

2016_CT2_054

OBJET : Ressources - Finances - Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Promologis pour l'opération "Rue Bourbon" à Bouc-Bel-Air relative à l'acquisition-amélioration d'un logement

Le 23 juin 2016, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle de la Reine Jeanne à Ventabren, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 17 juin 2016, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – ARDHUIN Philippe – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BORELLI Christian – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – FABRE-AUBRESPY Hervé – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie – LAFON Henri – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – NERINI Nathalie – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia – YDE Marcel – ZERKANI-RAYNAL Karima

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – AUGÉY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – BERNARD Christine donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – CIOT Jean-David donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – CORNO Jean-François donne pouvoir à DELAVET Christian – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à BALDO Edouard – DEVESA Brigitte donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – FERAUD Jean-Claude donne pouvoir à CRISTIANI Georges – GALLESE Alexandre donne pouvoir à ZERKANI-RAYNAL Karima – JOUVE Mireille donne pouvoir à FREGEAC Olivier - de SAINTDO Philippe donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – MALLIÉ Richard donne pouvoir à SALOMON Monique – MEÏ Roger donne pouvoir à PRIMO Yveline – PAOLI Stéphane donne pouvoir à SUSINI Jules – PIZOT Roger donne pouvoir à MANCEL Joël – ROLANDO Christian donne pouvoir à BOUDON Jacques – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMIEL Michel – BONTHOUX Odile – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CHARRIN Philippe – DAGORNE Robert – GARELLA Jean-Brice – GROSSI Jean-Christophe – LAGIER Robert – LEGIER Michel – MALAUZAT Irène – PEREZ Fabien – PROVITINA-JABET Valérie – SLISSA Monique

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE

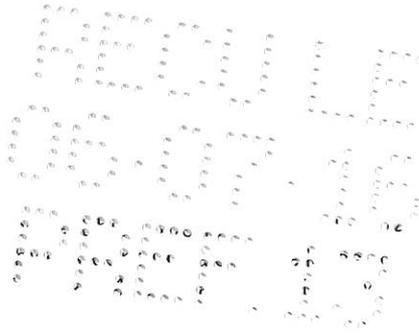
Ressources / Finances

■ Séance du 23 juin 2016

02_1_16

■ **Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Promologis pour l'opération "Rue Bourbon" à Bouc-Bel-Air relative à l'acquisition-amélioration d'un logement**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :



Métropole d'Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Finances

■ Séance du 30 juin 2016



■ **Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Promologis pour l'opération "Rue Bourbon" à Bouc-Bel-Air relative à l'acquisition-amélioration d'un logement**

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence soumet au Conseil de Métropole le rapport suivant :

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence est sollicitée pour accorder sa garantie d'emprunt à hauteur de 55 % pour un prêt d'un montant de 46.537 euros destiné à financer une opération d'acquisition-amélioration de 1 logement (PLAI) située 6 rue Bourbon à Bouc-Bel-Air.

Conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L2252-1 et L2252-2, il est proposé de faire droit à cette demande de garantie, qui permettra de réaliser l'opération d'intérêt public correspondante.

Pour information, la Direction du Contrôle de Gestion du Territoire du Pays d'Aix a effectué une analyse financière de la SA HLM Promologis à partir du bilan 2014, qui constitue le dernier bilan approuvé par la société.



Article 5 :

Monsieur le Président de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer la convention de garantie avec l'emprunteur, les contrats de prêts qui seront passés entre la Caisse des Dépôts et Consignations et la SA HLM Promologis, ainsi que toutes les pièces relatives à cette affaire.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Finances

Roland BLUM



CONVENTION DE GARANTIE

ENTRE

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence, représentée par....., dûment habilité par une délibération du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016,

D'UNE PART,

ET

La SA HLM Promologis représentée par son Président de Directoire, Monsieur Philippe PACHEU, agissant en exécution d'une délibération du Directoire en date du 20 octobre 2014,

D'AUTRE PART,

OBJET :

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions selon lesquelles la Métropole d'Aix-Marseille-Provence accorde sa garantie d'emprunt à la SA HLM Promologis afin de financer l'acquisition-amélioration de 1 logement sur l'opération « Rue Bourbon » à Bouc-Bel-Air.

