

REPUBLIQUE FRANÇAISE

 DEPARTEMENT DE L'AUBE
 COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
 DE TROYES CHAMPAGNE METROPOLE

 Délibération certifiée exécutoire
 Reçue par le Représentant de l'Etat le/Affichée le
 19 mars 2019 / 19 mars 2019
 Pour le Président et par délégation
 Le Directeur Général Adjoint des Services
 Jean-Luc BISCHOFF



BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 08 MARS 2019

 Date de convocation et d'affichage : 1^{er} mars 2019

La séance, présidée par Monsieur François BAROIN, Président, est ouverte à 12 H 50.

Étaient présents :

DUCHENE Annie, HELIOT-COURONNE Isabelle, PATELLI Lise, SAUBLET SAINT-MARS Véronique.

BAROIN François, ABEL Jean-Pierre, ARNAUD Jean-Jacques, BALLAND Alain, BLASCO Thierry, BLASSON Christian, CHEVALIER Bertrand, DELAITRE Guy, FARINE Bruno, GARNERIN David, GIRARDIN Olivier, GONCALVES José, LANDREAT Pascal, PEUCHERET Alain, RAGUIN Jacky, RESLINSKI Jean-François, ROBLET Bernard, SEBEYRAN Marc, VIART Jean-Michel.

Excusés : ROTA Colette, BERTHOLLE Jean-Paul, RIGAUD Jacques, GAILLARD Paul, JOLLIOT Marie-France, GANTELET Bruno, DENIS Valéry.

Sont présents mais ne participent pas au vote, étant en conflit d'intérêt : CHEVALIER Bertrand, PEUCHERET Alain, GIRARDIN Olivier, GONCALVES José, ROBLET Bernard, HELIOT-COURONNE Isabelle.

DELIBERATION N°01		Cadrage des garanties d'emprunt accordées aux bailleurs sociaux pour la période 2019-2021			
RAPPORTEUR		Alain PEUCHERET			
Nombre de membres : 30		Vote			
Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non-participation
23	17	17			6

Le rapport est approuvé à l'unanimité des suffrages exprimés.

**CADRAGE DES GARANTIES D'EMPRUNT ACCORDEES AUX BAILLEURS SOCIAUX
POUR LA PERIODE 2019-2021**

Annexe : lexique

Exposé :

En vertu des délibérations n° 04 du 8 juillet 2005, n° 26 du 25 septembre 2015 et n° 01 du 20 décembre 2018, le Conseil communautaire s'est prononcé sur la définition d'intérêt communautaire relatif à l'exercice de la compétence Équilibre social de l'habitat notamment en matière de garantie d'emprunt. Il a été décidé de garantir les emprunts des bailleurs sociaux à destination exclusive de l'habitat social et dont l'impact est conforme au Programme Local de l'Habitat (PLH).

Par délibérations n°23 du 28 mars 2013, n°14 du 24 mars 2016 du Conseil communautaire et n°26 du 12 décembre 2017 du Bureau communautaire, Troyes Champagne Métropole a défini les priorités retenues dans le cadrage pluriannuel des garanties d'emprunt, fixant un montant d'enveloppes mobilisable par bailleur.

Néanmoins, pour l'année 2018, dans l'attente de la validation des orientations du nouveau PLH qui portera sur les 81 communes, le Bureau communautaire a prorogé le cadrage 2016/2017 en reportant toutefois le solde non consommé de 2016/2017 afin de tenir compte des dernières opérations engagées au titre du dernier trimestre 2017.

Pour 2018, la consommation des enveloppes de garanties d'emprunt s'élève à 21 914 114 €, pour un potentiel prévisionnel de 58 843 716,50 €.

Le Bureau doit délibérer sur un nouveau cadrage pour les prochaines années.

Vu la validation des orientations du PLH par le comité du 31 mai 2018, bien que le programme ne soit pas encore exécutoire, et vu les orientations stratégiques approuvées par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) lors de sa séance du 28 novembre 2018 en matière de peuplement, les objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial à l'échelle intercommunale, il est proposé de définir les règles du prochain cadrage pour la période 2019-2021 en retenant les principes suivants :

- Favoriser le secteur A du PLH (cœur d'agglomération) en matière de développement démographique ;
- Renouveler le parc social en cohérence avec les objectifs de peuplement définis par la CIL ;
- Privilégier dès que possible les opérations de renouvellement urbain ;
- Mobiliser le parc de logement vacant en favorisant la réhabilitation ou les opérations d'acquisition amélioration.

En préambule, un stock d'opérations agréées par les services de l'Etat sur la période 2014-2017 n'a pas encore fait l'objet de demandes de garanties d'emprunt. Les garanties d'emprunt relatives à ce « stock » d'opérations ne pourront plus être sollicitées à l'issue de ce cadrage pluriannuel, soit le 31 décembre 2021.

De plus, une redéfinition des catégories d'opérations pouvant bénéficier de garanties d'emprunt apparaît nécessaire.

- Ainsi, pour la catégorie « offre nouvelle », il est proposé de distinguer les opérations relevant du recyclage foncier de celles relevant de l'urbanisation de terres agricoles ou naturelles en extension urbaine.
- Il est également proposé d'étendre la catégorie « ANRU » (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), retenue dans le précédent cadrage, à toute opération liée à un projet de renouvellement urbain, qu'elle soit ou non financée par l'ANRU.
- La catégorie « acquisition-amélioration/réhabilitation » resterait inchangée.

