

# LES GARANTIES D'EMPRUNTS

## Règlement et conditions d'octroi

Les garanties d'emprunts constituent une aide économique indirecte en permettant à un organisme emprunteur de mobiliser plus facilement des financements. La Métropole Aix-Marseille-Provence, dans le cadre exclusif de ses compétences, peut accorder sa garantie d'emprunt à une personne morale de droit privé ou de droit public dans le respect des principes généraux du droit, de la liberté d'entreprendre, du droit de l'Union européenne relatif aux aides d'Etat et notamment à la communication 2008/C 155/02 du 20 mai 2008 de la Commission européenne relatives aux aides d'Etat sous forme de garanties et des conditions et modalités fixées par le présent règlement. Ce dernier entend préciser les conditions d'octroi des garanties d'emprunts par la Métropole Aix-Marseille-Provence, à l'exclusion de la garantie au bénéfice de l'Agence France Locale qui répondent aux dispositions spécifiques de l'article L.1611-3-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

### **I. Cadre général des garanties d'emprunts**

Le cadre général relatif à l'octroi d'une garantie d'emprunt à une personne de droit privé est régi par les articles L.2252-1 et D.1511-30 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales. Ils fixent notamment les règles prudentielles à observer.

#### **1) Les règles prudentielles applicables**

##### 1.1 - Règle du plafonnement global

Ce ratio a vocation à plafonner le risque pris par la collectivité au regard de son Budget. Ainsi, le montant total des annuités, déjà garanties à échoir au cours de l'exercice, majoré du montant de la première annuité entière du nouvel encours garanti, et du montant des annuités de la dette propre de la collectivité, ne peut excéder 50 % des recettes réelles de fonctionnement du budget en cours, telles que votées au Budget Primitif.

##### 1.2 - Règle de division du risque

Ce ratio a vocation à limiter le risque pris par la collectivité en plafonnant le montant des garanties octroyées à un même organisme. Ainsi, le montant des annuités garanties au profit d'un même débiteur, exigibles au cours d'un même exercice, ne doit pas dépasser 10 % du montant total des annuités susceptibles d'être garanties en application des règles du premier ratio, soit 5 % des recettes réelles de fonctionnement du Budget en cours, telles que votées au Budget Primitif.

##### 1.3 - Règle de partage du risque

Ce ratio a vocation à partager le risque supporté par les garants en limitant la quotité garantie. Ainsi, la quotité maximale garantie par une ou plusieurs collectivités sur un même emprunt est fixée à 50 %.

## **2) Conditions d'éligibilité de la garantie d'emprunt**

### 2.1 - Opérations éligibles

La Métropole ne peut accorder sa garantie d'emprunt que dans le strict respect de ses compétences.

Sont expressément interdites :

- les garanties à une personne de droit privé portant sur des lignes de trésorerie, des créances commerciales, des loyers ou des crédits-bails ;
- les garanties aux associations ou groupements sportifs et sociétés anonymes à objet sportif, excepté dans le cas où l'emprunt vise à l'acquisition de matériels ou à la réalisation d'équipements sportifs, et uniquement pour des associations dont les recettes annuelles sont inférieures à 75 000 euros (article L.113-1 Code du Sport) ;
- les garanties accordées aux entreprises en difficulté.

### 2.2 - Caractéristiques des prêts

Les prêts éligibles à la garantie de la Métropole devront être libellés en euros, à taux fixe ou indexés sur le taux du Livret A, voire index monétaire Euribor. La Métropole pourra accorder sa garantie sur les seuls emprunts classés A1 sur la charte Gissler. Tous les autres types d'emprunts seront refusés.

### 2.3 - Conditions relatives au bénéficiaire

Une analyse de la situation financière du demandeur lors de l'instruction du dossier est effectuée et porte notamment sur :

- le compte de résultat et son bilan ;
- la capacité d'autofinancement ;
- l'encours de la dette.

La Métropole se réserve le droit de refuser l'octroi de la garantie aux organismes qui ne présentent pas une santé financière satisfaisante.

