

— DÉPARTEMENT — GARANTIES D'EMPRUNT

Une collectivité peut accorder sa caution à une personne morale de droit public ou privé afin de faciliter la réalisation d'opérations d'intérêt public. C'est pourquoi les garanties d'emprunt entrent dans la catégorie des engagements hors bilan.

Que dit le cadre général ?

La réglementation encadre de manière très stricte les garanties que peuvent apporter les collectivités. Premièrement, seules les garanties d'emprunts sont autorisées aux collectivités locales. Par ailleurs, l'octroi d'une garantie d'emprunt donne lieu à une délibération de l'Assemblée délibérante, des seuils légaux relatifs au plafond de garantie s'imposent aux collectivités (ratios dits Galland article L3231-4 du CGCT) et enfin les secteurs pour octroyer une garantie sont définis par le Code Général des Collectivités Territoriales.

Quelle position adopte le Département ?

Le Département de Seine-et-Marne accorde des garanties d'emprunts afin de soutenir un projet d'investissement lié au logement social envers les bailleurs sociaux (représentant 82 % de l'encours de garantie d'emprunt) mais aussi auprès de divers organismes, associations, notamment en faveur d'établissement d'accueil des personnes en situation de handicap ou de dépendance.

La garantie d'emprunt constitue un important levier d'intervention du Département en faveur du logement social permettant des constructions neuves, de la réhabilitation ou des acquisitions en vente en état futur d'achèvement. Mais également la garantie d'emprunt départementale permet d'aider d'autres secteurs d'activités, essentiellement médico-social, pour une création, une extension ou une réhabilitation comme un Établissement Hospitalier pour Personnes Âgées, un Foyer d'Accueil Médicalisé, un Institut Médico-Educatifs, un Centre d'Hébergement ...

Elle permet, par ailleurs, de faciliter l'accès aux emprunts et de bénéficier d'un taux d'intérêt optimisé. Le Département garant, s'engage en cas de défaillance du débiteur, à assumer à sa place toutes les obligations financières découlant du contrat de prêt. Une convention est établie à chaque garantie octroyée définissant les modalités de l'engagement du bénéficiaire vis-à-vis du Département et règle les modalités de mise en œuvre de la garantie et notamment celles de la récupération des sommes versées par le Département.

Comment le Département intervient ?

La dernière révision des modalités d'intervention départementale en matière de garanties d'emprunts a été approuvée par l'Assemblée départementale le 24 mars 2017.

CHIFFRES-CLÉS

615,20

millions d'euros

c'est le montant de l'encours garanti par le Département de Seine-et-Marne en 2023, en faveur du logement social et représente 1 567 emprunts.

20

garanties d'emprunts

sont en moyenne accordée chaque année par le Département

49

logements

ont été attribués aux agents départementaux en 2022

Six critères de recevabilité s'imposent aux bailleurs sociaux :

- La nature de l'opération (par exemple des opérations liées au logement social bénéficiant de subventions de l'Etat, réalisées via les prêts aidés par l'Etat (PLUS-PLAI) ;
- La localisation de l'opération en Seine-et-Marne ;
- L'adhésion au Fond de Solidarité Logement (FSL) ou tout autre dispositif s'y substituant ;
- Le respect des normes habitat et environnement en vigueur ;
- La réservation de logements au profit du Département (20 % du nombre de logements de l'opération, modulé en fonction de la quotité de garantie départementale) ;
- La mise à disposition d'un bail glissant à un opérateur local d'insertion désigné par le Département pour toute opération comportant plus de 20 logements.

Détermination de la quotité maximale garantie par le Département

Le pourcentage garanti par le Département est plafonné en fonction de la taille démographique de la Commune ou de l'EPCI d'implantation compétent en matière de logement social :

- 70 % pour une commune de moins de 15 000 habitants ;
- 50 % pour une commune ou un EPCI compétent en matière de logement social de 15 000 à 30 000 habitants ;
- 40 % pour une commune ou un EPCI compétent en matière de logement social de plus de 30 000 habitants.

Deux pondérations cumulatives

Sur le plafond de garantie, s'appliquent deux pondérations cumulatives :

- Première pondération (0,5) si la note financière établie par le Département après analyse des comptes et de la gestion du bailleur est inférieure à 5/10 ;
- Deuxième pondération (deux coefficients cumulatifs de 0,75) : nature (si moins de 50 % des logements réservés au Département ne sont pas de type 3 ou plus) et localisation des logements réservés pour le contingent départemental (si les logements réservés ne situent pas sur une commune prioritaire, liste établie annuellement par le Département).

Pour le secteur médico-social, une mise en place d'une affectation hypothécaire est obligatoire pour une garantie d'emprunt supérieure à 50 %. Dans tous les cas, le Département se porte garant en fonction de l'intérêt présenté par l'opération au regard de la politique du Département dans le domaine médico-social et de la situation financière du demandeur.

Pour les autres secteurs, après une analyse détaillée du projet qui respecte les limites posées par le Code Général Des Collectivités Territoriales, la possibilité d'octroyer une garantie départementale est envisageable avec une affectation hypothécaire demandée en fonction du risque de l'opération.

Enfin, d'autres collectivités (commune, EPCI), organismes comme la Caisse de Garantie du Logement Social, ou des banques viennent compléter la garantie départementale afin que l'emprunteur obtienne 100% de garantie pour l'obtention de son prêt.

Comment est gérée une demande de garantie d'emprunt ?

Les demandes de garanties d'emprunts doivent être adressées à la Direction des Finances. Après réception de l'intégralité des documents sollicités, différentes directions procèdent à un examen approfondi de chaque demande. Puis, les dossiers sont présentés à l'Assemblée départementale qui délibère.



Attestation de réservation PDF - 122.08 Ko (/sites/default/files/media/downloads/attestation_de_reservation.pdf)



Délibération du 24 mars 2017 PDF - 748.17 Ko (/sites/default/files/media/downloads/deliberation_24-03-2017.pdf)



Liste des communes prioritaires PDF - 401.27 Ko (/sites/default/files/media/downloads/liste-communes-prioritaires-2024.pdf)



Demande de garantie départementale PDF - 101.58 Ko

(/sites/default/files/media/downloads/liste_des_pieces_a_transmettre_avec_chaque_demande.pdf)