

AVENANT

AU PROTOCOLE D'ACCORD

relatif à l'organisation des modalités de
garantie des emprunts au logement social
contractés par les bailleurs sociaux auprès
de la Caisse des Dépôts et Consignations

établi sous l'égide de *l'État*

ENTRE

LA REGION REUNION

LE CONSEIL GENERAL DE LA REUNION,

*La CASUD, La CINOR, La CIREST,
La CIVIS, Le TCO,*

En propre et pour le compte des communes
des territoires qu'ils recouvrent,

L'ARMOS,

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

et

*LA CAISSE DES DEPÔTS ET
CONSIGNATIONS*

PREAMBULE

Le protocole d'accord faisant l'objet du présent avenant a été signé le 17 septembre 2013 pour arrêter les modalités de garantie des emprunts au logement social contractés par les bailleurs sociaux auprès de la Caisse des dépôts et consignations à La Réunion.

Il définit le dispositif partenarial retenu pour répondre à l'exigence des dispositions réglementaires demandant la mise en œuvre d'une garantie publique à hauteur de 100% des prêts au logement social octroyés par la Caisse des dépôts et consignations sur les fonds d'épargne.

Le champ d'application du protocole porte sur les programmations de logements locatifs sociaux (logements locatifs sociaux et logements locatifs très sociaux) et intermédiaires (prêt logement social) neufs et réhabilités des années 2013 et 2014. La programmation désigne l'ensemble des décisions favorables de financement délivrées par le représentant de l'État dans le département au titre d'une année civile. Ces décisions prennent la forme soit d'arrêté de subvention (LLS, LLTS et réhabilitation) soit d'agrément (PLS ou PSLA).

Par ailleurs, la date de fin de validité du protocole a été fixée au 31 décembre 2014.

La procédure administrative et financière qui conduit au versement des prêts au logement social comporte les étapes indispensables suivantes, et dans l'ordre chronologique :

- la décision favorable de financement de l'État,
- l'accord de principe de l'administration fiscale pour le logement neuf (dispositif de défiscalisation au logement social posé par la loi pour le développement économique des outre-mer du 27 mai 2009, modifié par la loi de finances pour 2014 et pour lequel les bailleurs sociaux ont systématiquement recours, sauf cas exceptionnels)
- l'émission du contrat de prêt de la Caisse des dépôts conditionnant le versement à la production des garanties d'emprunt
- la délivrance de la ou des garanties d'emprunt selon les collectivités territoriales concernées.

Le déroulement de ce processus s'étale sur plusieurs mois et conduit dans la majorité des cas à la mise en place du prêt l'année qui suit la programmation des opérations de logements sociaux. Il en découle d'une part, que les prêts et les garanties de la majorité des opérations de logements sociaux de la programmation 2014 seront mis en place en 2015 et, d'autre part, une plus grande efficacité d'un dispositif de mise en place des prêts qui concorderait non pas avec les années civiles mais avec les années de programmation des opérations.

La délivrance d'une garantie pour un prêt mis en place aux fins de financement d'une opération de construction de logements sociaux ouvre un droit de réservation au(x) garant(s) sur une partie, plafonnée, des logements de l'opération financée. L'article R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation dispose : « *Le total des logements réservés aux collectivités territoriales [...] en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ne peut globalement représenter plus de 20% des logements de chaque programme* ».

En présence de garants publics multiples, la quotité maximale de réservation de logements de 20% est répartie entre les garants au regard de la part de garantie du prêt qu'ils octroient. En fonction du nombre de logements du programme financé, cette répartition peut conduire à exclure certains garants du bénéfice du droit de réservation.



2

Considérant ce qui précède,

Considérant l'enjeu majeur du logement social pour les ménages réunionnais ainsi que pour les entreprises réunionnaises, et la nécessité de ne pas créer de rupture dans le dispositif de financement allant de la décision favorable de financement de l'État à la mise en place du prêt par la Caisse des dépôts et consignations,

Considérant la volonté commune de poursuivre le partenariat autour du financement des opérations de logements sociaux et notamment des garanties accordées pour les prêts,

Il est convenu entre,

La Région Réunion représentée par son président agissant en application de la décision n° DADT/20140933 de la Commission Permanente en date du 02/12/2014 ;

Le Conseil général de la Réunion représenté par sa présidente agissant en application de la décision n° 344/CG/DGA-PSA/DHAB-SedAP de la Commission Permanente en date du 17/12/2014 ;

La Communauté d'agglomération du sud (CASUD) représentée par son président agissant en application de la décision n°05 du conseil communautaire en date du 18/12/2014 ;

La Communauté intercommunale du nord de la Réunion (CINOR) représentée par son président agissant en application de la décision n° 2014/9-13 du conseil communautaire en date du 25/09/2014 ;

