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

Pour être éligibles à une garantie de la Métropole Aix-Marseille-Provence, les emprunts proposés et les opérations auxquelles ils se rattachent devront respecter l'ensemble des articles du présent règlement.

Article 1 – Champ d'application et opérations éligibles

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.

→ Le logement social

Les garanties d'emprunt accordées par la Métropole concerneront prioritairement les logements sociaux conventionnés ou à conventionner pour le financement desquels les types de prêt listés ci-après seront contractés :

- 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) ;

Reçu au Contrôle de légalité le 12 juillet 2018

- 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).

Les autres types de prêts restent éligibles.

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.

→ Les opérations hors secteur du logement social

D'autres opérations pourront, exceptionnellement, après analyse et avis express de l'organe délibérant de la Métropole, faire l'objet d'une garantie d'emprunt pouvant atteindre 100%, à condition qu'elles entrent strictement dans le champ des compétences métropolitaines.

Dans ce cadre pourront être 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

Article 2 – Règles prudentielles applicables

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

Reçu au Contrôle de légalité le 12 juillet 2018

1. ***Règle de plafonnement pour la Métropole***

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 inscrites 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. ***Règle de 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. ***Règle de partage du risque***

- Projets de logements sociaux des communes membres : la quotité garantie par la Métropole 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% maximum du montant emprunté.

- Autres projets : la quotité garantie pourra atteindre 80% pour les opérations portées par un organisme de droit public ayant un lien majoritaire avec la Métropole Aix-Marseille-Provence.

- S'agissant des prêts contractés par les Sociétés d'Economie Mixte (SEM), la garantie d'emprunt pourra, si la Métropole est majoritaire au sein de la SEM, être de 100%. Dans le cas contraire, elle ne pourra pas dépasser 80% du montant total de l'emprunt.

4. ***Règle de plafonnement annuel de prise de garantie***

La somme des garanties d'emprunts au cours d'un même exercice budgétaire ne pourra excéder 200 millions d'euros. Les garanties d'emprunts accordées dans le cadre d'opérations de réaménagement de prêts déjà couverts par une garantie métropolitaine et les transferts de prêt prévus à l'article 8 du présent règlement ne sont pas pris en compte dans le calcul du plafond de 200 millions d'euros.

5. ***Une analyse de la situation financière***

Une analyse de la situation financière du bénéficiaire de la garantie sera systématiquement effectuée.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 juillet 2018

Article 3 - Caractéristiques des prêts éligibles à garantie

Les prêts éligibles à la garantie devront être 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 prêt 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 et l'identité du co-garant,
- la nature de la garantie (conjointe ou solidaire),
- le nombre de réservation de logements (nombre et typologie).

→ Dispositions spécifiques concernant les prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations :

La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) impose que le contrat de prêt soit annexé à la délibération présentée à l'assemblée délibérante afin d'octroyer la garantie et que l'organe délibérant se prononce de manière expresse sur ce contrat d'emprunt.

La délibération et ses annexes sont ensuite soumises au contrôle de légalité, puis doivent faire l'objet d'une publication afin de revêtir un caractère exécutoire.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 12 juillet 2018

Article 5 - Caducité

Le contrat de prêt doit être signé dans un délai de trois ans à partir de la date de vote de la délibération de la Métropole. Passé ce délai, la garantie de la Métropole Aix-Marseille-Provence devient caduque.

Article 6 – Convention de garantie

A l'appui de chaque délibération d'octroi d'une garantie d'emprunt, 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 de la Métropole dûment habilité par l'organe délibérant en vertu de la délibération susvisée. Les frais éventuels liés à la convention ou à la prise d'hypothèque seront à la charge de l'emprunteur.

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 bénéficiaire de la garantie 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 de l'organe délibérant.

Article 8 – Transfert du prêt

En cas de transfert de prêt, il sera procédé à une analyse de la situation financière du nouveau bénéficiaire potentiel de la garantie. Sous réserve de cette analyse et du respect des conditions prévues au présent règlement, la garantie d'emprunt initialement allouée pourra faire l'objet d'un transfert, après délibération favorable de l'organe délibérant de la Métropole, vers la nouvelle entité. Les transferts de prêt ne sont pas pris en compte dans le décompte du plafond annuel de 200 M€ visé à l'article 2 du présent règlement.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 12 juillet 2018

défaillante, à en effectuer le paiement sur demande dûment justifiée de l'établissement prêteur.

Avant toute mise en jeu de sa garantie, la Métropole demandera:

- 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 - Réservation de logements

En contrepartie de la garantie d'emprunt accordée à un organisme de logement social, la Métropole bénéficiera d'un quota de réservation de logements pour chaque programme garanti qui lui permettra d'y proposer des candidats.

Conformément à l'article R.441-6 du Code de la construction et de l'habitation, les droits à réservation de la Métropole attachés à la garantie d'emprunt seront prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

Ces quotas sont fixés comme suit:

- 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.

Les modalités pratiques de mise en œuvre de ces réservations de logement seront définies dans la convention de garantie d'emprunt.

La désignation des logements ainsi dévolus à la Métropole sera réalisée par l'organisme en concertation avec la Métropole.

Pour ce faire, l'organisme devra transmettre à la Métropole, trois mois avant la fin des travaux, la liste des logements concernés, en précisant leur localisation (immeuble, étage...) ainsi que les montants mensuels des loyers et des charges.

A cette fin, l'organisme remplira et retournera à la Métropole la fiche de réservation de logements qui lui sera remise à la signature de la convention.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 juillet 2018

La Métropole se réserve le droit en année "n" de refuser l'octroi de nouvelles garanties d'emprunt à un bailleur social dès lors que celui-ci n'aura tenu ses engagements en termes de proposition de logements réservés à l'attribution de la Métropole au cours des exercices précédents.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 juillet 2018