

**EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DU TERRITOIRE
DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE**

Séance du 16 octobre 2017

Le 16 octobre 2017 à 18h00, le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi sous la présidence de Madame Sylvia BARTHELEMY, Présidente, Monsieur Giovanni SCHIPANI a été désigné secrétaire de séance.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Pascal AGOSTINI ; Philippe AMY ; Patrick ARNOUX ; Sylvia BARTHELEMY ; Alain BOUTBOUL ; Maurice CAPEL ; Laurent COLOMBANI ; Pierre COULOMB ; Bernard DESTROST ; Antoine DI CIACCIO ; Sylvie FANEGO ; Daniel FONTAINE ; Bruno FOTI ; Danièle GARCIA ; Gérard GAZAY ; Sylvia DERAÏ-GIMBERT ; Julie GABRIEL ; Danièle GIRAUD ; Denis GRANDJEAN ; Alain GREGOIRE ; Stéphanie HARKANE ; Muriel HENRY ; André JULLIEN ; Michel LAN ; Jean-Marie LEONARDIS ; Jeannine LEVASSEUR ; Hélène LUNETTA ; Rémi MARCENGO ; Jocelyne MARCON ; David MASCARELLI ; Yves MESNARD ; Robert MIECHAMP ; Pierre MINGAUD ; Véronique MIQUELLY ; Geneviève MORFIN ; Léo MOURNAUD ; Christiane PETETIN ; Serge PEROTTINO ; Christine PRETOT ; Raymond ROCCHIA ; Alain ROUSSET ; Vincent RUSCONI ; Giovanni SCHIPANI ; Hélène TRIC ; Madeleine VAICBOURDT.

Etaient représentés Mesdames et Messieurs :

Patrick PIN représenté par Sylvie FANEGO
Patricia PELLEN représentée par Léo MOURNAUD
Patrick BIAVA représenté par Alain BOUTBOUL
Marie-Hélène ARFI-BONGIOVANNI représentée par Giovanni SCHIPANI
Monique RAVEL représentée par Maurice CAPEL
Mohammed SALEM représenté par Jeannine LEVASSEUR
Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET
France LEROY représentée par Bernard DESTROST
Magali GIOVANNANGELI représentée par Daniel FONTAINE
Dominique HONETZY représentée par Muriel HENRY
Christophe SZABO DE EDELENYI représenté par Véronique MIQUELLY
Sophie ARTARIA-AMARANTINIS représentée par Vincent RUSCONI

Etait absente :

Joëlle MELIN

CT4/161017/27

Sur le rapport de Michel LAN

Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA Phocéenne d'habitations devenue SA d'HLM UNICIL pour l'acquisition en VEFA de 57 logements à Cuges-les-Pins – ZAC des Vigneaux

La Métropole Aix-Marseille-Provence est sollicitée pour accorder son engagement en garantie destinée à financer une acquisition en VEFA de 57 logements sociaux à Cuges-les-Pins dénommée « Zac des Vigneaux ».

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20171016-CT4-161017-27- DE Date de télétransmission : 26/10/2017 Date de réception préfecture : 26/10/2017
--

Il est à noter en préambule, que les sociétés SA Phocéenne d'Habitations (SIRET 059 800 383 0024) et SA Nouvelle d'HLM de Marseille (SIRET 305 119 950 00031) ont été absorbées par la société DOMICIL (SIRET 573 620 754 00032) le 27 juin 2017, qui a pris la dénomination d'UNICIL.

Ainsi, portée à l'origine par SA HLM Phocéenne d'habitations, devenue la SA d'HLM UNICIL, cette opération est financée par un emprunt de 5 020 586 € proposé par la Caisse des Dépôts et Consignations. Cette opération bénéficie d'une garantie à hauteur de 45% du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône.

L'obtention de ces prêts est conditionnée par la mise en place d'une garantie d'emprunt solidaire de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 55 % soit 2 761 322,30 €.

L'analyse financière de la SA HLM UNICIL (créée comptablement au 01/01/2017 suite à la fusion des SA HLM PHOCENNE D'HABITATIONS, SNHM, et DOMICIL) effectuée à partir des trois bilans 2016 cumulés, montre un actif comptable égal à 1 389 718.392 €, un passif réel (dettes) à 977 724.626 €.

L'actif net comptable s'élève donc à 411 993.766 €. Cet actif est bien inférieur à la valeur réelle dans la mesure où il se compose principalement de biens immobiliers dont la valeur réelle est beaucoup plus élevée que la valeur au bilan. Le résultat d'exploitation 2016 est bénéficiaire de 12 493.750 €.

