

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

Séance du jeudi 27 février 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

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

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Vincent LANGUILLE - Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Didier REAULT.

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

FBPA-004-17396/25/BM

**■ Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM 3F Sud pour le financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 12 logements locatifs sociaux dénommée "Inspir" située 142 Traverse de la Gouffonne à Marseille 9ème arrondissement
116145**

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 12 logements locatifs sociaux dénommée « Inspir » située 143 Traverse de la Gouffonne à Marseille 9^{ème} arrondissement.

Cette opération s'inscrit dans le cadre du dispositif de la location-accession à la propriété. Ce dispositif permet à des ménages sous plafond de ressources de devenir propriétaire de leur résidence principale, à prix maîtrisé, avec un statut de locataire accédant.

Portée par la SA HLM 3F Sud, cette opération d'un montant de 2 812 016 euros est financée par un emprunt de 2 812 016 euros proposé par le Crédit Agricole Alpes Provence.

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 1 406 008 euros.

La SA HLM 3F Sud a fait l'objet d'une analyse financière effectuée à partir des rapports d'activité et financier approuvés de l'année 2023.

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.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la SA HLM 3F Sud envisage de contracter un prêt d'un montant de 2 812 016 euros auprès du Crédit Agricole Alpes Provence pour financer une opération d'acquisition en VEFA de 12 logements locatifs sociaux à Marseille, 9^{ème} arrondissement.
- Que la SA HLM 3F Sud 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 3F Sud.
- Qu'il convient dès lors de conclure une convention de garantie d'emprunt entre la Métropole et la SA HLM 3F Sud.

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 2 812 016 euros à souscrire par la SA HLM 3F Sud auprès du Crédit Agricole Alpes Provence.

Ce prêt permet le financement d'une opération d'acquisition en VEFA de 12 logements locatifs sociaux dénommée « Inspir » située 143 Traverse de la Gouffonne à Marseille, 9^{ème} arrondissement. Ces logements sont destinés à faire l'objet de contrats de location-accession à la propriété entre la SA HLM 3F Sud et les locataires accédants.

Article 2 :

Les caractéristiques financières du prêt proposé par le Crédit Agricole Alpes Provence sont les suivantes :

- Nature du financement : Prêt Social Location-Accession
- Montant : 2 812 016 euros
- Durée maximum : 7 ans
 - dont durée de la période de différé : 2 ans (option)
 - dont durée de la période d'amortissement : 5 ans
- Index : EURIBOR 3 Mois – Si l'index est inférieur à zéro, l'Euribor est réputé égal à zéro
- Marge applicable à l'index : 1.2 %
- Base de calcul des intérêts : Exact/360
- Amortissement du capital : Constant
- Périodicité des échéances : Trimestrielle
- Frais de dossier : 4 500 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 3F Sud dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Dans l'hypothèse où la SA HLM 3F Sud 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 Agricole Alpes Provence, 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 3F Sud.

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 3F Sud.

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 Agricole Alpes Provence et la SA HLM 3F Sud 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