Règlement relatif aux conditions générales d'octroi des garanties d'emprunts par MPM

Pour être éligibles à une garantie de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, les emprunts proposés et les opérations auxquels ils se rattachent devront respecter l'ensemble des articles 1 à 9 *infra*.

Article 1 – Champ d'application et opérations éligibles

L'ouverture de la garantie par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole concerne prioritairement les logements sociaux conventionnés ou à conventionner, notamment :

- les prêts locatifs à usage social (PLUS et PLUS foncier),
- les prêts locatifs d'aide à l'intégration (PLAI et PLAI foncier).

En cohérence avec les délibérations :

- RNOV 001-1611/09/CC du 9 novembre 2009 relative aux modalités d'attribution des aides communautaires directes pour le logement social,
- RNOV 002-1707/09/CC du 18 décembre 2009 relative à l'attribution d'aides communautaires directes pour le logement social,

seront prioritairement sélectionnées les opérations visant à :

- développer et mieux répartir l'offre de logements sociaux, en accélérant le rattrapage pour atteindre 20% de logements sociaux par rapport à l'ensemble des résidences principales sur chaque commune de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, et à Marseille sur chaque secteur,
- soutenir les acquisitions-améliorations de logements sociaux dans l'habitat existant, afin de maintenir sur place une population fragile dans des conditions d'habitat améliorées et d'élargir les possibilités de relogement en intervenant sur le diffus,
- rechercher la performance énergétique et environnementale des logements dans une perspective de maîtrise des charges et de développement durable.

D'autres opérations hors logement social pourront au cas par cas faire l'objet de garanties d'emprunt par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, à condition qu'elles entrent strictement dans le champ de ses compétences et/ou s'inscrivent dans le champ de l'intérêt communautaire tel que défini par la délibération n°FAG 5/519/cc du 26 juin 2006.

Article 2 – Règles prudentielles applicables

Les ratios prudentiels cumulatifs suivants sont applicables à l'ensemble des prêts garantis par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

1. **Plafonnement par rapport aux recettes réelles de fonctionnement du budget de rattachement de la garantie** : le montant total des annuités d'emprunt garanties à échoir dans l'exercice - y compris les annuités garanties relatives au logement social, et tenant compte des nouveaux concours garantis au cours de l'exercice - majoré du montant des annuités de la dette propre inscrit au budget de rattachement de la garantie, ne doit pas dépasser 30 % des recettes réelles de fonctionnement du budget de rattachement de la garantie.
2. **Division du risque** : la somme des garanties accordées à un même organisme ne peut excéder 3% des recettes réelles de fonctionnement du budget auquel sont rattachées les garanties (soit 10% de la capacité à garantir définie à l'alinéa 1 supra).
3. **Partage du risque** : pour les projets de logements sociaux portés par les communes membres, la quotité garantie par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ne pourra excéder 45% du montant total à garantir par opération. Les opérations portées par un organisme de droit public ayant un lien majoritaire avec la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole pourront le cas échéant être garanties jusqu'à 100%.
4. **Plafond annuel de prise de garantie** : la somme des nouveaux encours garantis au cours d'un même exercice budgétaire ne pourra excéder de 30 M€..

Article 3 - Caractéristiques des prêts éligibles à garantie

Les prêts éligibles à la garantie seront libellés en euros, à taux fixe ou indexés sur le livret A..

Article 4 - Processus décisionnel et convention

Les contrats de garanties doivent faire l'objet d'une décision préalable de l'organe délibérant autorisant l'octroi de garantie ; cette décision doit avoir acquis un caractère exécutoire lors de la signature du contrat. La délibération devra mentionner :

- l'objet de l'opération et sa description,
- l'identité de l'emprunteur et du prêteur,
- le montant de l'emprunt, son index, sa maturité, son type d'amortissement, et le montant prévisible des échéances périodiques,
- la marge bancaire appliquée ainsi que l'ensemble des autres commissions ou frais financiers attachés, et, plus généralement, tout élément permettant de mesurer l'étendue de l'engagement,
- la quotité garantie.

Article 5 - Caducité

Le contrat de prêt doit être réalisé dans un délai de deux ans à partir de la date de la délibération du conseil de communauté. Dans le cas contraire, la garantie de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole devient caduque.

