

**OBJET : DÉPLOIEMENT D'UN
DISPOSITIF DE GARANTIE
D'EMPRUNT POUR LES
OPÉRATEURS SOCIAUX**

L'an deux mille vingt-six, le 10 mars à 19 heures,
Le Conseil Communautaire, s'est réuni en session ordinaire dans la salle de réunion du Pôle tertiaire sise
2, Zone Industrielle Chartreuse-Guiers à Entre-deux-Guiers sous la présidence d'Anne LENFANT.

Date de la convocation : Mercredi 4 mars 2026

Nombre de Conseillers :

En exercice : 36
Présents : 28
Pouvoirs : 2
Votants : 30

Résultat des votes :

Pour : 30
Abstention : 0
Contre : 0

Présents les délégués avec voix délibérative :

Hervé BUTTARD (Corbel) ; Birgitta RENAUDIN, Raphaël MAISONNIER (Entre-deux-Guiers) ; Anne LENFANT, Suzy REY (Entremont-le-Vieux) ; Myriam CATTANEO, Pierre FAYARD, Bruno STASIAK (Les Échelles) ; Williams DUFOUR, Marie-José SEGUIN (Miribel-les-Échelles) ; Claude COUX, Éric L'HÉRITIER (Saint-Christophe-sur-Guiers) ; Laurette BOTTA (Saint-Christophe-la-Grotte) ; Marylène GUIJARRO, Martine MACHON (Saint-Joseph-de-Rivière) ; Jean Claude SARTER, Céline BOURSIER, Olivier LEMPEREUR, Cédric MOREL, Véronique MOREL, Bertrand PICHON-MARTIN, Jean-Paul SIRAND-PUGNET (Saint-Laurent-du-Pont) ; Stéphane GUSMEROLI, Dominique CABROL (Saint-Pierre-de-Chartreuse) ; Christine SOURIS (Saint-Pierre-de-Genebroz) ; Marc GAUTIER (Saint-Pierre-d'Entremont 38) ; Wilfried TISSOT (Saint-Pierre-d'Entremont 73) ; Maryline ZANNA (Saint-Thibaud-de-Couz) ;

Pouvoirs : Bruno GUIOL à Williams DUFOUR ; Marie-Aude GONON à Olivier LEMPEREUR.

Préambule

Proposer des logements abordables et adaptés aux besoins de ses habitants est un enjeu prégnant pour la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse. Ceci étant, la production de logements sociaux, qu'ils soient locatifs ou en accession est un exercice difficile pour les opérateurs, sans le soutien des collectivités publiques.

C'est pourquoi l'EPCI a déployé dans son **Programme d'Orientations et d'Actions (POA)** – au sein du volet Habitat de son document d'urbanisme, diverses actions en faveur du Parc Public (actions 13 à 15 notamment). Parmi ces dernières, **l'action n°14** consistant à « *se donner les moyens de poursuivre une production de 8-10 logements sociaux par an afin de répondre aux besoins du territoire* » **visent notamment à « Apporter aux bailleurs une garantie d'emprunt ».**

L'emprunt constitue en effet le mode de financement principal des investissements locatifs sociaux ou à visée d'accession sociale, et la garantie d'emprunt des personnes publiques constitue la condition première de l'obtention de certains prêts, notamment ceux souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). Près de 96% de l'encours de prêts contractés auprès de la Banque des Territoires par les opérateurs sociaux est garanti par une ou plusieurs collectivités.

Avantages pour le bénéficiaire

- La solvabilité des personnes publiques permet non seulement à l'emprunteur d'obtenir le prêt, mais aussi de bénéficier d'un abaissement de prime de risque, donc du coût du crédit ;
- Le bénéficiaire dispose d'une garantie moins coûteuse en terme de prix de revient des opérations qu'auprès d'un établissement bancaire privé ou en sollicitant la CG2LS (Caisse de Garantie des bailleurs sociaux) ;
- L'opportunité pour le bénéficiaire de structurer pleinement (et en amont) son projet ;

Avantages pour la collectivité

- Un soutien à une politique de logement ou sociale qui n'aurait pas vu le jour en l'absence de cette garantie ;
- Un mode d'intervention économique indirect attractif car s'agissant d'un engagement hors bilan ;

- La possibilité de demander au signataire d'introduire des clauses sociales dans le marché ou le contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ;
- Une promotion d'un territoire attractif pour l'investissement local.