La communauté intercommunale Réunion Est (CIREST) représentée par son président agissant en application de la décision n°2014-C0128 du conseil communautaire en date du 02/10/2014 ;

La Communauté intercommunale des villes solidaires du sud (CIVIS) représentée par son président agissant en application de la décision n° 141217_14 du conseil communautaire en date du 17/12/2014 ;

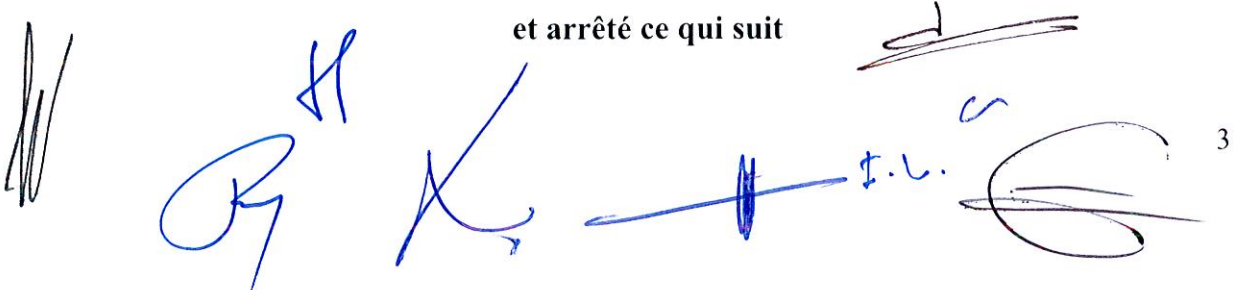
La Communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) représentée par son président agissant en application de la décision n°2014-093/CC5-005 du conseil communautaire en date du 20/10/2014 ;

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

La Caisse des Dépôts représentée par son Directeur Régional,

N.B. : les délibérations des EPCI visées sont celles qui valident la prorogation du dispositif et les modalités de sa mise en œuvre dont, de manière expresse, les engagements et la répartition des garanties entre EPCI et les communes.

et arrêté ce qui suit



3

ARTICLE 1 : PROROGATION ET CHAMP D'APPLICATION DU PROTOCOLE

Le protocole d'accord signé le 17 septembre 2013 pour définir les modalités de garantie des prêts au logement social accordés par la Caisse des dépôts et consignations est prorogé à partir du 1^{er} janvier 2015. Il couvre les opérations de logements sociaux neuves et réhabilitées programmées jusqu'en 2016 inclus.

Les modalités de garantie des emprunts au logement social accordés par la Caisse des dépôts et consignations seront ré-examinées dès le début de l'année 2016. Un nouvel avenant prolongeant ou amendant ce dispositif pourra être signé entre tout ou partie des signataires du présent avenant.

ARTICLE 2 : MODALITES DE REPARTITION DES DROITS RESERVATAIRES DES GARANTS SUR LES LOGEMENTS

Afin de préserver les droits de réservation de logements de l'ensemble des collectivités territoriales garantes, une convention, tenant compte notamment des publics prioritaires, conclue annuellement entre chaque garant et chaque bailleur définira le nombre de logements réservés à chaque garant :

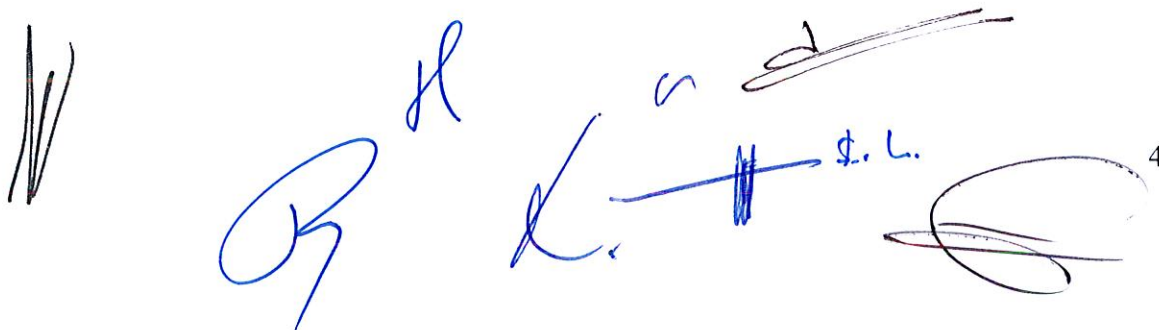
- dans le cadre défini par l'article R.441-5 du code de la construction et de l'habitation, fixant à 20% maximum le total des logements réservés aux collectivités territoriales en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ;
- en cohérence avec le périmètre retenu pour la mise en œuvre du protocole, c'est à dire par année de programmation (la programmation désigne l'ensemble des opérations de logements sociaux bénéficiant de décisions favorables de financement délivrées par la DEAL au titre d'une année civile) et selon les modalités de répartition des garanties d'emprunt sur le territoire de chaque EPCI définies en annexe 1 du protocole initial (en cas de garants multiples, la répartition des quotas de réservation des logements s'effectuera globalement par convention au regard de la part du prêt garanti par chaque collectivité garante).