Article 6 – Convention de garantie

A l'appui de chaque délibération spécifique, une convention définira les engagements particuliers régissant les rapports entre le garant et l'emprunteur. Elle mentionnera, notamment, le taux de participation dû par celui-ci au titre du prêt garanti, son montant et les modalités pratiques de son versement ainsi que la prise éventuelle d'une hypothèque de premier rang ou autre sûreté (cf. Article 7 - Sûretés *infra*). Cette convention sera signée par le Président, autorisé par délégation du conseil. Les frais éventuels liés à la convention ou à la prise d'hypothèque seront à la charge du requérant.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole devra être partie au contrat et en être le dernier signataire. Le déblocage des fonds par le prêteur ne pourra intervenir qu'après signature du contrat de prêt par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

L'engagement définitif en garantie de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole sera consacré par sa signature au contrat de prêt. Cette signature est subordonnée :

- au dépôt en préfecture de la convention spécifique visée ci-dessus, dûment signée par les parties,
- à la production préalable d'un état hypothécaire néant portant sur le bien objet du financement garanti, ou, à défaut, sur tout autre bien dont l'emprunteur est propriétaire, et sur lequel la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole devrait asseoir une sûreté éventuelle.

Le conseil communautaire habilitera le Président à signer à l'appui de chaque délibération, une convention qui définira les engagements des différents intervenants ainsi que le contrat d'emprunt susvisé.

Article 7 - Sûretés

D'une manière générale, lorsque la garantie est accordée, une clause de constitution de sûreté est prévue dans la convention de garantie d'emprunt que l'organisme cosigne avec la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole. Cette sûreté pourra notamment prendre la forme d'une prise d'hypothèque de premier rang au bénéfice de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, ou d'une exigence d'une participation en fonds propre du requérant à hauteur de 10% de l'opération. En cas de prise d'hypothèque, le requérant ne pourra vendre les biens sans l'accord de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Les cas dérogatoires liés à la situation financière du bailleur ou à la spécificité de l'opération feront l'objet d'une analyse particulière et seront soumis à l'approbation du conseil de communauté.

Article 8 - Mise en jeu de la garantie

Dans l'hypothèse où l'organisme garanti serait dans l'impossibilité de s'acquitter des sommes dues par lui aux échéances convenues, ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'engage, si la situation financière de l'organisme s'avère défaillante, à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur demande dûment justifiée de l'établissement prêteur, adressée par lettre recommandée de l'organisme prêteur au plus tard 10 jours avant la date d'échéance. Toutefois, de manière générale, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole demandera avant la mise en jeu de la garantie :

- le bénéfice de la discussion,
- un examen de la situation financière du titulaire de l'emprunt.

Des dispositions dérogatoires pourront le cas échéant être prévues si des spécificités de l'opération l'exigent (cas de financement par la CDC, notamment).

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole fera mentionner sur le contrat de prêt tripartite qu'elle aura le choix, au moment de l'appel en garantie, pour la quotité qui la concerne à la date de l'accord entre :

- un remboursement du capital restant dû,
- et la poursuite du remboursement du prêt, conformément au tableau d'amortissement initial du titulaire.

Article 9 - Réserve de logements

En contrepartie de la garantie d'emprunts accordée à un bailleur social par la communauté urbaine Marseille Provence Métropole, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole bénéficiera d'un quota de réserve de logements pour chaque programme garanti qui lui permettra d'y proposer des candidats, et ce jusqu'à l'extinction totale des capitaux et intérêts garantis. Ces quotas sont fixés :

- pour les opérations de constructions neuves ou d'acquisition-améliorations :
quotité garantie * 20% * nombre de logements total (soit 9% pour une opération garantie à 45% par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole)

- pour les opérations de réhabilitation pures :
quotité garantie * 10% * nombre de logements total

Une convention de réservation retournée signée par le bailleur sera accompagnée d'un courrier précisant la localisation, la typologie et la références des logements réservés à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Toute nouvelle garantie d'emprunts sollicitée en année "n" par un bailleur social ne pourra lui être octroyée que dans la mesure où celui-ci aura tenu ses engagements en termes de proposition de logements réservés à l'attribution de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole pour l'année "n-1".