### 2.4 - Conditions de plafonnement annuel de prise de garantie

Par ailleurs, la somme des garanties d'emprunts accordée 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 réaménagements de prêts déjà couverts par une garantie métropolitaine et les transferts de prêt prévus à l'article 4.2 du présent règlement ne sont pas pris en compte dans le calcul du plafond de 200 millions d'euros.

## **3) Les modalités d'octroi de la garantie**

### 3.1 - Quotité

Les règles de quotité définies par le Code Général des Collectivités Territoriales, tous domaines confondus, constituent des plafonds d'intervention de la Métropole. La Métropole peut fixer une quotité inférieure au vu du présent règlement.

### 3.2 - Conventionnement

L'octroi de la garantie d'emprunt doit faire l'objet d'une délibération préalable de l'organe délibérant. Une convention est signée et définit les engagements de la Métropole et de l'organisme emprunteur. Elle mentionne notamment :

- la désignation de l'opération concernée ;
- la quotité garantie ;
- les principales caractéristiques de l'emprunt ;
- une clause de remboursement en cas de retour « à meilleur fortune » après mise en jeu de la garantie ;
- une clause de constitution de sûreté.

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 frais éventuels liés à la convention ou à la prise d'hypothèque seront à la charge de l'emprunteur.

## **4) Effets de la garantie d'emprunt**

### 4.1 - Prise d'effets de la garantie d'emprunt

La Métropole doit être signataire du contrat de prêt émis par l'organisme bancaire après l'octroi de la garantie d'emprunt. Cette signature ne peut être effective qu'au retour de la délibération du contrôle de légalité effectué par les services de la Préfecture.

Le contrat de prêt doit être signé dans un délai de deux ans à compter de la date de vote de la délibération de la Métropole. Passé ce délai, la garantie de la Métropole devient caduque.

### 4.2 - Modifications tenant aux caractéristiques de l'emprunt ou tenant à l'emprunteur

#### *4.2.1 Evénement affectant l'emprunt garanti*

Le bénéficiaire de la garantie d'emprunt est tenu d'informer la Métropole préalablement à tout réaménagement de la dette.

Toute modification tenant aux caractéristiques de l'emprunt nécessite la réitération de la garantie de l'emprunt par délibération. Sous réserve de l'analyse financière de l'organisme demandeur et du respect des conditions prévues au présent règlement, la garantie d'emprunt initialement octroyée pourra être renouvelée, sans changement de quotité, après délibération favorable de la Métropole et, le cas échéant, signature d'un avenant à la convention initiale d'octroi de la garantie.

#### *4.2.2 Evénement affectant l'organisme bénéficiaire d'une garantie*

Le bénéficiaire de la garantie est tenu d'informer préalablement la Métropole de tout projet de transformation de son statut, de fusion, absorption, scission, apport d'actif, transfert universel de patrimoine ou tout autre opération assimilée.

Tout transfert d'un emprunt garanti à une nouvelle entité nécessite la réitération de la garantie. Sous réserve de l'analyse financière de l'organisme repreneur et du respect des conditions prévues au présent règlement, la garantie d'emprunt initialement octroyée pourra être renouvelée, sans changement de quotité, après délibération favorable de la Métropole et signature de la convention de garantie d'emprunt.

Lorsque la capacité financière de l'organisme bénéficiaire est fragilisée, la Métropole doit en être informée dans les meilleurs délais afin d'apprécier le risque encouru. Si le bénéficiaire se trouve dans l'impossibilité de faire face à tout ou partie des échéances dues au titre de l'emprunt garanti, il s'engage à en informer la Métropole au moins 90 jours avant l'échéance la plus proche.

#### 4.3 - Contrôle

La Métropole peut exercer un contrôle sur les opérations de l'emprunteur sur simple demande, qui devra fournir à cet effet tous renseignements et justifications utiles et permettre de prendre connaissance de ses livres et pièces comptables à la première demande.

Les comptes certifiés des organismes ayant bénéficié d'une garantie d'emprunt sont transmis annuellement conformément à l'article L.2313-1-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La Métropole se réserve le droit en année "n" de refuser l'octroi de nouvelles garanties d'emprunts à tout bénéficiaire lorsque celui-ci n'aura pas tenu ses engagements en termes de documents financiers et justificatifs utiles à transmettre.

