

2016_CT2_273

OBJET : Ressources - Finances - Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Famille et Provence pour l'opération La Réserve à Aix-en-Provence relative à l'acquisition en VEFA de 28 logements collectifs

Le 8 décembre 2016, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Complexe Sportif et Culturel à Simiane-Collongue, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 2 décembre 2016, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ARDHUIN Philippe – BALDO Edouard – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BORELLI Christian - BOUDON Jacques – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – DELAVET Christian – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – HOUEIX Roger – LAFON Henri – LHEN Hélène – MALLIÉ Richard – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MONDOLONI Jean-Claude – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – PROVITINA-JABET Valérie – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – ROLANDO Christian – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – TALASSINOS Luc – TERME Françoise – 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 : AMAROUCHE Annie donne pouvoir à PELLENC Roger – AMIEL Michel donne pouvoir à BUCCI Dominique – BACHI Abbassia donne pouvoir à MERGER Reine – BENKACI Moussa donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – CANAL Jean-Louis donne pouvoir à CIOT Jean-David – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle donne pouvoir à POLITANO Jean-Jacques – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à BALDO Edouard – de SAINTDO Philippe donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – DEVESA Brigitte donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à BONTHOUX Odile – GALLESE Alexandre donne pouvoir à BOUDON Jacques – GROSSI Jean-Christophe donne pouvoir à TERME Françoise – GUINIERI Frédéric donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – MALAUZAT Irène donne pouvoir à ROLANDO Christian – MANCEL Joël donne pouvoir à FERAUD Jean-Claude – MEÏ Roger donne pouvoir à MENFI Jeannot – MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à GACHON Loïc – MORBELLI Pascale donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – NERINI Nathalie donne pouvoir à PRIMO Yveline – PAOLI Stéphane donne pouvoir à CHAZEAU Maurice – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – SLISSA Monique donne pouvoir à LAFON Henri – SUSINI Jules donne pouvoir à ZERKANI-RAYNAL Karima – TRAINAR Nadia donne pouvoir à FABRE-AUBRESPY Hervé

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : ALBERT Guy – ALLIOTTE Sophie – AMEN Mireille – AUGÉY Dominique – BOULAN Michel – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – FILIPPI Claude – GARELLA Jean-Brice – JOUVE Mireille – LAGIER Robert – LEGIER Michel – MARTIN Régis – PEREZ Fabien – PIZOT Roger – TAULAN Francis

Secrétaire de séance : Loïc GACHON

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_273-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Ressources

Finances

■ Séance du 8 décembre 2016

02_1_05

■ **Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Famille et Provence pour l'opération La Réserve à Aix-en-Provence relative à l'acquisition en VEFA de 28 logements collectifs**

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 et Administration générale

■ Séance du 15 décembre 2016



■ Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Famille et Provence pour l'opération La Réserve à Aix-en-Provence relative à l'acquisition en VEFA de 28 logements collectifs

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

La SA HLM Famille et Provence envisage l'acquisition en VEFA de 28 logements locatifs sociaux « La Réserve » sur la commune d'Aix-en-Provence. Cette opération, d'un montant total de 2 043.698 euros est financée pour partie par un emprunt global de 2 040.018 euros à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence est sollicitée pour accorder sa garantie d'emprunt à hauteur de 55 % soit 1 122.009,90 euros, étant précisé que la commune d'Aix-en-Provence est sollicitée pour garantir les 45 % restant.

Pour information, la Direction du Contrôle de Gestion du Territoire du Pays d'Aix a effectué une analyse financière de la SA HLM Famille et Provence à partir du bilan 2015.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_273-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016

La situation de l'organisme est correcte. Le bilan fait apparaître un actif net compte de 103 425.179 euros. Le résultat 2015 est bénéficiaire à hauteur de 3 624.000 euros pour un chiffre d'affaires de 36 499.000 euros. L'autofinancement net HLM est de 6 103.000 euros.

Le Contrôle de Gestion a émis un avis favorable pour la garantie d'emprunt au profit de la SA HLM Famille et Provence.

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.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L2252-1 et L2252-2 ;
- La délibération n° DEVT 008-679/12/CM du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence en date du 30 juin 2016 approuvant les conditions générales d'octroi de garanties d'emprunt.

