenir.

La Réunion fait face à un déficit de logements sociaux important dans un contexte de croissance démographique soutenue, sur un territoire contraint par la topographie et exposé à des risques naturels.

Le Schéma d'Aménagement Régional, approuvé par décret n°2011.1609 du 22 novembre 2011 propose 180 000 logements à construire d'ici l'horizon 2030 dont 40% de logements aidés.

Avec près de 22 000 ménages en attente d'un logement social, la production de logements sociaux à La Réunion répond à un enjeu essentiel de cohésion sociale et constitue une priorité absolue de l'État.

Les efforts entrepris par l'État, les collectivités locales et les bailleurs sociaux pour développer une offre de logements sociaux de qualité et rapidement disponibles se sont traduits par une augmentation significative du rythme de production constatée depuis 2009. Le nombre de logements locatifs sociaux financés est passé de 2 563 en 2009 à 4 346 en 2012.

Les opérations d'aménagement et de construction sont réalisées par les bailleurs sociaux et financées au moyen des subventions accordées par l'Etat au titre de la L.B.U. (Ligne Budgétaire Unique), du dispositif de défiscalisation issu de la LODEOM et des emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts en sa qualité de gestionnaire du fonds d'épargne.

Les prêts sur fonds d'épargne souscrits auprès de la Caisse des Dépôts doivent être garantis pour la totalité du montant prêté. Dans le cadre de sa mission de protection de l'épargne populaire (article L518-2 du Code Monétaire et Financier), la Caisse des Dépôts, tout en contribuant prioritairement au financement du logement social (article L221-7 du Code Monétaire et Financier), est tenue d'assurer la préservation de l'épargne réglementée en accordant des prêts sécurisés.

L'Etat exige que tout prêt octroyé par le fonds d'épargne bénéficie d'une garantie à hauteur de 100 % du montant prêté, en privilégiant le recours à une garantie publique. Les modalités de garantie sont précisément encadrées : la garantie d'une ou plusieurs collectivités locales doit être prioritairement recherchée, puis celle de la CGLLS pour la portion éventuellement non couverte, et à défaut, si les lettres ministérielles les autorisent expressément, à d'autres types de sûretés.

C'est dans ce cadre que l'ensemble des acteurs ont décidé d'arrêter un nouveau dispositif de garantie qui permette d'assurer pour les deux ans à venir un niveau de production de logement social à la hauteur des enjeux du territoire.

Le présent protocole fixe les principes et les modalités du partenariat conclus entre l'ensemble des parties prenantes au titre de la garantie des emprunts contractés par les bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature with a dashed line above it, and several other initials and marks on the right.

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Région Réunion représentée par son président agissant en application de la décision n° DADT/20130372 de la Commission Permanente en date du 18 juin 2013;

Le Conseil général de la Réunion représenté par sa présidente agissant en application de la décision n° 141 de la Commission Permanente en date du 19 juin 2013;

La Communauté d'agglomération du sud (CASUD) représentée par son président agissant en application de la décision n°19 du conseil communautaire en date du 8 février 2013 ;

La Communauté intercommunale du nord de la Réunion (CINOR) représentée par son président agissant en application de la décision n° 2013/1-16 du conseil communautaire en date du 28 mars 2013 ;

La communauté intercommunale Réunion Est (CIREST) représentée par son président agissant en application de la décision n°2013-C028 du conseil communautaire en date du 18 avril 2013 ;

La Communauté intercommunale des villes solidaires du sud (CIVIS) représentée par son président agissant en application de la décision n° 130211_16 du conseil communautaire en date du 11 février 2013 ;

La Communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) représentée par son président agissant en application de la décision n°2013-042/C3-014 du conseil communautaire en date du 24 juin 2013 ;

L'Association des Maires de la Réunion (ADMR)

L'Association Régionale des Maîtres d'Ouvrage Sociaux (ARMOS) représentée par son Président

La Caisse des Dépôts représentée par son Directeur Régional,

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : OBJET

Les signataires du présent protocole décident de conclure un partenariat au titre de la garantie par les collectivités locales des emprunts contractés par les bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts pour le financement des programmes suivants :

* **la construction de logements locatifs sociaux** : financés par les prêts Logements Locatifs Sociaux (LLS) et Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS) ;



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature, the letters 'R', 'X', and a circled '3'.

* **la construction de logements locatifs intermédiaires** financés par le Prêt Locatif Social (PLS) ;

* **la réhabilitation de logements locatifs sociaux.**

Pour la période 2013-2014, les quotités de garanties apportées par les collectivités en vue de couvrir 100% du montant prêté, pour chaque opération, se répartissent selon des modalités déterminées pour chaque territoire intercommunal et précisées en annexe 1 du présent protocole.

