

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**Séance du jeudi 10 octobre 2024**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

**FBPA-006-16540/24/BM**

**■ Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM CDC Habitat Social pour le financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 14 logements locatifs sociaux dénommée "Les Toits de Château Gombert" située 43 Rue Augustin Fresnel à Marseille 13ème arrondissement 99268**

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

Dans le cadre de ses compétences en matière d'actions en faveur du logement, la Métropole Aix-Marseille-Provence est sollicitée pour accorder une garantie conjointe destinée à financer une opération d'acquisition en VEFA de 14 logements locatifs sociaux dénommée « Les Toits de Château Gombert » située 43 Rue Augustin Fresnel à Marseille 13<sup>ème</sup> arrondissement.

Portée par la SA HLM CDC Habitat Social, cette opération d'un montant de 2 299 590 euros est financée par un emprunt de 2 299 590 euros proposé par le Crédit Coopératif.

L'obtention de ce prêt est conditionnée à la mise en place d'une garantie d'emprunt conjointe de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de la commune de Marseille, co-garantes chacune à hauteur de 50 % soit 1 149 795 euros.

La SA HLM CDC Habitat Social a fait l'objet d'une analyse financière effectuée à partir des rapports d'activité et financier approuvés de l'année 2022.

Il est par conséquent proposé de faire droit à cette demande de garantie, qui permettra de réaliser l'opération d'intérêt public correspondante.

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 Aix-Marseille-Provence,**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- 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 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;  
La délibération n° FBPA 043-15298/23/CM du 7 décembre 2023 relative à l'approbation du règlement et conditions d'octroi des garanties d'emprunts de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Que la SA HLM CDC Habitat Social envisage de contracter un prêt d'un montant de 2 299 590 euros auprès du Crédit Coopératif pour financer une opération d'acquisition en VEFA de 14 logements locatifs sociaux à Marseille, 13<sup>ème</sup> arrondissement.
- Que la SA HLM CDC Habitat Social a sollicité la Métropole pour lui accorder une garantie d'emprunt à hauteur de 50 % pour le service des intérêts et l'amortissement dudit prêt.
- L'intérêt, pour la Métropole Aix-Marseille-Provence, de soutenir une production équilibrée de logements locatifs sociaux sur son territoire.
- L'analyse financière de la SA HLM CDC Habitat Social.
- Qu'il convient dès lors de conclure une convention de garantie d'emprunt entre la Métropole et la SA HLM CDC Habitat Social.

## **Délibère**

### **Article 1 :**

Est accordée la garantie d'emprunt conjointe de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 50 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant de 2 299 590 euros à souscrire par la SA HLM CDC Habitat Social auprès du Crédit Coopératif.

Ce prêt permet le financement d'une opération d'acquisition en VEFA de 14 logements locatifs sociaux dénommée « Les Toits de Château Gombert » située 43 Rue Augustin Fresnel à Marseille, 13<sup>ème</sup> arrondissement. Ces logements sont destinés à faire l'objet de contrats de location-accession à la propriété entre la SA HLM CDC Habitat Social et les locataires accédants.

### **Article 2 :**

Les caractéristiques financières du prêt proposé par le Crédit Coopératif sont les suivantes :

- Nature du financement : Prêt Social Location-Accession
- Montant : 2 299 590 euros
- Durée totale : 4 ans
- Index : EURIBOR 3 Mois
- Marge fixe applicable à l'index : 0,99 %
- Amortissement du capital : In Fine
- Intérêts : perçus trimestriellement
- Frais de dossier : 2 299 euros

### **Article 3 :**

La garantie de la Métropole Aix-Marseille-Provence est accordée pour la durée totale du contrat de prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA HLM CDC Habitat Social dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Dans l'hypothèse où la SA HLM CDC Habitat Social serait dans l'impossibilité de s'acquitter des sommes dues par elle aux échéances convenues, ou des intérêts moratoires qu'elle aurait encourus, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage, si la situation financière de l'organisme s'avère défaillante, à en effectuer le paiement sur demande dûment justifiée du Crédit Coopératif, adressée par lettre recommandée au plus tard deux mois avant la date d'échéance.

Toutefois, de manière générale, la Métropole Aix-Marseille-Provence demandera avant la mise en jeu de la garantie le bénéfice de la discussion et un examen de la situation financière de la SA HLM CDC Habitat Social.

**Article 4 :**

En contrepartie de sa garantie, la Métropole Aix-Marseille-Provence ne bénéficiera pas de logement réservé, concernant ladite opération de location-accession. Cependant, conformément à l'article R.331-76-5-1 II du Code de la construction et de l'habitation, les logements invendus seront mis en location définitive dans les conditions fixées au II de l'article D.331-17 du même code, visant les PLS, et pourront faire naître, le cas échéant, un droit de réservation au bénéfice de la Métropole.

**Article 5 :**

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

**Article 6 :**

Madame la Présidente de la Métropole ou le Vice-Président délégué aux Finances et au Budget, à la Stratégie Financière et à la Contractualisation avec l'Etat et les collectivités est autorisé à signer la convention de garantie, le contrat de prêt qui sera passé entre le Crédit Coopératif et la SA HLM CDC Habitat Social ainsi que toutes les pièces relatives à cette garantie d'emprunt.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué,  
Budget et Finances,  
Stratégie financière,  
Contractualisation avec l'Etat et les collectivités

Didier KHELFA