

**EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL DU TERRITOIRE  
DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE**

**Séance du 16 octobre 2017**

Le 16 octobre 2017 à 18h00, le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi sous la présidence de Madame Sylvia BARTHELEMY, Présidente, Monsieur Giovanni SCHIPANI a été désigné secrétaire de séance.

**Etaient présents Mesdames et Messieurs :**

Pascal AGOSTINI ; Philippe AMY ; Patrick ARNOUX ; Sylvia BARTHELEMY ; Alain BOUTBOUL ; Maurice CAPEL ; Laurent COLOMBANI ; Pierre COULOMB ; Bernard DESTROST ; Antoine DI CIACCIO ; Sylvie FANEGO ; Daniel FONTAINE ; Bruno FOTI ; Danièle GARCIA ; Gérard GAZAY ; Sylvia DERAÏ-GIMBERT ; Julie GABRIEL ; Danièle GIRAUD ; Denis GRANDJEAN ; Alain GREGOIRE ; Stéphanie HARKANE ; Muriel HENRY ; André JULLIEN ; Michel LAN ; Jean-Marie LEONARDIS ; Jeannine LEVASSEUR ; Hélène LUNETTA ; Rémi MARCENGO ; Jocelyne MARCON ; David MASCARELLI ; Yves MESNARD ; Robert MIECHAMP ; Pierre MINGAUD ; Véronique MIQUELLY ; Geneviève MORFIN ; Léo MOURNAUD ; Christiane PETETIN ; Serge PEROTTINO ; Christine PRETOT ; Raymond ROCCHIA ; Alain ROUSSET ; Vincent RUSCONI ; Giovanni SCHIPANI ; Hélène TRIC ; Madeleine VAICBOURDT.

**Etaient représentés Mesdames et Messieurs :**

Patrick PIN représenté par Sylvie FANEGO  
Patricia PELLEN représentée par Léo MOURNAUD  
Patrick BIAVA représenté par Alain BOUTBOUL  
Marie-Hélène ARFI-BONGIOVANNI représentée par Giovanni SCHIPANI  
Monique RAVEL représentée par Maurice CAPEL  
Mohammed SALEM représenté par Jeannine LEVASSEUR  
Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET  
France LEROY représentée par Bernard DESTROST  
Magali GIOVANNANGELI représentée par Daniel FONTAINE  
Dominique HONETZY représentée par Muriel HENRY  
Christophe SZABO DE EDELENYI représenté par Véronique MIQUELLY  
Sophie ARTARIA-AMARANTINIS représentée par Vincent RUSCONI

**Etait absente :**

Joëlle MELIN

**CT4/161017/26**

**Sur le rapport de Michel LAN**

**Approbation d'une garantie d'emprunt à la Société Anonyme d'HLM Logirem pour l'acquisition en VEFA de 4 logements sociaux « Les Lys » situé à Auriol**

La Métropole Aix-Marseille-Provence est sollicitée pour accorder son engagement en garantie destinée à financer une opération d'acquisition en VEFA de 4 logements sociaux à Auriol dénommée « Les Lys ».

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20171016-CT4-161017-26- DE Date de télétransmission : 26/10/2017 Date de réception préfecture : 26/10/2017
--

Portée par la SA d'HLM Logirem, cette opération est financée par un emprunt de 157 848 € proposé par la Caisse des Dépôts et Consignations. Cette opération bénéficie d'une garantie à hauteur de 45 % de la commune d'Auriol.

L'obtention de ces prêts est conditionnée par la mise en place d'une garantie d'emprunt solidaire de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 55 % soit 86 816,40 €.

Il est par conséquent proposé de faire droit à cette demande de garantie, qui permettra de réaliser l'opération d'intérêt public correspondante.

