

Règlement et conditions générales d'octroi des garanties d'emprunts de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence

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 du règlement.

Article 1 – Champ d'application et opérations éligibles

L'ouverture de la garantie par la Métropole concerne prioritairement les logements sociaux conventionnés ou à conventionner, et en priorité 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 locatifs sociaux (PLS et PLS complémentaires) ;
- les prêts liés aux constructions prévues dans le cadre de l'ANRU ;
- les prêts à l'amélioration du logement (PAM, éco-prêts, prêts anti-amiante...) ;
- les prêts à la réhabilitation des logements conventionnés à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) ;
- Les Prêts Sociaux Location Accession (PSLA).

Tout autre type de prêts proposés par un établissement bancaire sera éligible après analyse de l'objet de l'opération.

L'opération d'habitat social sera étudiée en fonction des critères conjoints ou indépendants que représentent :

- Sa situation en Quartier Politique de la Ville ;
- Sa pertinence en fonction des obligations de la loi SRU et avec la politique du logement social déclinée dans le PLH ;

En cohérence avec les compétences de la métropole, seront prioritairement sélectionnées les opérations visant à :

- développer et mieux répartir l'offre de logements sociaux, en accélérant le rattrapage pour atteindre 20% ou 25% (selon la réglementation) de logements sociaux par rapport à l'ensemble des résidences principales sur chaque commune de la 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 pourront, exceptionnellement, et après analyse et après avis express de la Métropole, faire l'objet d'une garantie d'emprunt à 100%, à condition qu'elles entrent strictement dans le champ de ses compétences et s'inscrivent dans le champ de l'intérêt métropolitain.

Dans ce contexte, pourront être également éligibles et soumis aux conditions prudentielles de la loi Galland, les prêts accordés aux entités suivantes :

- les Sociétés d'Economie Mixte à Opérateur Unique (SEMOP),
- les Sociétés Publiques Locales (SPL),
- les Sociétés Publiques Locales d'Aménagement (SPLA),
- les Etablissements Publics d'Aménagement et de Développement (EPAD),
- les Associations médico-sociales ou encore les associations d'intérêt général,
- les Sociétés Anonymes Immobilières d'Economie Mixte

Concernant les Sociétés d'Economie Mixte (SEM), si la Métropole est majoritaire, la garantie d'emprunt pourra éventuellement être de 100%, dans le cas contraire, elle ne pourra pas dépasser 80% du montant total de l'emprunt.

Article 2 – Règles prudentielles applicables

Les ratios prudentiels cumulatifs suivants sont applicables à l'ensemble des prêts garantis par la Métropole :

1. ***Plafonnement par rapport aux Recettes Réelles de Fonctionnement du budget de rattachement de la garantie*** : le montant total des annuités d'emprunt garanti 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 50% des recettes réelles de fonctionnement du budget de rattachement de la garantie, telles que votées au Budget Primitif.
2. ***Plafonnement du montant des garanties octroyées par la division du risque*** : le montant des garanties accordées à un même organisme ne peut excéder 10% de 50 % des recettes réelles de fonctionnement du budget auquel sont rattachées les garanties.
3. ***Partage du risque*** : pour les projets de logements sociaux des communes membres, la quotité garantie par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sera apportée selon un principe de partage des responsabilités, avec la commune concernée agissant en tant que co-garant. La part garantie par la Métropole sera plafonnée à 55%. Toutefois, pour les opérations portées par un organisme de droit public ayant un lien majoritaire ou principal avec la Métropole Aix-Marseille-Provence la quotité garantie pourra, le cas échéant, être accordée jusqu'à 100%.
4. ***Plafonnement annuel de prise de garantie*** : la somme des prêts garantis au cours d'un même exercice budgétaire ne pourra excéder 200 millions d'euros.
5. ***Une analyse de la situation financière*** du demandeur de la garantie sera effectuée à chaque demande.

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 taux du Livret A. Sur délibération spécifique, la garantie pourra portée sur un contrat d'emprunt indexé sur un taux Euribor.