#### 4.4 - 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 défailante, 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 ainsi qu'un examen de la situation financière de l'emprunteur.

## **II. Régimes spécifiques de garanties d'emprunts**

**Sous réserve des règles spécifiques exposées ci-après, les opérations et les bénéficiaires mentionnés dans le présent titre demeurent soumis aux règles générales du présent règlement.**

### **1) La réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux**

Les garanties d'emprunts pour ces opérations sont accordées en conformité avec la décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensation de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion d'un service d'intérêt économique général.

#### 1.1 - Opérations éligibles

La Métropole peut octroyer ainsi sa garantie pour :

- les opérations de logements sociaux construits, acquis ou améliorés sur son territoire au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et financées conformément à l'article L.301-2 du même code ;
- les opérations de logements construits, acquis ou améliorés en usufruit locatif social agréés PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou PLS (Prêt Locatif Social) ;
- les opérations d'habitat participatif portées par un organisme d'habitations à loyer modéré au sens de l'article L.411-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- les opérations financées en PLSA (Prêt Social Location-Accession) ;
- les opérations d'acquisition réalisées par les organismes de foncier solidaire définis au premier alinéa de l'article L.329-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les opérations de logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L.255-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'opération d'habitat social est étudiée à l'aune des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur sur son territoire d'implantation.

Pourront être prioritairement sélectionnées les opérations visant à :

- développer et répartir l'offre de logements sociaux, en accélérant le rattrapage pour atteindre 25 % de logements sociaux par rapport à l'ensemble des résidences principales sur les communes de la Métropole concernées ;
- soutenir les acquisitions-améliorations de logements locatifs sociaux dans l'habitat existant afin de maintenir sur place une population fragile dans des conditions d'habitat améliorées-;
- rechercher la performance énergétique et environnementale des logements dans une perspective de maîtrise des charges et de développement durable.

## 1.2 - Conditions d'octroi

### *1.2.1 Conditions prudentielles*

Aucun des trois ratios prudentiels n'est applicable pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements réalisées par des organismes HLM, des SEM ou bénéficiant d'une subvention de l'Etat, d'un prêt aidé par l'Etat ou adossés en tout ou partie à des ressources défiscalisées et pour les opérations d'acquisition réalisées par les organismes de foncier solidaire définis au premier alinéa de l'article L.329-1 du Code de l'Urbanisme. Cependant, dans le cadre de son analyse financière, la Métropole intègre, pour le calcul des ratios du plafonnement global et du plafonnement par débiteur, les annuités relatives aux opérations de logement social.

De même, la quotité garantie par la Métropole est apportée selon un principe de partage des responsabilités avec la commune d'implantation, agissant en tant que co-garant en application de l'article L.2252-5 du Code Général des Collectivités Territoriales. A titre subsidiaire, la co-garantie peut être accordée par la Caisse de Garantie de Logement Locatif Social (CGLLS) et, le cas échéant, sous réserve que la créance de celle-ci soit garantie par une hypothèque légale de premier rang sur les immeubles objets du financement. A défaut de co-garant, l'organisme devra recourir à une caution bancaire ou hypothèque conventionnelle. La part garantie par la Métropole pour les opérations de logements sociaux est fixée à 50 % du montant emprunté.

Afin d'encourager et de faciliter sur son territoire les opérations de production de logements listées ci-après :

- les opérations d'acquisition réalisées par les organismes de foncier solidaire précités afin de conclure un ou des baux réels solidaires et consentir au(x) preneur(s) des droits réels immobiliers en vue de l'accession à la propriété de logements ;
- les opérations de construction ou de réhabilitation de logements pour lesquelles un opérateur bénéficie d'un bail réel solidaire et qu'il s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article L.255-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et à un prix fixé en application du même article ;

la quotité garantie par la Métropole pourra atteindre 100 % du montant de l'emprunt, après consultation de la commune d'implantation.

### *1.2.2 Engagement du bénéficiaire*

En contrepartie de la garantie d'emprunt accordée à un organisme de logement social, la Métropole bénéficie de logements locatifs réservés en application des dispositions des articles L.441-1 et R.411-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Le nombre de logements est précisé au sein de la convention annuelle de réservation et de la convention de garantie d'emprunt établies avec l'organisme bénéficiaire.