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

Au vu de ce qui précède, Madame la Présidente propose au Conseil de Territoire de donner un avis favorable à la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.2252-1 à L.2252-5 ;
- 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 loi n°88-13 du 5 janvier 1988 dite "loi Galland" ;
- La loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville ;
- L'arrêt de la cour d'appel de Bordeaux du 20 décembre 2005, acté par l'Etat dans la circulaire n° NOR INT/B/06/00041/C ;
- Le décret n°88-366 du 18 avril 1988 relatif aux modalités d'octroi par les Régions, Départements et les communes de leur garantie ou de leur caution pour les emprunts contractés par des personnes de droit privé ;
- La délibération n° FAG 003-1737/17/CM du 30 mars 2017 relative aux conditions générales d'octroi de garanties d'emprunts par la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n° FAG 004-1738/17/CM du 30 mars 2017 relative à la procédure simplifiée pour les prêts accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- Le contrat de prêt N° 64779 en annexe signé entre la SA Phocéenne d'Habitations nouvellement SA HLM UNICIL et la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- La saisine du Conseil de la Métropole en date du 3 octobre 2017.

Considérant

- L'intérêt, pour la Métropole Aix-Marseille-Provence, de soutenir une production équilibrée de logements sociaux sur son territoire.

Où le rapport ci-dessus,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 :

De donner un avis favorable concernant la garantie d'emprunt de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 55% pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 5 020 586 € souscrit par la SA HLM PHOCEENNE D'HABITATIONS, devenue SA HLM UNICIL, auprès à la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt N° 64779.

Ce prêt, constitué de 4 lignes du prêt est destiné à financer une opération d'acquisition en VEFA de 57 logements sociaux située « Zac des Vigneaux » à Cuges-Les-Pins.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Article 2 :

De donner un avis favorable pour que la garantie de la Métropole Aix-Marseille-Provence soit accordée pour la durée totale du contrat de prêt (durée de l'amortissement et du préfinancement) et ce jusqu'au complet remboursement de celui-ci, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA HLM UNICIL dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des Dépôts et Consignations, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à la SA HLM UNICIL pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par la SA HLM UNICIL est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze (12) mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si la SA HLM UNICIL opte pour le paiement des intérêts de la période.

De donner un avis favorable pour que la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de celui-ci.

Article 3:

De donner un avis favorable pour qu'en contrepartie de sa garantie, la Métropole Aix-Marseille-Provence bénéficiera de 6 logements réservés concernant ladite opération.

Article 4 :

De donner un avis favorable à la convention de garantie d'emprunt ci-annexée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SA HLM UNICIL.

AVIS FAVORABLE

Certifié Conforme
La Présidente du Conseil de Territoire

Sylvia BARTHELEMY

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-27-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-27-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

CONVENTION de GARANTIE D'EMPRUNT

entre

la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

et

la SA HLM UNICIL

Emprunt de 5 020 586 €

Auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

**Opération «Les Zac des Vigneaux»
À Cuges-Les-Pins**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-27-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

CONVENTION DE GARANTIE d'EMPRUNT**ENTRE**

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par son Vice-Président, Monsieur Roland BLUM, dûment habilité à agir au nom et pour le compte de la Métropole en vertu de la délibération du Conseil de la Métropole n° FAG...../17/CM du 2017, dénommée ci-après « **LA METROPOLE** »

D'une part,

ET

La SA HLM UNICIL, dont le siège social est situé, représentée par, M....., agissant conformément à la délibération du Conseil d'Administration du, dénommée ci-après « **L'ORGANISME** »

D'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**ARTICLE 1**

LA METROPOLE accorde sa garantie à **L'ORGANISME** à hauteur de 55 % pour le service des intérêts et l'amortissement d'un prêt d'un montant global de 5 020 586 €, contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt. Ce prêt est destiné à financer l'opération « Les Zac des Vigneaux » en vue de l'acquisition en VEFA de 57 logements sociaux située à Cuges.

Cette garantie est accordée pour la durée totale du contrat de prêt.

Les caractéristiques du contrat de prêt, constitué de 4 lignes du prêt, consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations sont mentionnées ci-après.