Au vu de ce qui précède, Madame la Présidente propose au Conseil de Territoire de donner un avis favorable à la délibération ci-après :

### **Le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile,**

#### **Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.2252-1 à L.2252-5 ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La loi n°88-13 du 5 janvier 1988 dite "loi Galland" ;
- La loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville ;
- L'arrêt de la Cour d'Appel de Bordeaux du 20 décembre 2005, acté par l'Etat dans la circulaire n° NOR INT/B/06/00041/C ;
- Le décret n°88-366 du 18 avril 1988 relatif aux modalités d'octroi par les Régions, Départements et les communes de leur garantie ou de leur caution pour les emprunts contractés par des personnes de droit privé ;
- La délibération FAG 003-1737/17/CM du 30 mars 2017 relative à l'approbation du règlement des conditions générales d'octroi de garanties d'emprunts ;
- La délibération FAG 004-1738/17/CM du 30 mars 2017 approuvant dans le cadre des garanties d'emprunt l'application d'une procédure de vote complémentaire pour les emprunts de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- La saisine du Conseil de la Métropole en date du 3 octobre 2017.

#### **Considérant**

- L'intérêt, pour la Métropole Aix-Marseille-Provence, de soutenir une production équilibrée de logements sociaux sur son territoire.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Après en avoir délibéré,**

### **DECIDE**

#### **Article 1 :**

De donner un avis favorable concernant la garantie d'emprunt de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 55 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 157.848 € à souscrire par la SA HLM Logirem, auprès à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce prêt, constitué de 2 lignes du prêt, est destiné à financer une opération d'acquisition de 4 logements sociaux située « Les Lys » à Auriol.

Ladite lettre est jointe en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20171016-CT4-161017-26- DE Date de télétransmission : 26/10/2017 Date de réception préfecture : 26/10/2017
--

**Article 2 :**

De donner un avis favorable aux caractéristiques financières de la lettre d'offre de prêt constitué de 2 lignes de prêt sont définies comme suit :

	PLAI	PLAI FONCIER
Montant	58.151€	99.697 €
Phase de préfinancement		
Durée	De 3 à 24 mois	De 3 à 24 mois
Phase d'amortissement		
Durée	40 ans	60 ans
Périodicité	Annuelle	Annuelle
Index	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel (1)	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt -0,20%	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt -0,20%
Profil d'amortissement (2)	Amortissement déduit avec intérêts différés	
Modalités de révision	DL	DL
Taux de progressivité des échéances (3)	0 %	0 %

- (1) Taux d'intérêt actuariel annuel : Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.
- (2) Profil d'amortissement : Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
- (3) Taux de progressivité des échéances : de 0% à 0,50% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A). Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A.

**Article 3 :**

De donner un avis favorable pour que la garantie de la Métropole Aix-Marseille-Provence soit accordée pour la durée totale de la lettre d'offre de prêt (durée de l'amortissement et du préfinancement) et ce jusqu'au complet remboursement de celui-ci, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA HLM Logirem dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des Dépôts et Consignations, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à la SA HLM Logirem pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par la SA HLM Logirem est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze (12) mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si la SA HLM Logirem opte pour le paiement des intérêts de la période.

De donner un avis favorable pour que la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de celui-ci.

**Article 4 :**

En contrepartie de sa garantie, la Métropole Aix-Marseille-Provence bénéficiera de zéro logement réservé concernant la dite opération.

**Article 5 :**

De donner un avis favorable à la convention de garantie d'emprunt ci-annexée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SA HLM Logirem.