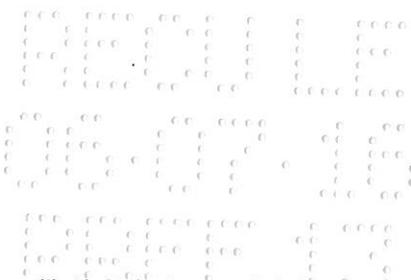
IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence accorde sa garantie à hauteur de 55 % à la SA HLM Promologis pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt d'un montant global de 46.537 €, contracté par la SA HLM Promologis auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt, destiné à financer l'acquisition-amélioration de 1 logement sur l'opération « Rue Bourbon » à Bouc-Bel-Air.

Le Contrat de prêt consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations est constitué de deux lignes du Prêt dont les caractéristiques sont mentionnées ci-après.

Ligne du Prêt	PLAI	PLAI FONCIER
Montant	30.249 €	16.288 €
Phase d'amortissement		
Durée	40 ans	60 ans
Index (1)	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0.2 %	- 0.2 %
Taux d'intérêt	Livret A – 0.2 %	Livret A – 0.2 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalités de révision	DR	SR
Taux de progressivité des échéances (2)	- 1 %	0.5 %



- (1) **Taux d'intérêt** : 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) **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 sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.

La garantie de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence est accordée pour la durée totale du contrat de prêt, à hauteur de la somme de 25.595.35 € (soit 55 % du montant total du prêt), majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période. Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

ARTICLE 2 :

La présente convention a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles s'exercera la garantie de l'emprunt susvisé.

ARTICLE 3 :

Un tableau d'amortissement pour chaque fonds versé sera adressé par la SA HLM Promologis à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence dès réception des fonds, ainsi que lors de chaque modification du dit tableau.

ARTICLE 4 :

Chacune des opérations poursuivies par la SA HLM Promologis, tant au moyen de ses ressources propres que des emprunts qu'elle réalisera avec la garantie de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence donnera lieu à la fin de chaque année à l'établissement par la SA HLM Promologis :

- d'un compte de gestion en recettes et dépenses, détaillé selon l'article 5 de la présente convention ;
- d'un compte général d'équilibre qui sera établi dans la forme indiquée à l'article 6 ci-après.

Ces comptes devront être fournis au représentant de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence dans les trois mois qui suivront la clôture de l'exercice.

ARTICLE 5 :

Le compte de gestion défini à l'article 4 ci-dessus comprend :

- au crédit : les recettes de toute nature encaissées par la SA HLM Promologis au titre des loyers, de la gestion des charges communes des immeubles et des emprunts ;
- au débit : les charges financières et d'exploitation afférentes aux immeubles susvisés, en les groupant suivant leur caractère commun : frais d'administration et de gestion, charges d'entretien, de réparation, impôts, taxes, charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour l'acquisition desdits immeubles et installations.



ARTICLE 6 :

L'excédent global de recettes ou l'excédent global de dépenses accusé par le compte de gestion défini ci-dessus sera reporté au crédit ou au débit du compte général d'équilibre annuel visé à l'article 4 ci-dessus, lequel comprendra, en outre, toutes les recettes et toutes les dépenses qui ne résultent pas de l'exploitation proprement dite des opérations (intérêts de fonds placés, revenus du portefeuille, droit d'admission, etc.).

En toute hypothèse, la mise en jeu de la garantie ne sera pas appliquée pour les charges d'exploitation correspondant aux amortissements des investissements et aux provisions quel que soit leur nature.

Toutefois, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence pourra verser directement à l'établissement prêteur les annuités ou fractions d'annuités qui ne seraient pas payées par la SA HLM Promologis aux échéances fixées et qui lui seraient réclamées par ledit établissement, conformément aux stipulations de garantie, dans les conditions prévues à l'article 6.

