

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

Séance du 5 octobre 2021

Le 5 octobre 2021 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 Monsieur Serge PEROTTINO, Président, Madame Sophie AMARANTINIS a été désignée secrétaire de séance.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Sophie AMARANTINIS ; Christine CAPDEVILLE ; Jean-Jacques COULOMB ; Bernard DESTROST ; Gérard GAZAY ; Magali GIOVANNANGELI ; Jean-Marie LEONARDIS ; Rémi MARCENGO ; Danielle MENET ; Yves MESNARD ; Véronique MIQUELLY ; José MORALES ; Patrick PIN ; Serge PEROTTINO

Etaient représentés :

Michel LAN représenté par Serge PEROTTINO
Alain ROUSSET représenté par Gérard GAZAY

CT4/051021/17

Sur le rapport d'Yves MESNARD

Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Unicil pour le financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 24 logements sociaux dénommée ZAC des Vigneaux PLS située Lieudit Les Vigneaux à Cuges-Les-Pins - Abrogation de la délibération FAG 021-2679/17/CM du 19 octobre 2017

Par délibération du 19 octobre 2017, la Métropole Aix-Marseille-Provence a accordé, à hauteur de 55 %, sa garantie d'emprunt dans le cadre de la réalisation par la SA HLM Unicil d'une opération d'acquisition en VEFA de 24 logements sociaux « ZAC des Vigneaux PLS » située Lieudit Les Vigneaux à Cuges-les-Pins. D'un montant total de 3 020 892 euros, cette opération est financée par un emprunt de 2 416 714 euros proposé par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Cette garantie a été allouée sur la base de l'offre de prêt n°64775 émise par la Caisse des Dépôts et Consignations. Le refus de la commune de Cuges-les-Pins à co-garantir cette opération a conduit à la caducité du contrat. Aussi, un nouveau contrat de prêt n 122674 a-t-il été signé entre la SA HLM Unicil et la Caisse des Dépôts et Consignations, avec la co-garantie d'une hypothèque conventionnelle. Ainsi la Métropole est-elle appelée à accorder une garantie d'emprunt sur la base de ce nouveau contrat de prêt.

Le recours à une hypothèque conventionnelle est consécutif à l'absence de co-garantie par la commune, et à l'impossibilité réglementaire faite à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social de garantir des emprunts PLS. L'hypothèque conventionnelle, conformément aux articles 2413 à 2424 du Code Civil, est constituée par un contrat signé entre l'emprunteur et le créancier devant notaire, qui stipule le bien immobilier concerné, le montant de la somme garantie et le délai de remboursement de la dette. Cette hypothèque est inscrite au bureau des hypothèques. La co-garantie avec une hypothèque conventionnelle est équivalente à une co-garantie avec une collectivité ou avec la CGLLS.

Les caractéristiques financières dudit prêt figurent à l'article 1 de la convention de garantie d'emprunt jointe en annexe. Il est précisé que cette convention est inopposable à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de mise en jeu de garantie.

La SA HLM Unicil a fait l'objet d'une analyse financière effectuée à partir des rapports d'activité et financier approuvés de l'année 2019.

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, Monsieur le Président 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 ;
- 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 d'amélioration de la décentralisation ;
- La loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville ;
- La circulaire n°NOR INT/B/06/00041/C du Ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire du 26 avril 2006 ;
- La délibération FAG 004-1738/17/CM du 30 mars 2017 approuvant dans le cadre des garanties d'emprunt l'application d'une procédure de vote complémentaire pour les emprunts de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- La délibération FAG 021-2679/17/CM du 19 octobre 2017 relative à l'approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Unicil pour le financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 24 logements sociaux « ZAC des Vigneaux » située Lieudit Les Vigneaux à Cuges-les-Pins ;
- La délibération FAG 015-4064/18/CM du 28 juin 2018 relative à l'approbation du règlement et conditions générales d'octroi des garanties d'emprunts ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- Le contrat de prêt n°122674 en annexe signé entre la SA HLM Unicil et la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile du 5 octobre 2021.

Où le rapport ci-dessus,

Considérant

- Que la SA HLM Unicil a contracté un prêt d'un montant total de 2 416 714 euros auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer une opération d'acquisition en VEFA de 24 logements sociaux « ZAC des Vigneaux PLS » à Cuges-les-Pins ;
- Que la SA HLM Unicil a sollicité la Métropole pour lui accorder une garantie d'emprunt à hauteur de 55 % pour le service des intérêts et l'amortissement dudit prêt ;
- Le refus de la commune de Cuges-les-Pins d'octroyer sa garantie conjointe ;
- La mise en place par la SA HLM Unicil d'une hypothèque conventionnelle ;
- L'intérêt, pour la Métropole Aix-Marseille-Provence, de soutenir une production équilibrée de logements sociaux sur son territoire ;
- L'analyse financière de la SA HLM Unicil ;
- Qu'il convient dès lors de conclure une convention de garantie d'emprunt entre la Métropole et la SA HLM Unicil.

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1

Est abrogée la délibération n° FAG 021-2679/17/CM du 19 octobre 2017.

Article 2

Est accordée la garantie d'emprunt conjointe de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 55 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 2 416 714 euros souscrit par la SA HLM Unicil auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 122674.

Ce prêt, constitué de trois lignes, est destiné à financer une opération d'acquisition en VEFA de 24 logements sociaux « ZAC des Vigneaux PLS » située Lieudit Les Vigneaux à Cuges-les-Pins.

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

Article 3 :

La garantie de la Métropole Aix-Marseille-Provence est accordée pour la durée totale du contrat de prêt (durée de l'amortissement et du préfinancement), et 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 recommandée avec accusé de réception 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.

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 4 :

En contrepartie de sa garantie, la Métropole Aix-Marseille-Provence bénéficiera de trois logements réservés concernant ladite opération. Ces droits à réservation seront prorogés pour une durée de 5 ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

Article 5 :

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

Article 6 :

Madame la Présidente de la Métropole ou le Vice-Président délégué au Budget et aux Finances est autorisé à signer la convention de garantie, ainsi que toutes les pièces relatives à cette garantie d'emprunt.

AVIS FAVORABLE



Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de territoire

Serge PEROTTINO

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211005-CT5-051021-17-DE
Date de télétransmission : 19/10/2021
Date de réception préfecture : 19/10/2021