Un lexique annexé au présent rapport fournira une description détaillée des opérations relevant de chaque catégorie.

En outre, il est proposé d'exclure des garanties d'emprunt les nouveaux projets concernant la construction de logements étudiants, considérant l'offre suffisante sur le territoire de Troyes Champagne Métropole au regard du diagnostic du PLH.

Le calcul du montant des enveloppes de garanties pour la période 2019-2021 a été établi comme suit :

- Pour les catégories « Renouvellement urbain » et « Réhabilitation/Acquisition-amélioration » : prise en compte des demandes de garantie présentées par les bailleurs;
- Pour la catégorie « offre nouvelle » : reprise des reliquats non consommés sur la période 2016-2018 pour chacun des bailleurs (soit 4 785 146 € pour Aube Immobilier, 2 761 047 € pour Mon Logis et 4 322 267 € pour Troyes Habitat), augmentés de 12 000 000 € pour chaque bailleur, tenant compte des demandes de garanties d'emprunt présentées par les bailleurs sociaux sur la période.

Dès lors, pour la période 2019-2021, il s'en suivrait la répartition en Euro par bailleur et par opération suivante :

	Offre nouvelle		Renouvellement urbain	Réhabilitation-acquisition amélioration	Total Bailleurs
	recyclage foncier	urbanisation nouvelle			
Aube Immobilier	10 392 573	6 392 573	1 500 000	775 000	19 060 146
secteurs A, C, D	9 392 573	4 392 573	Tous secteurs	Tous secteurs	
secteur B	1 000 000	2 000 000			
Mon Logis	9 380 524	5 380 524	4 580 000	4 531 000	23 872 048
secteurs A, C, D	8 380 524	3 380 524	Tous secteurs	Tous secteurs	
secteur B	1 000 000	2 000 000			
Troyes Habitat	10 161 134	6 161 134	8 718 937,50	1 559 351,50	26 600 557
secteurs A, C, D	9 161 134	4 161 134	Tous secteurs	Tous secteurs	
secteur B	1 000 000	2 000 000			
Total opérations	29 934 231	17 934 231	14 798 937,50	6 865 351,50	69 532 751

Le taux de 50% maximum de garanties d'emprunt reste inchangé.

En ce qui concerne la fongibilité des enveloppes :

- Chaque bailleur social pourra faire appel à la fongibilité de son enveloppe « Offre nouvelle (tous secteurs) » au bénéfice des enveloppes Renouvellement urbain et Réhabilitation/Acquisition-amélioration, mais uniquement dans ce sens ;
- Au sein de la catégorie « Offre nouvelle », chaque bailleur social pourra faire appel à la fongibilité de l'enveloppe « urbanisation nouvelle » vers l'enveloppe « recyclage foncier », mais uniquement dans ce sens ;
- De même, au sein de la catégorie « Offre nouvelle », chaque bailleur social pourra faire appel à la fongibilité de l'enveloppe « secteur B » vers l'enveloppe « secteurs A C D », mais uniquement dans ce sens.

Décision :

Au bénéfice de ces informations, il vous est proposé :

- **D'ACCEPTER les termes du cadrage proposé en matière de garantie d'emprunt pour la période allant du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2021 qui s'applique aux 81 communes, tel que détaillé ci-dessus ;**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président de Troyes Champagne Métropole ou son représentant à établir ou signer tout document relatif aux garanties d'emprunt conformément au cadrage établi.**

Vote	PARTICIPANTS	POUR	CONTRE	ABSTENTION	Non-participation au vote

ANNEXE

Cadrage des garanties d'emprunt 2019-2021 Lexique

I. Enveloppe Offre nouvelle

- **Offre nouvelle** : Toute construction nouvelle des bailleurs sociaux ayant fait l'objet d'un agrément de droits à construire par la DDT. Cette offre nouvelle se décline en deux sous-catégories : recyclage foncier et urbanisation nouvelle.
- **Recyclage foncier** : Utilisation d'un terrain artificialisé ou densification sur un terrain viabilisé au sein d'un secteur situé en zone urbaine et non affecté à l'activité agricole, nécessitant ou non une démolition préalable. Terrains situés en zone U du PLU, C des cartes communales ou en partie actuellement urbanisée (PAU) pour les communes au RNU.
- **Urbanisation nouvelle** : Utilisation d'un terrain non artificialisé, affecté matériellement à l'activité agricole ou constitutif d'un espace naturel. Terrains situés en zone AU des PLU.

II. Enveloppe Renouvellement urbain

- **Renouvellement urbain** : Opération de construction cofinancée par l'ANRU ou opération non-financée par l'ANRU localisée dans le périmètre d'un quartier inscrit au Contrat de Ville (quartier politique de la ville, quartier de veille active ou quartier à enjeu local) précédée d'une démolition ou non, s'inscrivant dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble conformément au plan d'actions du Contrat de Ville d'agglomération.

III. Enveloppe Réhabilitation/Acquisition-amélioration

- **Acquisition-amélioration** : Acquisition d'un logement ancien, suivie de travaux d'amélioration relativement importants. L'acquisition suivie de travaux de petit entretien ou entretien courant (tapisseries, peintures) ne rentre pas dans cette catégorie.
- **Réhabilitation** : Travaux sur immeuble excédant les travaux courants d'entretien. Réhabilitations lourdes (communs, travaux d'économie d'énergie, travaux structurels)