Les droits de réservation définis dans chacune des conventions seront ajustés au regard de la part des emprunts effectivement garantis par programmation et par collectivité territoriale.

Chaque bailleur social établira annuellement un bilan des montants d'emprunts garantis par chaque collectivité territoriale et de la répartition, par programme de logements, des droits de réservation.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS INCHANGEES DU PROTOCOLE

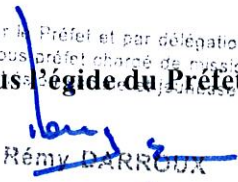
Les dispositions du protocole signées le 17 septembre 2013 portant sur son objet, sur l'engagement des parties, sur l'instruction des dossiers et sur son suivi demeurent inchangées.

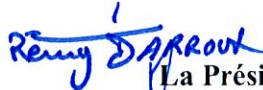


Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page. There are several distinct signatures, including one that appears to be 'J.L.' and another that looks like 'S.L.'. The page number '4' is visible in the bottom right corner.

Fait à Saint-Denis, le 31 MARS 2015

Pour le Préfet et par délégation,
le sous-préfet chargé de mission
Sous-Préfet du Préfet


Remy DARRoux


Remy DARRoux

**Le Président du Conseil régional,
le 1er Vice-Président**


Jean-Louis LAGOURGUE

Le Président de la CASUD


Le Président de la CIREST


Le Président du TCO


Le Président de l'ARMOS


Le Président de la CITOR

La Présidente du Conseil Général,

Pour la Présidente du Conseil général,
et par délégation,
Le Directeur général des services,

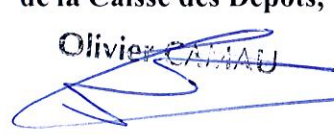
Le Président de la CIREST


Le Président

Le Président de la CIVIS


**Le Président
Michel FONTAINE**

**Le Directeur Régional
de la Caisse des Dépôts,**

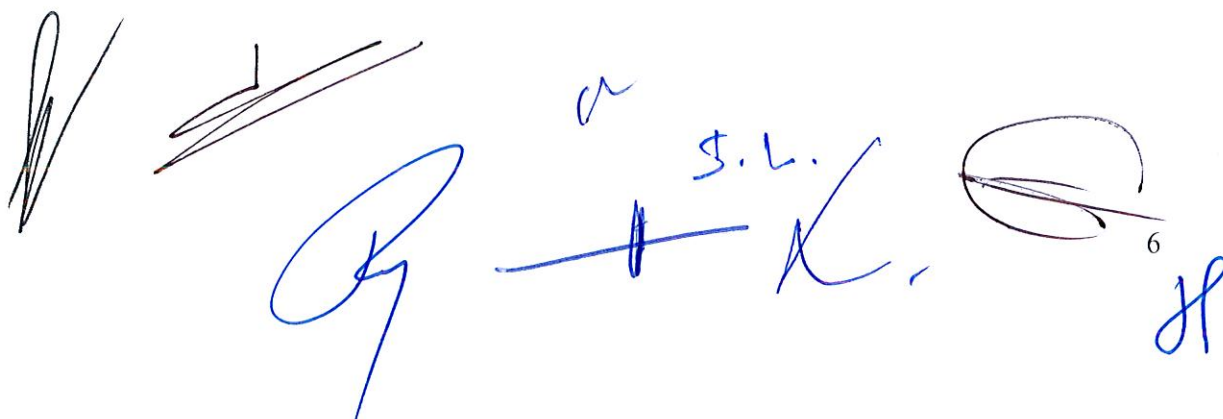

Olivier CAILLON

Directeur Régional

ANNEXE 1

Volumes prévisionnels des prêts à garantir pour les programmations 2014 à 2016

Eu égard à l'établissement de la programmation prévisionnelle 2014, qui a anticipé la mise en œuvre des évolutions des modalités de financement du logement social dans les DOM introduites par la Loi de finances pour 2014, et à dotation LBU (ligne budgétaire unique) constante, le volume des prêts à garantir pour les années de programmation 2014 à 2016 ne devrait pas dépasser 400 M€ par an pour l'ensemble du territoire réunionnais.



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page. From left to right: a large stylized signature, a smaller signature, a large circular signature, a horizontal line with a vertical tick mark, the initials 'S.L.', a signature, a circular stamp or signature, the number '6', and the initials 'JP'.