

**2017\_CT2\_154**

**OBJET : Ressources - Finances - Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Phocéenne d'Habitations dans le cadre de l'opération « La Barque » à Fuveau relative à l'acquisition en VEFA de 32 logements collectifs**

Le 11 mai 2017, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle des Fêtes Espace Georges Jouvin à Pertuis, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 5 mai 2017, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents** : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – AMIEL Michel – AUGÉY Dominique – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BOUDON Jacques – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – CALAFAT Roxane – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CHARRIN Philippe – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DEVESA Brigitte – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GALLESE Alexandre – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie – LAFON Henri – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MALAUZAT Irène – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – ROUVIER Catherine – SALOMON Monique – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis

**Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales** : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MORBELLI Pascale – BARRET Guy donne pouvoir à DAGORNE Robert – BENKACI Moussa donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – BONTHOUX Odile donne pouvoir à BOUDON Jacques – BUCCI Dominique donne pouvoir à SLISSA Monique – CESARI Martine donne pouvoir à CHARRIN Philippe – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à BALDO Edouard – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à MALAUZAT Irène – FILIPPI Claude donne pouvoir à FABRE-AUBRESPY Hervé – MALLIÉ Richard donne pouvoir à SALOMON Monique – MEÏ Roger donne pouvoir à MENFI Jeannot – MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – PAOLI Stéphane donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à RAMOND Bernard – TERME Françoise donne pouvoir à AUGÉY Dominique – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à de SAINTDO Philippe

**Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : ARDHUIN Philippe – BORELLI Christian – BOULAN Michel – BURLE Christian – CANAL Jean-Louis – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David – GACHON Loïc – GARELLA Jean-Brice – GROSSI Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – JOUVE Mireille – LAGIER Robert – LEGIER Michel – NERINI Nathalie – PEREZ Fabien – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – PROVITINA-JABET Valérie – ROLANDO Christian – TRAINAR Nadia – YDE Marcel

**Secrétaire de séance** : Roxane CALAFAT

**Monsieur Gérard BRAMOULLÉ** donne lecture du rapport ci-joint.

**RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX**

**Ressources  
Finances**

■ Séance du 11 mai 2017

**02\_1\_03**

■ **Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Phocéenne d'Habitations dans le cadre de l'opération « La Barque » à Fuveau relative à l'acquisition en VEFA de 32 logements collectifs**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

**RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE**

■ Séance du 18 Mai 2017

3375

**■ Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Phocéenne d'Habitations dans le cadre de l'opération « La Barque » à Fuveau relative à l'acquisition en VEFA de 32 logements collectifs**

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La SA HLM Phocéenne d'Habitations envisage l'acquisition en VEFA de 34 logements locatifs sociaux dans le cadre de l'opération « La Barque » sur la commune de Fuveau. Cette opération, d'un montant total de 6 765.232 euros est financée pour partie par un emprunt global de 4 383.514 euros à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

La Métropole Aix-Marseille-Provence est sollicitée pour accorder sa garantie d'emprunt à hauteur de 55 % soit 2 410.932,70 euros étant précisé que la commune de Fuveau est sollicitée pour garantir les 45 % restant.

La situation de l'organisme est correcte. Le bilan fait apparaître un actif net comptable de 660 484.376 euros. Le passif réel (dettes) est de 458 425.807 euros. Cet actif est bien inférieur à la valeur réelle dans la mesure où ces biens immobiliers ont une valeur beaucoup plus élevée que la valeur au bilan. Les résultats d'exploitation sont très bons : pour 2015, le résultat est de 4 511.220 euros contre 4 072.923 euros pour 2014. La capacité de remboursement des dettes est très satisfaisante. La marge brute d'autofinancement est correcte.

Le Contrôle de Gestion a émis un avis favorable pour la garantie d'emprunt au profit de la SA HLM Phocéenne d'Habitations.

De même, en raison de cette garantie à hauteur de 55 %, le nombre de logements réservés à la collectivité est de 4 logements.

Conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L2252-1 et L2252-2, il est proposé de faire droit à cette demande de garantie, qui permettra de réaliser l'opération d'intérêt public correspondante.

# Métropole Aix-Marseille-Provence

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

**Le Bureau de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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 délibération n° HN 009-011/16/CM du Conseil de la Métropole Aix Marseille-Provence en date du 17 mars 2016 portant délégation du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° FAG 003-1737/17/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 30 mars 2017 relative à l'approbation du règlement des conditions générales d'octroi de garanties d'emprunt.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Délibère**

## **Article 1 :**

Est accordée la garantie d'emprunt de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 55 % pour le remboursement de deux prêts d'un montant total de 4 383.514 euros souscrit par la SA HLM Phocéenne d'Habitations auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ces prêts, destinés à financer l'opération d'acquisition en VEFA de 32 logements (16 PLUS, 8 PLAI et 8 PLS) située Route départementale 96 à Fuveau, sont constitués :

- de quatre (4) lignes du Prêt pour les PLUS/PLAI d'un montant total de 3 131.396 €,
- et de trois (3) lignes du Prêt pour les PLS d'un montant total de 1 252.118 €,

## **Article 2 :**

Les caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt sont les suivantes :

- Pour le prêt PLUS / PLAI avec quatre lignes du prêt :

### **Ligne du Prêt 1 : PLAI**

**Montant :** 506.597 €

**Durée de la phase de préfinancement :** de 3 à 24 mois

**Durée de la phase d'amortissement :** 40 ans

**Périodicité des échéances :** Annuelle

**Index :** Livret A

**Taux d'intérêt actuariel annuel :** Taux de Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt  
-0.20 %

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170511-2017_CT2_154- DE Date de télétransmission : 29/05/2017 Date de réception préfecture : 29/05/2017
---

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%.