**AVIS FAVORABLE**

Certifié Conforme  
La Présidente du Conseil de Territoire  
Sylvia BARTHELEMY



Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20171016-CT4-161017-26-  
DE  
Date de télétransmission : 26/10/2017  
Date de réception préfecture : 26/10/2017

**CONVENTION de GARANTIE D'EMPRUNT**

**entre**

**la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**et**

**la SA HLM LOGIREM**

**Emprunt de 157.848 €  
Auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations**

**Opération «Les Lys»  
À Auriol**

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20171016-CT4-161017-26-  
DE  
Date de télétransmission : 26/10/2017  
Date de réception préfecture : 26/10/2017

**CONVENTION DE GARANTIE d'EMPRUNT****ENTRE**

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par son Vice-Président, Monsieur Roland BLUM, dûment habilité à agir au nom et pour le compte de la Métropole en vertu de la délibération du Conseil de la Métropole n° FAG...../17/CM du ..... 2017, dénommée ci-après « **LA METROPOLE** »

D'une part,

**ET**

La SA HLM LOGIREM, dont le siège social est situé ....., représentée par ....., M....., agissant conformément à la délibération du Conseil d'Administration du ....., dénommée ci-après « **L'ORGANISME** »

D'autre part,

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :****ARTICLE 1**

**LA METROPOLE** accorde sa garantie à **L'ORGANISME** à hauteur de 55 % pour le service des intérêts et l'amortissement d'un prêt d'un montant global de 157 848 €, contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt. Ce prêt est destiné à financer l'opération « Les Lys » en vue de l'acquisition en VEFA de 4 logements sociaux située à Auriol.

Cette garantie est accordée pour la durée totale du contrat de prêt.

Les caractéristiques du contrat de prêt, constitué de 2 lignes du prêt, consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations sont mentionnées ci-après.

	<b>PLAI</b>	<b>PLAI FONCIER</b>
Montant	<b>58.151€</b>	<b>99.697 €</b>
<b>Phase de préfinancement</b>		
Durée	24 mois	24 mois
<b>Phase d'amortissement</b>		
Durée	40 ans	60 ans
Périodicité	Annuelle	Annuelle
Index	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel (1)	<b>Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt -0,20%</b>	<b>Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt -0,20%</b>
Profil d'amortissement (2)	Amortissement déduit avec intérêts différés	
Modalités de révision	DL	DL
Taux de progressivité des échéances (3)	0 %	0 %

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20171016-CT4-161017-26-DE  
Date de télétransmission : 26/10/2017  
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20171016-CT4-161017-26-  
DE  
Date de télétransmission : 26/10/2017  
Date de réception préfecture : 26/10/2017

- (1) **Taux d'intérêt actuariel annuel** : Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.
- (2) **Profil d'amortissement** : Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
- (3) **Taux de progressivité des échéances** : de 0% à 0,50% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A). Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A.

La contrepartie de cette garantie est subordonnée aux règles d'octroi déterminées par **LA METROPOLE**.

## **ARTICLE 2**

Les dispositions de l'article 5 du décret n° 87-902 du 4 novembre 1987 prévoient que, en contrepartie de sa garantie, **LA METROPOLE** devra bénéficier d'un droit de réservation de logement.

Celui-ci devra être identifié par **L'ORGANISME** à la fin des travaux et la liste transmise à **LA METROPOLE** qui désignera les candidats.

S'agissant d'une opération de logements locatifs de construction de 4 logements, 0 logement concerné par ladite opération sera mis à la disposition de **LA METROPOLE**.

**LA METROPOLE** proposera des candidats à l'attribution de ces logements réservés ou déléguera la gestion d'attribution de ces logements aux communes co-garantes.

La commission d'attribution s'engage à retenir, par priorité absolue, les candidats proposés dès lors qu'ils remplissent les conditions d'accès aux logements concernés.

Dans le cas de logements devenant vacants, **L'ORGANISME** s'engage à informer **LA METROPOLE** dès réception du préavis notifié par le locataire.

L'attribution de ces logements réservés s'effectue selon les modalités et conditions précédemment stipulées.

**L'ORGANISME** s'engage à ne pas vendre les logements aidés ou ayant fait l'objet d'une garantie d'emprunt par **LA METROPOLE**, dans les dix ans suivants l'octroi de cette aide ou de cette garantie d'emprunt.

La vente de ces logements à une autre personne morale ne remet pas en cause les dispositions de la présente convention qui s'imposent à l'acquéreur.