Au cours du dernier trimestre 2014, un avenant prolongeant ou amendant ce dispositif sera signé entre tout ou partie des signataires du présent protocole.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENT DES PARTIES

2-1) Le Conseil régional et le Conseil général s'engagent pour les années 2013 à 2014 dans le respect des règles édictées par chacune des Collectivités :

- à accorder conjointement, à stricte parité et pour chaque opération, leur garantie à hauteur de 15 % du volume global des prêts accordés par la CDC, à l'ensemble des bailleurs sociaux pour les programmes de LLS, LLTS et de PLS conformément aux modalités déterminées pour chaque territoire intercommunal et précisées en annexe 1 ;
- à signer, pour chaque bailleur social en faisant la demande, annuellement, un accord global quant aux modalités d'octroi de leurs garanties.

Chaque opération demandant la garantie auprès des deux collectivités fera l'objet d'un examen en Commissions Permanentes sur la base d'un rapport type commun par opération et des dossiers transmis par les bailleurs sociaux.

L'octroi de la garantie se traduira par une délibération particulière pour chaque opération de logements sociaux concernée.

2-2) La CASUD, la CINOR, la CIREST, la CIVIS, le TCO et leurs communes membres s'engagent pour les années 2013 à 2014 dans le respect des règles édictées par chacune des Collectivités :

- à accorder chaque année conjointement leur garantie a minima pour 85 % du volume global des prêts accordés par la CDC à l'ensemble des bailleurs sociaux pour des programmes de LLS, LLTS, PLS et de réhabilitation, selon des modalités de répartition entre chaque EPCI et ses communes membres définies en annexe 1 ;
- à signer chaque année avec chacun des bailleurs sociaux qui en ferait la demande, un accord global de garantie.

Chaque opération demandant la garantie auprès de l'EPCI et de la commune d'implantation de l'opération fera l'objet d'un examen en conseil communautaire ainsi qu'en conseil municipal, sur la base d'un rapport unique établi par la commune et des dossiers transmis par les bailleurs sociaux.



4

L'octroi de la garantie se traduira par une délibération particulière pour chaque opération de logements sociaux concernée

Les dispositions du présent protocole ne font pas obstacle, dans l'hypothèse où la CDC considérerait non valable une garantie proposée pour une opération, à ce que, pour l'opération concernée, d'autres modalités de garanties soient recherchées en lien avec les signataires du présent protocole et la CGLLS.

2-3) L'Armos s'engage :

- à ce que ses membres produisent l'ensemble des documents nécessaires à l'instruction des demandes de garantie par les services des collectivités locales conformément à l'article 3 de la présente convention ;
- à ce que ses membres associent les collectivités locales garantes à toute opération de communication relative au lancement ou à la livraison d'un programme de logements dont elles garantissent le financement.

2-4) La Caisse des Dépôts s'engage :

- à communiquer aux garants, au cours du premier semestre de chaque année civile, à titre indicatif, le montant prévisionnel des prêts au logement social (programmés par l'Etat) à garantir au cours de cette même année civile, par bailleur et par commune ;
- à présenter, une fois par an, à l'ensemble des collectivités locales garantes un état de la situation financière des bailleurs sociaux.

ARTICLE 3 : INSTRUCTION DES DOSSIERS DE GARANTIE

Afin de permettre aux collectivités garantes d'accorder leur garantie en toute connaissance de cause, **l'emprunteur transmettra simultanément à chaque garant un dossier complet comportant les documents suivants :**

- 1) sa demande écrite,
- 2) la notice de présentation générale du projet, précisant :
 - la description des bâtiments, espaces de stationnement, espaces verts, éléments de développement durable...
 - le calendrier opérationnel : date d'obtention du permis de construire, dates prévisionnelles de démarrage des travaux et de livraison,
 - le montant prévisionnel du loyer et des charges locatives,
 - la surface habitable totale moyenne par type de logement,
- 3) la lettre d'offre ou le contrat de prêt de la CDC, et le modèle de délibération de garantie préparé par la CDC,
- 4) la fiche financière de l'opération datée et signée par l'opérateur et comportant le prix de revient et le plan de financement de l'opération,
- 5) le tableau prévisionnel d'amortissement des prêts fourni par l'emprunteur,
- 6) le tableau de répartition des logements/quotas réservataires (Etat, commune, EPCI, Région, Département, CAF, collecteurs du 1% logement, autres...),

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left, several smaller initials in the center, and a signature on the right with the number '5' written above it.

La Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement de la Réunion (DEAL), qui instruit les dossiers de demande de subventions accordées par l'Etat au titre de la L.B.U. pourra mettre à disposition des garants la décision de subvention et la fiche de synthèse de l'instruction.

ARTICLE 4 : VALIDITE DU PROTOCOLE

La durée de validité de ce protocole est fixée jusqu'au 31 décembre 2014. Il entre en vigueur dès la date de signature de son dernier signataire. Il est établi en onze exemplaires.

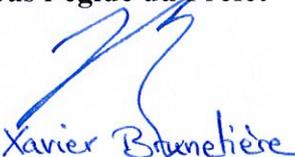
Il s'applique pour les programmations LBU 2013 et 2014 ainsi qu'aux opérations de 2012 figurant à l'annexe.