Le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) dispose en son article L 2252-1 que les établissements publics de coopération intercommunale décident des garanties d'emprunt, dans les conditions prévues aux articles D 1511-32 et suivants. Dans le cadre de sa compétence « logement », la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse est donc compétente pour accorder sa garantie pour la construction de logements sociaux.

L'encours de la dette de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse s'élève à 2 207 272,98€ au 31 décembre 2025.

Le niveau d'engagement communautaire pour le logement social est un enjeu majeur pour la production de logements sociaux qu'il convient de mieux encadrer afin de minimiser les risques.

Il est précisé qu'en contrepartie de sa garantie d'emprunt, la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse et les communes concernées par les opérations bénéficieront d'un contingent de réservation de logement, suivant les dispositifs réglementaires en vigueur.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L2252-1 à L2252-5, ainsi que l'article L2313-1 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation ;

VU l'arrêté inter préfectoral n°2013107-0018 en date du 13 avril 2013 créant la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse et notamment sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté inter préfectoral n°38-2016-12-26-005 en date du 26 décembre 2016 mettant à jour les statuts de l'EPCI avec l'entrée en vigueur de la loi NOTRe et mettant en conformité la compétence optionnelle portée par la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse en matière de « Politique du logement et du cadre de vie », ainsi que sa capacité à accorder une garantie d'emprunt pour la construction de logements sociaux ;

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) et valant Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Cœur de Chartreuse en vigueur ;

VU le Programme d'Orientation et d'Actions (POA) tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) établi pour la période 2020-2026 et fléchant à son action n°14 l'objectif d'« *Apporter aux bailleurs une garantie d'emprunt* » ;

VU l'avis rendu par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) rendu le 6 juillet 2023 sur le bilan triennal du PLUi-H valant SCoT Cœur de Chartreuse ;

VU le retard pris dans les objectifs de production de logements, logements sociaux inclus, sur le territoire,

VU le souhait de la Communauté de Communes de reconduire certains objectifs du POA pour la première période (2020-2025) à la seconde (2026-2032), et notamment le déploiement d'une garantie d'emprunt par la collectivité et ses communes membres ;

CONSIDÉRANT qu'une garantie d'emprunt est un engagement par lequel le garant, ici la collectivité, s'engage en cas de défaillance de l'emprunteur à assurer le paiement des sommes dues au titre du prêt garanti. Par la suite, la collectivité peut demander le remboursement des sommes avancées ;

CONSIDÉRANT que les bénéficiaires sont des personnes de droit privé ou de droit public. Les entreprises en difficulté sont exclues des bénéficiaires potentiels. La collectivité doit veiller, en apportant sa garantie à un emprunt, à ne pas fausser la concurrence ;

CONSIDÉRANT que la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse participe financièrement aux opérations de création de logements sociaux sur son territoire depuis 2019 et l'approbation du PLUi-H valant SCoT Cœur de Chartreuse en intégrant plusieurs enjeux à son Programme d'Orientation et d'Actions (POA) en faveur du développement du Parc Public ;

CONSIDÉRANT que, dans un souci de soutenir les bailleurs sociaux et de venir en aide aux communes, la Communauté de Communes souhaite se doter de la possibilité de garantir partiellement les emprunts contractés par ces derniers dans le but de créer de l'offre nouvelle sur les 17 communes de son territoire ;

CONSIDÉRANT qu'en contrepartie de sa garantie d'emprunt, la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse (et la commune d'implantation concernée suivant la clef de répartition dudit dispositif défini au règlement d'intervention) bénéficieront d'un **contingent de réservation de logement, suivant les dispositifs réglementaires en vigueur** ;