**Profil d'amortissement** : Amortissement déduit avec intérêts différés.

Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.

**Modalité de révision** : Double révisabilité limitée (DL)

**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 sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.

### Ligne du Prêt 2 : PLAI FONCIER

**Montant** : 497.787 €

**Durée de la phase de préfinancement** : de 3 à 24 mois

**Durée de la phase d'amortissement** : 60 ans

**Périodicité des échéances** : Annuelle

**Index** : Livret A

**Taux d'intérêt actuariel annuel** : Taux de Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +0.34 %

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%.

**Profil d'amortissement** : Amortissement déduit avec intérêts différés.

Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.

**Modalité de révision** : Double révisabilité limitée (DL)

**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 sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %

### Ligne du Prêt 3 : PLUS

**Montant** : 1 072.834 €

**Durée de la phase de préfinancement** : de 3 à 24 mois

**Durée de la phase d'amortissement** : 40 ans

**Périodicité des échéances** : Annuelle

**Index** : Livret A

**Taux d'intérêt actuariel annuel** : Taux de Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +0.60

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%.

**Profil d'amortissement** : Amortissement déduit avec intérêts différés.

Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés

**Modalité de révision** : Double révisabilité limitée (DL)

**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 sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.

### Ligne du Prêt 4 : PLUS FONCIER

**Montant** : 1 054.178 €

**Durée de la phase de préfinancement** : de 3 à 24 mois

**Durée de la phase d'amortissement** : 60 ans

**Périodicité des échéances** : Annuelle

**Index** : Livret A

**Taux d'intérêt actuariel annuel** : Taux de Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +0.34 %

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%.

**Profil d'amortissement** : Amortissement déduit avec intérêts différés.

Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.

**Modalité de révision** : Double révisabilité limitée (DL)

**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 sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.

- Pour le prêt PLS avec trois lignes du prêt :

### Ligne du Prêt 1 : CPLS 2016

**Montant** : 171.348 €

**Durée de la phase de préfinancement** : de 3 à 24 mois

**Durée de la phase d'amortissement** : 40 ans

**Périodicité des échéances** : Annuelle

**Index** : Livret A

**Taux d'intérêt actuariel annuel** : Taux de Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +1.11 %

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%.

**Profil d'amortissement** : Amortissement déduit avec intérêts différés.

Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.

**Modalité de révision** : Double révisabilité limitée (DL)

**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 sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.

### Ligne du Prêt 2 : PLS 2016

**Montant** : 488.439 €

**Durée de la phase de préfinancement** : de 3 à 24 mois

**Durée de la phase d'amortissement** : 40 ans

**Périodicité des échéances** : Annuelle

**Index** : Livret A

**Taux d'intérêt actuariel annuel** : Taux de Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +1.11 %

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%.

**Profil d'amortissement** : Amortissement déduit avec intérêts différés.

Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.

**Modalité de révision** : Double révisabilité limitée (DL)

**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 sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.

**Ligne du Prêt 3 : PLS FONCIER 2016**

**Montant** : 592.331 €

**Durée de la phase de préfinancement** : de 3 à 24 mois

**Durée de la phase d'amortissement** : 60 ans

**Périodicité des échéances** : Annuelle

**Index** : Livret A

**Taux d'intérêt actuariel annuel** : Taux de Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +1.11 %

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%.

**Profil d'amortissement** : Amortissement déduit avec intérêts différés.

Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.

**Modalité de révision** : Double révisabilité limitée (DL)

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 sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.

**Article 3 :**

La garantie de la Métropole Aix-Marseille-Provence est accordée pour la durée totale des contrats de prêt et jusqu'au complet remboursement de ceux-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA HLM Phocéenne d'Habitations 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 Phocéenne d'Habitations pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par la SA HLM Phocéenne d'Habitations 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 Phocéenne d'Habitations opte pour le paiement des intérêts de la période.

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage pendant toute la durée des contrats de prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ceux-ci.

**Article 4 :**

En contre partie de sa garantie, la Métropole bénéficiera de 4 logements réservés concernant la dite opération.

**Article 5 :**

Est approuvée la convention de garantie d'emprunt ci-annexée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SA HLM Phocéenne d'Habitations.