Cependant, à titre transitoire et dans l'attente de l'aboutissement d'une gestion en flux des contingents de réservation des logements locatifs sociaux, les droits de réservation seront établis par opérations garanties selon une gestion dite « en stock ». La désignation de ces logements sera réalisée par l'organisme au plus tôt, en concertation avec la Métropole. La fiche de réservation des logements doit impérativement parvenir au service en

charge de l'habitat de la Métropole trois mois avant la fin des travaux et préciser leur localisation (immeuble, étage...) ainsi que les montants mensuels des loyers et des charges.

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

Conformément à l'article R.331-76-5-1 II du Code de la Construction et de l'Habitation, les logements invendus financés par un PSLA dans un délai fixé par décret sont mis en location définitive dans les conditions fixées au II de l'article D.331-17 du même code, visant les PLS, et peuvent faire naître, le cas échéant, un droit de réservation au bénéfice de la Métropole dans les conditions définies ci-dessus.

Les opérations de logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire peuvent générer un droit à réservation lorsqu'il est consenti à un opérateur qui construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à les mettre en location conformément à l'article L.255-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En application de l'article R.441-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque l'emprunt garanti par la Métropole est intégralement remboursé par le bailleur, celui-ci en informe le garant. Les droits à réservation attachés à la garantie de l'emprunt sont prorogés pour une durée de 5 ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt

### 1.3 - Modalités d'octroi

Par dérogation aux règles générales exposées, les contrats de prêt émis par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) dans le cadre de sa procédure dite « simplifiée », ne sont pas signés par la Métropole. Le contrat de prêt est annexé à la délibération présentée à l'assemblée délibérante afin d'octroyer la garantie. Ainsi, la Métropole se prononce de manière expresse sur le contrat d'emprunt.

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 caduc à l'issue de la période de mobilisation des fonds.

Une convention est signée avec l'organisme bénéficiaire. Aucune sûreté hypothécaire n'est demandée aux organismes cotisant à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS).

### 1.4 - Evénement concernant le bien financé

Toute cession, toute transformation d'usage ou toute démolition de logements sociaux bénéficiant d'une garantie d'emprunt de la Métropole doit respecter les procédures d'information, d'autorisation et de conservation des droits de réservation de logements, conformément aux articles L.443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

### 1.5 - Contrôle

A la demande de la Métropole, l'organisme doit lui transmettre les enquêtes, audits ou évaluations dont il pourrait avoir fait l'objet de la part de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS).

Dans le cadre de la mise en œuvre du contrôle, si la lecture des analyses financières produites par l'ANCOLS sur la base des comptes de l'emprunteur laisse présager des difficultés, le bailleur social s'engage à se rapprocher de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) afin de se prémunir de toute défaillance et de tout risque de mise en jeu de la garantie. Cette sollicitation sera obligatoire et préalable à toute cessation de paiement.

## **2) Opérations d'aménagement**

Conformément aux dispositions de l'article L.2252-2 II du Code Général des Collectivités Territoriales, la Métropole peut octroyer sa garantie à des opérateurs auxquels la Métropole a confié la réalisation d'opérations d'aménagement dans le cadre de concessions d'aménagement. Dans ce cadre, une analyse de la situation financière du demandeur lors de l'instruction du dossier est effectuée.

La quotité maximale garantie par la Métropole peut atteindre 80 % du montant du prêt pour des opérations réalisées par les concessionnaires d'aménagement dans les conditions définies par les articles L.300-4 à L.300-5-2 du Code de l'Urbanisme, à la double condition que ces opérations :

- concernent principalement la construction de logements ;
- soient situées dans des communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du Code Général des Impôts ou dans des communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique identifiées en application des dispositions du dernier alinéa du II de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, la liste des communes concernées est détaillée par les décrets n°2013-392 du 10 mai et n°2013-671 du 24 juillet 2013. A titre purement indicatif, la liste des communes métropolitaines actuellement concernées figure en annexe. Cette liste est susceptible d'évoluer au gré de son actualisation par décrets.