	PLUS FONCIER	PLAI FONCIER	PLUS CONSTRUCTION	PLAI
Montant	1.170.361 €	846.927 €	1.742.410 €	1.260. 888 €
Phase de préfinancement				
Durée	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
Phase d'amortissement				
Durée	60 ans	60 ans	40 ans	40 ans
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Index	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel (1)	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +0,26%	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +0,26%	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +0,6%	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt -0,2%
Profil d'amortissement (2)	Amortissement déduit avec intérêts différés			
Modalités de révision	DL	DL	DL	DL
Taux de progressivité des échéances (3)	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-27-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-27-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

- (1) **Taux d'intérêt actuariel annuel** : Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.
- (2) **Profil d'amortissement** : Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
- (3) **Taux de progressivité des échéances** : de 0% à 0,50% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A). Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A.

La contrepartie de cette garantie est subordonnée aux règles d'octroi déterminées par **LA METROPOLE**.

ARTICLE 2

Les dispositions de l'article 5 du décret n° 87-902 du 4 novembre 1987 prévoient que, en contrepartie de sa garantie, **LA METROPOLE** devra bénéficier d'un droit de réservation de logement.

Celui-ci devra être identifié par **L'ORGANISME** à la fin des travaux et la liste transmise à **LA METROPOLE** qui désignera les candidats.

S'agissant d'une opération de logements locatifs de construction de 57 logements, 9 logements concernés par ladite opération sera mis à la disposition de **LA METROPOLE**.

LA METROPOLE proposera des candidats à l'attribution de ces logements réservés ou déléguera la gestion d'attribution de ces logements aux communes co-garantes.

La commission d'attribution s'engage à retenir, par priorité absolue, les candidats proposés dès lors qu'ils remplissent les conditions d'accès aux logements concernés.

Dans le cas de logements devenant vacants, **L'ORGANISME** s'engage à informer **LA METROPOLE** dès réception du préavis notifié par le locataire.

L'attribution de ces logements réservés s'effectue selon les modalités et conditions précédemment stipulées.

L'ORGANISME s'engage à ne pas vendre les logements aidés ou ayant fait l'objet d'une garantie d'emprunt par **LA METROPOLE**, dans les dix ans suivants l'octroi de cette aide ou de cette garantie d'emprunt.

La vente de ces logements à une autre personne morale ne remet pas en cause les dispositions de la présente convention qui s'imposent à l'acquéreur.

En cas de vente d'un logement réservé dans le cadre des dispositions de l'article L443-7 du code de la construction et de l'habitation, **L'ORGANISME** vendeur est tenu conformément à l'article L443-9 du même code, de mettre à disposition de **LA METROPOLE**, au moment de la vente, un logement équivalent situé par priorité dans le même ensemble immobilier ou à défaut dans la même commune ou pour Marseille, par priorité dans le même arrondissement.

ARTICLE 3

Les opérations poursuivies par **L'ORGANISME**, tant au moyen des ressources propres que des emprunts qu'il a déjà réalisés avec la garantie de **LA METROPOLE** ou qu'il réalisera avec la garantie, donneront lieu, à la fin de chaque année, à l'établissement par **L'ORGANISME** de comptes annuels comprenant la bilan, le compte de résultat et les annexes. Ces comptes feront ressortir pour ladite année et si possible par opération le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à **L'ORGANISME** qui devra être adressé au Conseil métropolitain au plus tard le 30 juin de l'année suivante.

Le compte de résultat comprendra notamment :

Au crédit : les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à **L'ORGANISME**.

Au débit : l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de réparations de gardiennage, les impôts, les taxes, les

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-27-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour la construction desdits immeubles et installations.

Les annexes jointes au bilan et au compte de résultat feront apparaître les états ci-après :

- Etat détaillé des frais généraux ;
- Etat détaillé des créances divers faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs sur les échéances d'intérêts et d'amortissements d'emprunts contractés ;
- Etat détaillé des débiteurs divers faisant ressortir les loyers non payés.

Si les comptes annuels ainsi établis dégagent un résultat comptable excédentaire, cet excédent sera utilisé jusqu'à due concurrence et, dans le cas où la garantie de **LA METROPOLE** aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par **L'ORGANISME** vis à vis de **LA METROPOLE** et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celui-ci dans les écritures de **L'ORGANISME** suivant les conditions prévues à l'article ci-après.

Si le compte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de **L'ORGANISME**, le solde excédentaire apparaissant dans le bilan et le compte de résultat sera employé conformément aux statuts de **L'ORGANISME**. Si, des comptes financiers figurant au bilan et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que **L'ORGANISME** n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par **LA METROPOLE** et qu'il ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour le faire, **LA METROPOLE** effectuera ce règlement entre les mains des prêteurs au lieu et place de **L'ORGANISME** dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées. Toutefois dans l'hypothèse où **L'ORGANISME** disposerait de la capacité financière pour régler le montant de l'échéance, qu'il s'agisse de disponibilités en biens meuble ou immeuble, ou tout autre élément d'actif, en hors bilan, **LA METROPOLE** se refuserait d'honorer tout appel en garantie et pourrait exiger de l'emprunteur le paiement immédiat des sommes dues. De fait, **LA METROPOLE** deviendra créancier de la société.