En cas de vente d'un logement réservé dans le cadre des dispositions de l'article L443-7 du code de la construction et de l'habitation, **L'ORGANISME** vendeur est tenu conformément à l'article L443-9 du même code, de mettre à disposition de **LA METROPOLE**, au moment de la vente, un logement équivalent situé par priorité dans le même ensemble immobilier ou à défaut dans la même commune ou pour Marseille, par priorité dans le même arrondissement.

## **ARTICLE 3**

Les opérations poursuivies par **L'ORGANISME**, tant au moyen des ressources propres que des emprunts qu'il a déjà réalisés avec la garantie de **LA METROPOLE** ou qu'il réalisera avec la garantie, donneront lieu, à la fin de chaque année, à l'établissement par **L'ORGANISME** de comptes annuels comprenant la bilan, le compte de résultat et les annexes. Ces comptes feront ressortir pour ladite année et si possible par opération le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à **L'ORGANISME** qui devra être adressé au Conseil métropolitain au plus tard le 30 juin de l'année suivante.

Le compte de résultat comprendra notamment :

**Au crédit** : les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à **L'ORGANISME**.

**Au débit** : l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de réparations de gardiennage, les impôts, les taxes, les

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20171016-CT4-161017-26-  
DE  
Date de télétransmission : 26/10/2017  
Date de réception préfecture : 26/10/2017

charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour la construction desdits immeubles et installations.

Les annexes jointes au bilan et au compte de résultat feront apparaître les états ci-après :

- Etat détaillé des frais généraux ;
- Etat détaillé des créances divers faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs sur les échéances d'intérêts et d'amortissements d'emprunts contractés ;
- Etat détaillé des débiteurs divers faisant ressortir les loyers non payés.

Si les comptes annuels ainsi établis dégagent un résultat comptable excédentaire, cet excédent sera utilisé jusqu'à due concurrence et, dans le cas où la garantie de **LA METROPOLE** aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par **L'ORGANISME** vis à vis de **LA METROPOLE** et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celui-ci dans les écritures de **L'ORGANISME** suivant les conditions prévues à l'article ci-après.

Si le compte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de **L'ORGANISME**, le solde excédentaire apparaissant dans le bilan et le compte de résultat sera employé conformément aux statuts de **L'ORGANISME**. Si, des comptes financiers figurant au bilan et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que **L'ORGANISME** n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par **LA METROPOLE** et qu'il ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour le faire, **LA METROPOLE** effectuera ce règlement entre les mains des prêteurs au lieu et place de **L'ORGANISME** dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées. Toutefois dans l'hypothèse où **L'ORGANISME** disposerait de la capacité financière pour régler le montant de l'échéance, qu'il s'agisse de disponibilités en biens meuble ou immeuble, ou tout autre élément d'actif, en hors bilan, **LA METROPOLE** se refuserait d'honorer tout appel en garantie et pourrait exiger de l'emprunteur le paiement immédiat des sommes dues. De fait, **LA METROPOLE** deviendra créancier de la société.

