

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

Séance du lundi 6 octobre 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 - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI - Nicolas ISNARD - Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Laurent SIMON.

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

FBPA-035-18405/25/BM

■ Approbation d'une garantie d'emprunt à la SCIC SAS Procivis Sud pour un prêt d'Action Logement Services permettant le financement de l'opération d'acquisition foncière pour la construction de 15 logements dénommée "Val Tendre" située 14 Chemin de Val Tendre à Ceyreste 139438

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 destinée à financer une opération d'acquisition foncière permettant la construction de 15 logements dénommée « Val Tendre » située 14 Chemin de Val Tendre à Ceyreste.

Cette opération s'inscrit dans le cadre du dispositif « Bail Réel Solidaire » créé par la loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR), qui permet à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de dissocier la propriété du foncier de la propriété du bâti afin de réduire le prix d'acquisition des logements. L'Organisme de Foncier Solidaire acquiert le terrain afin d'y consentir des droits réels, au moyen de baux réels solidaires, en vue de réaliser des opérations d'accession sociale à la propriété pour des personnes physiques.

Les OFS sont des entités sans but lucratif ayant pour objectif d'acquérir et de porter sur le long terme des terrains, et de céder la propriété des murs à un prix encadré pour certains publics. La contractualisation entre l'OFS et l'acquéreur passe par un Bail Réel Solidaire (BRS).

Ainsi les acquéreurs des logements sont propriétaires du bâtiment construit, mais pas du terrain sur lequel est réalisé la construction, qui reste lui, propriété de l'OFS. Les acquéreurs, qui payent une redevance pour la location du foncier, bénéficient d'un droit de propriété limité car le bail réel solidaire stipule entre autres des obligations particulières d'entretien et de revente et une interdiction de location.

Cette nouvelle forme de propriété est un dispositif anti spéculatif de long terme, qui permet de garantir, dans le temps, la vocation sociale des logements. Ce nouvel outil de mixité sociale permet à des ménages de classes moyennes, de devenir propriétaire de leur résidence principale.

De plus, depuis le 1er janvier 2019, tous les logements construits en bail réel solidaire sont comptabilisés à l'inventaire des logements sociaux tels que définis par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Portée par la SCIC SAS Procivis Sud, Organisme Foncier Solidaire agréé par le Préfet de Région par arrêté du 5 mai 2022, cette opération d'un montant total de 775 366 euros est financée par deux emprunts :

- Un emprunt GAIALT de 541 598 euros proposé par la Caisse des Dépôts et Consignations, d'une durée d'amortissement de 80 ans.
- Un emprunt Long Terme de 195 000 euros proposé par Action Logement Services, d'une durée d'amortissement de 30 ans.

Chacun de ces emprunts faisant l'objet d'une délibération spécifique, la présente délibération concerne l'emprunt proposé par Action Logement Services.

L'obtention de ce prêt d'un montant de 195 000 euros, est conditionnée par la mise en place d'une garantie d'emprunt conjointe de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de la commune de Ceyreste, co-garantes chacune à hauteur de 50 %, soit 97 500 euros.

La SCIC SAS Procivis 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 SCIC SAS Procivis Sud a contracté un prêt d'un montant total de 195 000 euros auprès d'Action Logement Services pour financer une opération d'acquisition foncière, dans le cadre du dispositif « Bail Réel Solidaire », permettant la construction de 15 logements à Ceyreste.
- Que la SCIC SAS Procivis 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 sociaux sur son territoire.
- L'analyse financière de la SCIC SAS Procivis Sud.
- Qu'il convient dès lors de conclure une convention de garantie d'emprunt entre la Métropole et la SCIC SAS Procivis Sud.

Délibère

Article 1 :

Est accordée la garantie d'emprunt de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 50 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 195 000 euros souscrit par la SCIC SAS Procivis Sud auprès d'Action Logement Services.

Ce prêt est destiné à financer l'opération d'acquisition foncière, dans le cadre du dispositif « Bail réel Solidaire » permettant la construction de 15 logements dénommée « Val Tendre » située 14 Chemin de Val Tendre à Ceyreste.

Article 2 :

Les caractéristiques financières du prêt proposé par Action Logement Services sont les suivantes :
Financement Prêt long terme :

Montant du prêt accordé : 195 000 euros.

Durée totale en mois (y compris différé) : 480 mois.

Périodicité de remboursement des intérêts et du capital : trimestrielle :

***Phase d'amortissement :**

Durée : 360 mois.

Nature du taux : fixe.

Taux d'intérêt annuel (taux du prêt) : 2 %.

Modalités d'amortissement : échéances constantes.

***Phase de différé :**

Durée : 120 mois.

Modalité : capital et intérêts.

Taux d'intérêt annuel pendant le différé : 0 %.

En cas de différé total, modalité de paiement des intérêts : à la fin du différé.

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 SCIC SAS Procivis Sud dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Dans l'hypothèse où la SCIC SAS Procivis 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 d'Action Logement Services, 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 discussion et un examen de la situation financière de la SCIC SAS Procivis Sud.

Article 4 :

Compte tenu de la spécificité de cette opération et de la vente des logements créés à des personnes physiques, la Métropole Aix-Marseille-Provence ne bénéficiera pas de logement réservé en contrepartie de sa garantie.

Article 5 :

Est approuvée la convention de garantie d'emprunt ci-annexée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SCIC SAS Procivis Sud.

Article 6 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer la convention de garantie, ainsi que toutes les pièces relatives à cette garantie d'emprunt.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Suivi des transferts
Budget, Finances, Stratégie financière,
Contractualisation avec l'Etat et les collectivités

Jean-Pierre GIORGI