Article 4 - Processus décisionnel

Les contrats de prêts de garantie d'emprunt doivent faire l'objet d'une délibération préalable de l'organe délibérant autorisant l'octroi de la garantie. Cette délibération 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,

- 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,
- les modalités de réservation de logements (nombre et typologie),
- les modalités d'attribution de la garantie en fonction de critères qualitatifs, architecturaux et urbains.

Un nouveau dispositif est proposé pour les prêts garantis de la Caisses des Dépôts et Consignations (CDC). A la différence de la procédure actuelle où le contrat de prêt est signé à la suite du vote de la délibération de garantie d'emprunt par les garants de l'emprunteur, le nouveau dispositif prévoit un vote de la garantie d'emprunt directement sur le contrat de prêt CDC qui est signé entre l'organisme et le prêteur.

Lors du vote de la garantie d'emprunt, le contrat de prêt entre ces parties est annexé à la délibération de garanties d'emprunts. L'ensemble des documents sera ensuite transmis en Préfecture, auprès du service du contrôle de légalité et fera l'objet d'une publication pour satisfaire aux exigences du caractère exécutoire. Le recours à ce dispositif complémentaire de vote des garanties d'emprunts accordés par la Métropole concerne uniquement les prêts de la CDC pour les opérations où la Métropole est la seule garante et celles où elle intervient en qualité de co-garant.

A défaut d'obtention du vote de la Métropole ou du co-garant éventuel, le contrat de prêt faisant référence au(x) garant(s) deviendra caduque à l'issue de la période de mobilisation des fonds.

Article 5 - Caducité

Le contrat de prêt doit être réalisé dans un délai de trois ans à partir de la date de la délibération de la Métropole. Dans le cas contraire, la garantie de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence 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 de la Métropole. Les frais éventuels liés à la convention ou à la prise d'hypothèque seront à la charge du requérant.

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 Métropole. Cette sûreté pourra notamment prendre la forme d'une prise d'hypothèque de premier rang au bénéfice de la 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 Métropole. Les cas dérogatoires liés à la situation financière du bailleur ou à la spécificité de l'opération feront l'objet d'une analyse spécifique et seront soumis à l'approbation du bureau de la Métropole.

Article 8 – Transfert du prêt

La garantie d'emprunts préalablement accordée par délibération de la Métropole est maintenue à l'occasion :

- d'un transfert de l'emprunt garanti du bénéficiaire initial à une nouvelle entité dans les mêmes conditions, dès lors que cette dernière présente les qualités d'éligibilité requises par le règlement d'octroi des garanties d'emprunts,

En cas de changement de statut ou de tout autre événement ayant entraîné un transfert de gestion du bénéficiaire vers un autre organisme, celui-ci s'engage à honorer tout engagement pris par le bénéficiaire relatif aux garanties d'emprunt accordées par le garant. Il s'engage également à fournir au garant toutes les pièces permettant d'instruire une demande de garantie d'emprunt.

Article 9 - Mise en jeu de la garantie

Dans l'hypothèse où l'organisme bénéficiant de la garantie 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 s'engage, si la situation financière de l'organisme s'avère défaillante, à en effectuer le paiement sur demande dûment justifiée de l'établissement prêteur, adressée par lettre recommandée de l'organisme prêteur au plus tard deux mois avant la date d'échéance. Toutefois, de manière générale, la Métropole demandera avant la mise en jeu de la garantie :

- le bénéfice de la discussion auprès des établissements bancaires ;
- un examen de la situation financière de l'emprunteur.

Des dispositions dérogatoires pourront, le cas échéant, être prévues si des spécificités de l'opération l'exigent (cas des emprunts de la Caisse des Dépôts et Consignations notamment).

Article 10 - Réserve de logements

En contrepartie de la garantie d'emprunts accordée à un organisme de logement social, la 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 x 20% x nombre de logements total ;
- pour les opérations de réhabilitation pures :
=> quotité garantie x 10% x nombre de logements total.

Une fiche de réserve (annexe 1), retournée signée par le bailleur lors de l'instruction de la demande de garantie, sera accompagnée d'un courrier précisant la localisation, la typologie et la référence des logements réservés à la 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 Métropole pour l'année "n-1".

Article 11 - Contentieux

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, restée(s) infructueuse(s) dans le délai de deux mois à compter de la première notification du grief.