Règlement relatif aux conditions générales d'octroi des garanties d'emprunts par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence en faveur du logement social

Pour être éligibles à une garantie de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, les emprunts proposés et les opérations auxquels ils se rattachent devront respecter l'ensemble des articles 1 à 8 infra. Ces emprunts concernent la construction, l'acquisition ou l'amélioration de logements sociaux et sont réalisés par les organismes d'habitation à loyer modéré, les sociétés d'économie mixte, les établissements publics locaux, les associations agréées au titre de leur activité de maîtrise d'ouvrage visées par l'article L365-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ou les associations du secteur médico-social.

Article 1 – Champ d'application et opérations éligibles

L'ouverture de la garantie par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence 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).
- Les prêts à l'amélioration du logement (PAM, écoprêts, prêts anti-amiante...).

Sont expressément interdites les garanties accordées aux associations et aux entreprises en difficulté.

Article 2 – Caractéristiques des prêts éligibles à garantie

Les prêts éligibles à la garantie seront libellés en euros, à taux fixe, indexés sur le livret A ou l'inflation, à savoir les prêts sur fonds d'épargne liés au logement social.

Article 3 – 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. La délibération ou son annexe 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 4 – Caducité

Le contrat de prêt doit être réalisé dans un délai de trois ans à partir de la date de la délibération du conseil métropolitain. Dans le cas contraire, la garantie de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence devient caduque.

Article 5 – 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 6 – Sûretés infra). Cette convention sera annexée à la délibération pour les contrats de prêt de la Caisse des Dépôt et Consignations pour les autres prêteurs, la convention sera signée par le Président, par délégation du Conseil. Les frais éventuels liés à la convention ou à la prise d'hypothèque seront à la charge du requérant.

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence devra être partie au contrat. Le déblocage des fonds par le prêteur ne pourra intervenir qu'après signature du contrat de prêt par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

L'engagement définitif en garantie de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sera consacré par la délibération du conseil de la Métropole: 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 Métropole d'Aix-Marseille-Provence devrait asseoir une sûreté éventuelle.

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

Article 6 – 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 Métropole d'Aix-Marseille-Provence. Cette sûreté pourra notamment prendre la forme d'une prise d'hypothèque de premier rang au bénéfice de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, 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 Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

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

L'information concernant l'octroi de ces garanties sera donnée à l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social ANCOLS.

Article 7 – 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 Métropole d'Aix-Marseille-Provence 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 30 jours avant la date d'échéance. Toutefois, de manière générale, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence 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 Métropole d'Aix-Marseille-Provence 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 8 – Réserve de logements

En contrepartie de la garantie d'emprunts accordée à un organisme par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence 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 construction neuves ou d'acquisition-améliorations :
quotité garantie 20 % nombre de logements total
- pour les opérations de réhabilitation pures :
quotité garantie 10 % nombre de logements total

Une convention de réservation retournée signée par l'organisme sera accompagnée d'un courrier précisant la localisation, la typologie et la référence des logements réservés à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Toute nouvelle garantie d'emprunts sollicitée en année «n» par l'organisme 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 Métropole d'Aix-Marseille-Provence pour l'année « n-1 ».