ARTICLE 4 :

En cas de mise en jeu de la garantie métropolitaine, un compte d'« Avances Métropole » sera ouvert dans les écritures comptables de **L'ORGANISME**. Il comportera au crédit, le montant des versements effectués par **LA METROPOLE** en vertu de l'article 3, majoré des intérêts dont le taux sera celui pratiqué sur le marché, et au débit, le montant des remboursements effectués par **L'ORGANISME**. Le solde constituera la dette de **L'ORGANISME** vis à vis de **LA METROPOLE**. Toutefois, les avances consenties par **LA METROPOLE** devront être remboursées par l'organisme dès que celui-ci reviendra à meilleure fortune. Si **L'ORGANISME** ne pouvait faire face à ses engagements ou si l'examen annuel de sa comptabilité par **LA METROPOLE** prévu au paragraphe ci-dessous le rendait nécessaire, **LA METROPOLE** se réserve le droit de prendre une hypothèque de premier rang, sur les biens de l'Organisme qui s'engage à ne pas vendre, à ne pas hypothéquer ces mêmes biens sans l'accord préalable de **LA METROPOLE**. A cet effet, **L'ORGANISME** devra fournir un état hypothécaire de ses biens à première demande **LA METROPOLE**. De plus, il s'engage à prévenir **LA METROPOLE** de l'existence d'une hypothèque sur le bien garanti préalablement à la signature du contrat de prêt. En cas de pluralité de garants, l'hypothèque envisagée ci-dessus serait inscrite, en partage avec les co-garants, sur l'un des lots de l'état descriptif de division qui serait établi afin de sauvegarder les droits de **LA METROPOLE**.

ARTICLE 5 :

L'ORGANISME, sur simple demande de **LA METROPOLE**, devra fournir à l'appui des comptes et des états toutes justifications utiles. Elle devra permettre, à toute époque, aux agents désignés par **LA METROPOLE** de contrôler le fonctionnement de **L'ORGANISME**, d'effectuer la vérification de sa caisse ainsi que ses livres de comptabilité et, d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

ARTICLE 6 :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-27-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

La validité d'utilisation de la garantie est de trois ans à partir de la date de délibération de **LA METROPOLE** visée en préambule à la présente convention.

L'ORGANISME dispose ainsi d'une période de trois ans pour contracter les emprunts mentionnés sur cette délibération (hors période de versement des fonds par le prêteur). L'application de ce(s) contrat(s) se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts.

Dans le cas contraire, la délibération actant l'octroi de la garantie de **LA METROPOLE** devient caduque.

L'expiration de ladite convention et si le compte d'avances métropolitain n'est pas soldé, les dispositions des articles précédents resteront en vigueur jusqu'à l'expiration de la créance de **LA METROPOLE**.

ARTICLE 7 :

L'ORGANISME s'engage à prévenir **LA METROPOLE** par lettre recommandée accusée de réception de l'impossibilité où il se trouverait de faire face à des échéances et à lui demander de les régler en ses lieu et place, et ce deux mois à l'avance.

ARTICLE 8 :

L'ORGANISME s'engage à première réquisition de **LA METROPOLE** à lui consentir une inscription hypothécaire de 1er rang, en concours avec d'éventuels co-garants, portant sur les terrains et immeubles suivants : biens faisant l'objet de la présente garantie.

ARTICLE 9 :

Tous les frais auxquels pourrait donner lieu la présente convention seront à la charge de **L'ORGANISME**, y compris les frais d'une éventuelle inscription hypothécaire au profit de **LA METROPOLE**.

ARTICLE 10 :

La présente convention est conclue jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des prêts garantis par **LA METROPOLE**.

ARTICLE 11 :

Toute contestation relative à l'exécution ou à l'interprétation de la présente convention sera de la compétence du Tribunal Administratif, après tentative(s) d'arrangement à l'amiable, restées infructueuses dans le délai de deux mois à compter de la première notification du grief.

Pour LA METROPOLE,

A, le,

Le Vice-Président Délégué

Finances

Roland BLUM

Dûment habilité aux présentes

Cachet et Signature

Pour L'ORGANISME,

A, le,

Le

.....

Dûment habilité aux présentes

Cachet et Signature

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-27-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-27-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017