Si le solde du compte général est créditeur, le montant de ce solde sera utilisé par priorité à l'amortissement des dettes contractées éventuellement par la SA HLM Promologis vis-à-vis de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et figurant au compte d'avances ouvert dans ses écritures, au nom de celui-ci, dans les conditions prévues à l'article 7 ci-après.

Si le compte général ne fait apparaître aucune dette, le solde excédentaire sera employé conformément aux statuts de la Société.

ARTICLE 7 :

Un compte d'avances sera ouvert dans les écritures de la SA HLM Promologis, il comportera :

au crédit :

- le montant des indemnités dues par les assurances au titre de la garantie décennale,
- le montant des versements effectués par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence auprès de l'établissement prêteur en vertu de l'article 6 de la présente convention,
- les charges d'intérêts des emprunts éventuellement contractés par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence pour l'exécution de son obligation de garantie,
- tous les frais que pourrait occasionner l'exécution de cette obligation par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

au débit :

- le montant des remboursements effectués par la SA HLM Promologis.

Le solde créditeur constituera la dette de la SA HLM Promologis vis-à-vis de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Ce solde sera à tout instant exigible, sauf si la Métropole d'Aix-Marseille-Provence accorde des délais à la SA HLM Promologis pour lui permettre de s'en acquitter au moyen des excédents du compte général, prévu à l'article 6 ci avant.

Ces avances porteront intérêt au taux du prêt garanti, objet de la présente convention si la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ne contracte pas d'emprunt pour l'exécution de son obligation de garantie.



ARTICLE 8 :

La SA HLM Promologis, sur simple demande du représentant de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, devra fournir, à l'appui des comptes visés aux articles précédents, toutes justifications utiles.

ARTICLE 9 :

L'application du présent contrat se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence. A l'expiration de ladite convention, et si le compte d'avances n'est pas soldé, les dispositions des articles 4 - 6 - 7 et 8 resteront en vigueur jusqu'à l'expiration de la créance de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

ARTICLE 10 :

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence se réserve le droit d'intervenir sur le projet sur la base d'éléments qualitatifs (traitement architectural des bâtiments, typologie des logements, qualité des espaces publics, ...). Tout projet faisant l'objet d'une demande de garanties d'emprunt pourra prendre en compte la notion de Haute Qualité Environnementale pour les constructions nouvelles et de Quartier Urbain Durable pour la réalisation d'un ensemble immobilier.

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence sera associée au projet préalablement au dépôt du permis de construire.

ARTICLE 11 :

Sans objet.

ARTICLE 12 :

Tous les frais auxquels pourraient donner lieu la présente convention seront à la charge de la SA HLM Promologis.

**Fait à Aix-en-Provence, le
En deux exemplaires originaux**

Pour la SA HLM Promologis,
En application de la délibération
du Directoire du 20 octobre 2014

Pour la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,
En application de la délibération N°
du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016

**Le Président du Directoire,
Philippe PACHEU**

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

N°

Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Promologis pour l'opération "Rue Bourbon" à Bouc-Bel-Air relative à l'acquisition-amélioration d'un logement

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence est sollicitée pour accorder sa garantie d'emprunt à hauteur de 55 % pour un prêt d'un montant de 46.537 euros destiné à financer une opération d'acquisition – amélioration de 1 logement (PLAI) située 6 rue Bourbon à Bouc-Bel-Air, soit un montant total garanti de 25.595,35 euros.

Les 45 % restant étant pris en charge par la Commune de Bouc-Bel-Air.

Aussi, conformément

- aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L2252-1 et L2252-2,
- à la délibération n° 2009_A054 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix-en-Provence en date du 15 mai 2009 en matière d'octroi de garantie financière aux logeurs sociaux pour favoriser la production de logements

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

OBJET : Ressources - Finances - Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Promologis pour l'opération "Rue Bourbon" à Bouc-Bel-Air relative à l'acquisition-amélioration d'un logement

Vote sur le rapport

Inscrits	92
Votants	78
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	78
Majorité absolue	40
Pour	78
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents
Maryse JOISSAINS MASINI

30 JUIN 2016