# Métropole Aix-Marseille-Provence

## **Article 6 :**

Monsieur le Président de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer la convention de garantie avec la SA HLM Phocéenne d'Habitations, les contrats de prêt qui seront passés entre la Caisse des Dépôts et Consignations et la SA HLM Phocéenne d'Habitations, ainsi que toutes les pièces relatives à cette affaire.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Finances

Roland BLUM

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170511-2017\_CT2\_154-  
DE  
Date de télétransmission : 29/05/2017  
Date de réception préfecture : 29/05/2017

**CONVENTION de GARANTIE D'EMPRUNT**

**entre**

**la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**et**

**la SA HLM PHOCÉENNE D'HABITATIONS**

**Emprunt de 4 383.514 €**

**Auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations**

**Opération «La Barque »**

**A Fuveau**

## 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° ..... du 18 mai 2017, dénommée ci-après « **LA METROPOLE** »

D'une part,

### ET

La SA HLM Phocéenne d'Habitations représentée par son Directeur Général, Monsieur Stéphane BONNOIS, agissant en exécution d'une décision du Conseil d'Administration du 20 octobre 2016, 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 de deux prêts d'un montant total de 4 383.514 € contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions en vigueur à la date d'effet des contrats de prêt. Ces prêts sont destinés à financer l'opération « La Barque » en vue de l'acquisition en VEFA de 32 logements (16 PLUS, 8 PLAI et 8 PLS) située Route départementale 96 à Fuveau.

Ces prêts sont constitués de 4 lignes du prêt pour les PLUS/PLAI d'un montant total de 3 131.396 € et de 3 lignes du prêt pour les PLS d'un montant total de 1 252.118 €.

Cette garantie est accordée pour la durée totale des prêts dont les caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt sont mentionnées ci-après.

- Pour le prêt PLUS / PLAI :

Ligne du Prêt	1	2	3	4
	PLAI	PLAI FONCIER	PLUS	PLUS FONCIER
Montant	<b>506.597 €</b>	<b>497.787 €</b>	<b>1 072.834 €</b>	<b>1 054.178 €</b>
<b>Phase de préfinancement</b>				
Durée	De 3 à 24 mois			
<b>Phase d'amortissement</b>				
Durée	40 ans	60 ans	40 ans	60 ans
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Index	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel (1)	<b>Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat</b>	<b>Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat</b>	<b>Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat</b>	<b>Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat</b>

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170511-2017_CT2_154-DE Date de télétransmission : 29/05/2017 Date de réception préfecture : 29/05/2017
---

	de Prêt - <b>0,2%</b>	de Prêt + <b>0,34%</b>	de Prêt + <b>0,6%</b>	de Prêt + <b>0,34%</b>
Profil d'amortissement (2)	Amortissement déduit avec intérêts différés			
Modalités de révision	Double révisabilité limitée DL			
Taux de progressivité des échéances (3)	De 0 % à 0.50 % maximum			

- (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** : 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 sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.

- Pour le Prêt PLS :

Ligne du Prêt	1	2	2
	CPLS	PLS	PLS FONCIER
Montant	<b>171.348 €</b>	<b>488.439 €</b>	<b>592.331 €</b>
<b>Phase de préfinancement</b>			
Durée	De 3 à 24 mois	De 3 à 24 mois	De 3 à 24 mois
<b>Phase d'amortissement</b>			
Durée	40 ans	40 ans	60 ans
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Index	Livret A	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 + 1,11%</b>	<b>Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11%</b>	<b>Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11%</b>
Profil d'amortissement(2)	Amortissement déduit avec intérêts différés	Amortissement déduit avec intérêts différés	Amortissement déduit avec intérêts différés
Modalités de révision	Double révisabilité limitée DL	Double révisabilité limitée DL	Double révisabilité limitée DL
Taux de progressivité des échéances (3)	De 0 % à 0.50 % maximum	De 0 % à 0.50 % maximum	De 0 % à 0.50 % maximum

- (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** : 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 sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.

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 d'acquisition en VEFA de 32 logements, 4 logements concernés par ladite opération seront 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 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-dessous 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.

#### 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,  
Roland BLUM  
Dûment habilité aux présentes**

**Cachet et Signature**

**Pour L'ORGANISME,**

A, le,

**Le Directeur Général,  
Stéphane BONNOIS  
Dûment habilité aux présentes**

**Cachet et Signature**

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170511-2017_CT2_154- DE Date de télétransmission : 29/05/2017 Date de réception préfecture : 29/05/2017
---

**OBJET : Ressources - Finances - Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Phocéenne d'Habitations dans le cadre de l'opération « La Barque » à Fuveau relative à l'acquisition en VEFA de 32 logements collectifs**

---

Vote sur le rapport

Inscrits	91
Votants	68
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	68
Majorité absolue	35
Pour	68
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

**Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :**

Néant

**Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :**

Néant

**Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :**

Néant

**Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :**

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents  
**Maryse JOISSAINS MASINI**

Signé, le 23 MAI 2017

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170511-2017\_CT2\_154-  
DE  
Date de télétransmission : 29/05/2017  
Date de réception préfecture : 29/05/2017