#### **ARTICLE 4 :**

En cas de mise en jeu de la garantie métropolitaine, un compte d' « Avances Métropole » sera ouvert dans les écritures comptables de **L'ORGANISME**. Il comportera au crédit, le montant des versements effectués par **LA METROPOLE** en vertu de l'article 3, majoré des intérêts dont le taux sera celui pratiqué sur le marché, et au débit, le montant des remboursements effectués par **L'ORGANISME**. Le solde constituera la dette de **L'ORGANISME** vis à vis de **LA METROPOLE**. Toutefois, les avances consenties par **LA METROPOLE** devront être remboursées par l'organisme dès que celui-ci reviendra à meilleure fortune Si **L'ORGANISME** ne pouvait faire face à ses engagements ou si l'examen annuel de sa comptabilité par **LA METROPOLE** prévu au paragraphe ci-dessus le rendait nécessaire, **LA METROPOLE** se réserve le droit de prendre une hypothèque de premier rang, sur les biens de l'Organisme qui s'engage à ne pas vendre, à ne pas hypothéquer ces mêmes biens sans l'accord préalable de **LA METROPOLE**. A cet effet, **L'ORGANISME** devra fournir un état hypothécaire de ses biens à première demande **LA METROPOLE**. De plus, il s'engage à prévenir **LA METROPOLE** de l'existence d'une hypothèque sur le bien garanti préalablement à la signature du contrat de prêt. En cas de pluralité de garants, l'hypothèque envisagée ci-dessus serait inscrite, en partage avec les co-garants, sur l'un des lots de l'état descriptif de division qui serait établi afin de sauvegarder les droits de **LA METROPOLE**.

#### **ARTICLE 5 :**

**L'ORGANISME**, sur simple demande de **LA METROPOLE**, devra fournir à l'appui des comptes et des états toutes justifications utiles. Elle devra permettre, à toute époque, aux agents désignés par **LA METROPOLE** de contrôler le fonctionnement de **L'ORGANISME**, d'effectuer la vérification de sa caisse ainsi que ses livres de comptabilité et, d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20171016-CT4-161017-26-  
DE  
Date de télétransmission : 26/10/2017  
Date de réception préfecture : 26/10/2017

**ARTICLE 6 :**

La validité d'utilisation de la garantie est de trois ans à partir de la date de délibération de **LA METROPOLE** visée en préambule à la présente convention.

**L'ORGANISME** dispose ainsi d'une période de trois ans pour contracter les emprunts mentionnés sur cette délibération (hors période de versement des fonds par le prêteur). L'application de ce(s) contrat(s) se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts.

Dans le cas contraire, la délibération actant l'octroi de la garantie de **LA METROPOLE** devient caduque.

L'expiration de ladite convention et si le compte d'avances métropolitain n'est pas soldé, les dispositions des articles précédents resteront en vigueur jusqu'à l'expiration de la créance de **LA METROPOLE**.

**ARTICLE 7 :**

**L'ORGANISME** s'engage à prévenir **LA METROPOLE** par lettre recommandée accusée de réception de l'impossibilité où il se trouverait de faire face à des échéances et à lui demander de les régler en ses lieu et place, et ce deux mois à l'avance.

**ARTICLE 8 :**

**L'ORGANISME** s'engage à première réquisition de **LA METROPOLE** à lui consentir une inscription hypothécaire de 1er rang, en concours avec d'éventuels co-garants, portant sur les terrains et immeubles suivants : biens faisant l'objet de la présente garantie.

**ARTICLE 9 :**

Tous les frais auxquels pourrait donner lieu la présente convention seront à la charge de **L'ORGANISME**, y compris les frais d'une éventuelle inscription hypothécaire au profit de **LA METROPOLE**.

**ARTICLE 10 :**

La présente convention est conclue jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des prêts garantis par **LA METROPOLE**.

**ARTICLE 11 :**

Toute contestation relative à l'exécution ou à l'interprétation de la présente convention sera de la compétence du Tribunal Administratif, après tentative(s) d'arrangement à l'amiable, restées infructueuses dans le délai de deux mois à compter de la première notification du grief.

**Pour LA METROPOLE,**

A, . le,

**Le Vice-Président Délégué**

**Finances**

**Roland BLUM**

Dûment habilité aux présentes

Cachet et Signature

**Pour L'ORGANISME,**

A, le,

Le .....,

.....

Dûment habilité aux présentes

Cachet et Signature

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20171016-CT4-161017-26- DE Date de télétransmission : 26/10/2017 Date de réception préfecture : 26/10/2017
--

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20171016-CT4-161017-26-  
DE  
Date de télétransmission : 26/10/2017  
Date de réception préfecture : 26/10/2017