## **3) Opérations menées par les organismes d'intérêt général**

Le plafonnement de la quotité garantie pour des prêts contractés par des organismes d'intérêt général visés aux articles 200 et 238 bis du Code Général des Impôts n'est pas applicable. Il s'agit pour l'essentiel d'organismes à caractère philanthropique, éducatif, scientifique, social, culturel, d'associations ou de fondations reconnues d'utilité publique et d'organismes agréés dont l'objet est de verser des aides financières à la création d'entreprise.

## **4) Garantie accordée aux personnes morales de droit public**

La Métropole entend soumettre l'octroi de sa garantie d'emprunt à une personne morale de droit public au cadre général du présent règlement pour une quotité pouvant atteindre 100 % du prêt garanti.

La garantie de la Métropole peut être accordée aux personnes morales de droit public pour leurs opérations relevant exclusivement des compétences de la Métropole et à l'appui d'une analyse de la situation financière du demandeur lors de l'instruction du dossier.

Une convention sera signée avec l'organisme bénéficiaire. Aucune sûreté hypothécaire ne pourra être exigée au regard du principe d'insaisissabilité des propriétés publiques.

Dans ce cadre, pourront être notamment éligibles les prêts accordés aux entités suivantes :

- les Etablissements Publics d'Aménagement et de Développement (EPAD) ;
- les régies personnalisées, dotées de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

### **III. Instruction des dossiers de demande de garantie d'emprunt**

Toutes les demandes de garantie d'emprunt doivent être adressées à l'attention du service en charge de l'instruction des garanties d'emprunts de la Métropole.

Afin de tenir compte des délais d'instruction, de décision et de publication des délibérations, la demande de garantie d'emprunt doit intervenir au plus tôt afin d'éviter une caducité de l'offre de financement.

Les pièces exigées pour l'instruction de toutes les demandes sont les suivantes :

- la note de présentation de l'opération ;
- la décision d'agrément ou le décret reconnaissant la fondation d'utilité publique ou la déclaration en préfecture ainsi que les statuts de l'organisme demandeur ou tout autre acte attestant de l'existence et de la réalité de la mission d'intérêt général portée par l'organisme demandeur ;
- le plan de situation de l'opération ;
- l'équilibre financier de l'opération ;
- le plan de financement et prix de revient de l'opération ;
- la délibération de la collectivité co-garante ou un courrier attestant du projet de délibération de celle-ci le cas échéant;
- la délibération du Conseil d'Administration ou de l'organe chargé de l'administration de la structure autorisant l'opération et le recours à l'emprunt ;
- dans le cas d'un emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), une copie du contrat de prêt signé par le prêteur et l'emprunteur ;
- dans le cas d'un emprunt contracté auprès d'une banque autre que la CDC, une copie de l'offre de prêt.

La Métropole se réserve le droit de demander toutes pièces supplémentaires ou complémentaires strictement nécessaires à l'instruction des demandes.

### **IV. Entrée en vigueur**

Le présent règlement est exécutoire au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

## Annexe

**Liste des communes appartenant à une zone d'urbanisation de plus de 50 000 habitants ou communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique au 1er janvier 2024 par les décrets n° 2013-392 du 10 mai et n°2013-671 du 24 juillet 2013 dans leurs versions en vigueur**

Aix-en-Provence	Marseille
Allauch	Martigues
Aubagne	Meyreuil
Auriol	Mimet
Beaurecueil	Miramas
Berre-l'Etang	Peynier
Bouc-Bel-Air	Peypin
Cabriès	Plan-de-Cuques
Cadolive	Port-de-Bouc
Châteauneuf-le-Rouge	Rognac
Châteauneuf-les-Martigues	Roquevaire
Eguilles	Rousset
Fos-sur-Mer	Saint-Chamas
Fuveau	Saint-Marc-Jaumegarde
Gardanne	Saint-Mitre-les-Remparts
Gémenos	Saint-Savournin
Gignac-la-Nerthe	Saint-Victoret
Gréasque	Saint-Zacharie
Istres	Septèmes-les-Vallons
La Bouilladisse	Simiane-Collongue
La Destrousse	Trets
La Penne-sur-Huveaune	Velaux
Le Tholonet	Venelles
Les Pennes-Mirabeau	Ventabren
Marignane	Vitrolles