ARTICLE 5 : SUIVI DU PROTOCOLE

Un bilan annuel sera établi et fera l'objet d'une présentation aux co-signataires.

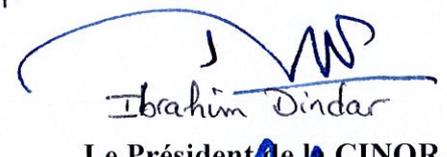
Fait à Saint-Denis, le 17 SEP. 2013

Sous l'égide du Préfet

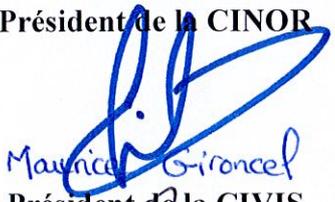

p/Le Président du Conseil régional,

p/La Présidente du Conseil Général,


Nadia Ramassamy
Le Président de la CASUD

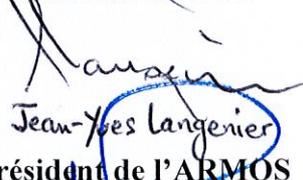

Ibrahim Dindar
Le Président de la CINOR

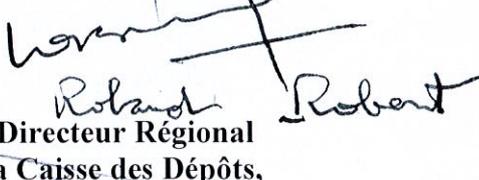

Didier ROBERT
Le Président de la CIREST


Maurice Giroucel
Le Président de la CIVIS

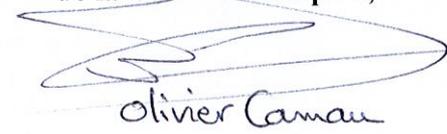

Eric Fruteau
Le Président du TCO


Michel Fontaine
Le Président de l'ADMR


Jean-Yves Langerier
Le Président de l'ARMOS


Robert Robert
Le Directeur Régional
de la Caisse des Dépôts,


Joël Personné


Olivier Camau

ANNEXE 1

Modalités de répartition des garanties d'emprunt sur le territoire de chaque EPCI, par produit.

	CINOR		TCO		CASUD	CIVIS	CIREST
	LLS-PLS	LLTS	LLTS-PLS	LLS	LLTS-LLS-PLS	LLTS-LLS-PLS	LLTS-LLS-PLS
CR	7,5 %	7,5 %	--	0 ou 7,5 %	7,5 %	7,5 %	7,5 %
CG	7,5 %	7,5 %	--	0 ou 7,5 %	7,5 %	7,5 %	7,5 %
EPCI	--	85 %	100%	--	30 %	30 %	15 %
Com-mune	85 %	--	--	85 ou 100%	55 %	55 %	70 %

N.B.

1. Les opérations de réhabilitation du parc locatif social, qui bénéficiaient antérieurement à la signature du présent protocole d'une garantie apportée par la commune d'implantation à hauteur de 100%, continueront à bénéficier du même régime.

2. En complément des produits de logements locatifs sociaux, objets du présent protocole, les communes restent compétentes pour octroyer des garanties d'emprunt pour les prêts PSLA destinés à favoriser l'accèsion intermédiaire à la propriété.

7

ANNEXE 2

Opérations locatives neuves engagées en 2012 bénéficiant de l'application du protocole

Opérateur	Dossier	EPCI	Commune	Produit	Logt	Prêt CDC	observations
SHLMR	FRANCISEAS	CINOR	SAINT DENIS	LLS	18	1 811 881	
SHLMR	PINARELLO	CINOR	SAINT DENIS	LLS	91	9 388 683	
SHLMR	SCI LALLEMAND	CINOR	SAINT DENIS	LLTS	17	1 489 846	
		Somme CINOR			126	12 690 410	
SODIAC	LA BOUSSOLE	CIREST	SAINT BENOIT	LLS	48	4 498 894	
SODIAC	CASE ET JARDINS	CIREST	SAINT ANDRE	LLS	22	2 244 690	
SODIAC	PALISSANDRE	CIREST	SAINT ANDRE	LLS	50	5 301 329	
SODIAC	MOSAIQUE	CIREST	SAINT ANDRE	LLTS	42	3 668 963	
		Somme CIREST			162	15 713 876	
SHLMR	ADJIBI	CIVIS	SAINT PIERRE	LLS	21	1 313 087	
SHLMR	SALANGANES	CIVIS	SAINT PIERRE	LLS	18	1 666 238	
SHLMR	FAHAM	CIVIS	SAINT LOUIS	LLTS	48	4 497 770	
		Somme CIVIS			87	7 477 095	
SHLMR	LES SALINS	TCO	SAINT PAUL	LLS	23	2 567 686	
		Somme TCO			23	2 567 686	
		Total			398	38 449 067	