Oui le rapport ci-dessus,

**Entendues les conclusions du Commissaire rapporteur,
Délibère**

Article 1 :

Est accordée la garantie d'emprunt de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à hauteur de 55 % pour le remboursement d'un emprunt d'un montant total de 2 040.018 euros souscrit par la SA HLM Famille et Provence auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Cet emprunt, constitué de deux contrats de prêts :

- Contrat PLUS avec une (1) ligne du Prêt d'un montant total de 624.548 €, et
- Contrat PLS avec une (1) ligne du Prêt d'un montant total de 1 415.470 €,

est destiné à financer l'acquisition en VEFA de 28 logements (9 PLUS et 19 PLS) situés Avenue Georges Brassens à Aix-en-Provence.

Article 2 :

Les caractéristiques financières de chaque contrat de prêt sont définies comme suit :

	PLUS CONSTRUCTION	PLS CONSTRUCTION
Montant	624.548 €	1 415.470 €
Phase de préfinancement		
Durée	-	-
Phase d'amortissement		
Durée	14 ans	14 ans
Périodicité	Annuelle	Annuelle
Index	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 + 0,6%	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11%
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés (2)	Amortissement déduit avec intérêts différés (2)
Modalités de révision	Simple révisabilité SR	Simple révisabilité SR
Taux de progressivité des échéances	0 %	0 %

- (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.

Article 3 :

La garantie de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence est accordée pour la durée totale des contrats de prêt et jusqu'au complet remboursement de ceux-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA HLM Famille et Provence 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 d'Aix-Marseille-Provence s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à la SA HLM Famille et Provence pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence s'engage pendant toute la durée des contrats de prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de celui-ci.

Article 4 :

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

Article 5 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisé à signer la convention de garantie avec la SA HLM Famille et Provence, les contrats de prêt qui seront passés entre la Caisse des Dépôts et Consignations et la SA HLM Famille et Provence, ainsi que toutes les pièces relatives à cette affaire.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Finances

Roland BLUM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**

CONVENTION de GARANTIE D'EMPRUNT

entre

la METROPOLE d'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

et

la SA HLM FAMILLE ET PROVENCE

**Emprunt de 2 040.018 €
Auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations**

**Opération «La Réserve»
À Aix-en-Provence**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_273-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016

CONVENTION DE GARANTIE d'EMPRUNT

ENTRE

La Métropole d'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° du 15 décembre 2016, dénommée ci-après « **LA METROPOLE** »

D'une part,

ET

La SA HLM Famille et Provence représentée par son Directeur Général, Monsieur Grégoire CHARPENTIER, agissant en exécution d'une décision 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 PLUS d'un montant de 624.548 euros et d'un prêt PLS d'un montant de 1 415.470 euros soit un montant global de 2 040.018 euros, contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions en vigueur à la date d'effet des contrats de prêt. Ces prêts sont destinés à financer l'opération « La Réserve » en vue de l'acquisition en VEFA de 28 logements (9 PLUS et 19 PLS) située Avenue Georges Brassens à Aix-en-Provence.

Les caractéristiques des contrats de prêt consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations sont mentionnées ci-après.

	PLUS CONSTRUCTION	PLS CONSTRUCTION
Montant	624.548 €	1 415.470 €
Phase de préfinancement		
Durée	-	-
Phase d'amortissement		
Durée	14 ans	14 ans
Périodicité	Annuelle	Annuelle
Index	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 + 0,6%	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11%
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés (2)	Amortissement déduit avec intérêts différés (2)
Modalités de révision	Simple révisabilité SR	Simple révisabilité SR

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20161208-2016_CT2_273-DE Date de télétransmission : 20/12/2016 Date de réception préfecture : 20/12/2016

Taux de progressivité des échéances	0 %	0 %
-------------------------------------	-----	-----

- (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.

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 d'acquisition en VEFA de 28 logements, 3 logements concernés par ladite opération seront 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

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 aux 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 :

La validité d'utilisation de la garantie est de deux 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 vingt-quatre mois 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.

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**.

Pour **LA METROPOLE**,

A,

le,

**Le Vice-Président Délégué
Finances
Roland BLUM**

Pour **L'ORGANISME**,

A,

le,

**Le Directeur Général,
Grégoire CHARPENTIER**

OBJET : Ressources - Finances - Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Famille et Provence pour l'opération La Réserve à Aix-en-Provence relative à l'acquisition en VEFA de 28 logements collectifs

Vote sur le rapport

Inscrits	91
Votants	73
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	73
Majorité absolue	37
Pour	73
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 de Territoire présents
Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le **16 DEC. 2016**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_273-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016