CONSIDÉRANT que les défaillances de l'emprunteur sont rares, mais qu'au vue des montants importants engagés par l'emprunt, **le risque encouru par la collectivité d'être dans l'incapacité d'honorer les annuités impayées est minimisé par la mise en place par le législateur des 3 règles prudentielles cumulatives suivantes** :

- **PLAFONNEMENT** par rapport aux recettes réelles de fonctionnement de la collectivité (pas plus de 50% du montant total) ; (CFU 2025 recettes réelles de fonctionnement= 8 383 479,16€)
- **DIVISION DES RISQUES** / Le montant des annuités garanties ou cautionnées au profit d'un même débiteur ne doit pas être supérieur à 10 % du montant total susceptible d'être garanti ;
- **PARTAGE DES RISQUES** / La quotité maximale susceptible d'être garantie par une ou plusieurs collectivités sur un même emprunt est fixée à 50% ; un emprunt ne peut être totalement garanti par une ou plusieurs collectivités ;

Il convient également de rappeler qu'en matière de logement social, des **dispositifs combinés** permettent d'aboutir à un taux de sinistralité particulièrement faible :

- Dispositifs de prévention et auto-contrôle mis au point par les **fédérations HLM** ;
- Contrôles effectués par :
 - **Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS),**
 - **Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) – Banque de France,**
 - **Chambres régionales des comptes ;**
- Examen de l'équilibre des opérations par les **services de l'Etat** lors de la délivrance des agréments et de la solvabilité des organismes par le fonds d'épargne (prévisionnel étudié tous les 2 à 3 ans, étude financière annuelle par la **Banque des Territoires** des montants accordés en prêts...) ;
- Octroi d'aides spécifiques de la **Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS)**, financées par les cotisations de l'ensemble des bailleurs sociaux pour accompagner les organismes confrontés à des situations particulièrement difficiles ;

À toutes fins utiles, il est important de préciser qu'avant défaillance éventuelle, des **mécanismes de "solidarité" inter-bailleurs** se mettent en place. Les rares exemples de défaillance constatés en France renvoient souvent par le passé à des Sociétés d'Economie Mixte (SEM), et ont pu être administrés grâce à cette coopération interprofessionnelle.

CONSIDÉRANT qu'une garantie d'emprunt ne nécessite pas forcément d'inscription dans le budget, ni de provision ;

Conformément à l'article L2313-1 du CGCT, les annexes budgétaires renseigneront les garanties d'emprunt octroyées. **L'opération est hors bilan et ne comptera pas au titre des dettes de la Communauté de Communes et/ou de la commune.**

CONSIDÉRANT que dans l'optique d'une **mise en opérationnalité du dispositif de garantie pour le 1^{er} semestre 2026**, la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse a engagé la réflexion et exposé les modalités de mise en œuvre du système auprès de ses communes membres notamment lors des commissions urbanisme du 1^{er} juillet et du 22 septembre 2025, ainsi que lors de la commission finances dédiée au Rapport d'Orientation Budgétaire du 13 janvier 2026 ;

Après avoir entendu l'exposé du Vice-Président,

➤ **Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'UNANIMITÉ**

- **APPROUVE** le principe d'une garantie d'emprunt concernant les opérations de logements sociaux à 60 % par la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse et 40 % par la commune d'implantation, avec une prise à 100% par l'EPCI pour les communes de moins de 1 000 habitants.
- **PRÉCISE** que cette garantie ne s'applique qu'aux bailleurs sociaux.
- **APPROUVE** le règlement communautaire d'intervention en annexe.

La Présidente,

- CERTIFIE sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché sur le site internet de la collectivité
- INFORME que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Grenoble, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

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

Pour extrait certifié conforme et exécutoire.

Publié, notifié et transmis en Préfecture

Le 17/03/2026

La Présidente,
Anne LENFANT.

