

## 2020\_CT2\_221

**OBJET : Ressources - Finances - AVIS - Approbation d'une garantie d'emprunt à la SPLA Pays d'Aix Territoires pour le financement de l'opération d'aménagement ZAC Pallières II aux Pennes-Mirabeau**

---

Le 16 novembre 2020, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle polyvalente à Mimet, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 10 novembre 2020, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents** : AMAR Daniel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BONFILLON Béatrice – BOULAN Michel – BRAMOULLÉ Gérard – BURLE Christian – CHAUVIN Pascal – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – FERNANDEZ Stéphanie – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GARCIN Eric – GERARD Jacky – GOMEZ André – GRUVEL Jean-Christophe – HUBERT Claudie – JOISSAINS Sophie – LANGUILLE Vincent – MERCIER Arnaud – PELLENC Roger – PENA Marc – POUSSARDIN Fabrice – RAMOND Bernard – ROVARINO Isabelle – RUIZ Michel – SERRUS Jean-Pierre – SLISSA Monique – TAULAN Francis – VENTRON Amapola – VINCENT Jean-Louis – 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** : AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique – BENKACI Moussa donne pouvoir à VINCENT Jean-Louis – BIANCO Kayané donne pouvoir à FERNANDEZ Stéphanie – CANAL Jean-Louis donne pouvoir à GARCIN Eric – CESARI Martine donne pouvoir à FREGEAC Olivier – CIOT Jean-David donne pouvoir à POUSSARDIN Fabrice – CONTÉ Marie-Ange donne pouvoir à PELLENC Roger – DAGORNE Robert donne pouvoir à DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent donne pouvoir à LANGUILLE Vincent – GOURNES Jean-Pascal donne pouvoir à CRISTIANI Georges – GRANIER Hervé donne pouvoir à GOMEZ André – JOISSAINS MASINI Maryse donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – KLEIN Philippe donne pouvoir à CHAUVIN Pascal – MALLIÉ Richard donne pouvoir à VENTRON Amapola – MORBELLI Pascale donne pouvoir à GACHON Loïc – PAOLI Stéphane donne pouvoir à TAULAN Francis – PETEL Anne-Laurence donne pouvoir à SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à ZERKANI-RAYNAL Karima

**Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : CHARRIN Philippe – DI CARO Sylvaine – FILIPPI Claude – GUINIERI Frédéric – MARTIN Régis – SANNA Valérie

**Secrétaire de séance** : LANGUILLE Vincent

**Monsieur Jacky GERARD** donne lecture du rapport ci-joint.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20201116-2020_CT2_221- DE Date de télétransmission : 24/11/2020 Date de réception préfecture : 24/11/2020
---

**RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX**

**Ressources  
Finances**

■ Séance du 16 novembre 2020

**02\_1\_13**

■ **Approbation d'une garantie d'emprunt à la SPLA Pays d'Aix Territoires pour le financement de l'opération d'aménagement ZAC Pallières II aux Pennes-Mirabeau**

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

## RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

### Finances, Budget, patrimoine et administration générale

#### ■ Séance du 19 Novembre 2020

13

#### FBPA 013-19/11/20 BM

#### ■ Approbation d'une garantie d'emprunt à la SPLA Pays d'Aix Territoires pour le financement de l'opération d'aménagement ZAC Pallières II aux Pennes-Mirabeau

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 du soutien au développement économique de son territoire, la Métropole Aix-Marseille-Provence mène une intervention volontariste en termes d'accompagnement d'investissements structurants. Elle conduit à ce titre une réflexion stratégique sur les structures d'aménagement territoriales afin d'aboutir à une vision objectivée de la performance et des forces et faiblesses de l'ensemble des acteurs économiques implantés sur son territoire.

La réalisation de l'opération d'aménagement « ZAC des Pallières II » a été initiée par la Ville des Pennes-Mirabeau en février 2015. Il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble mixant habitat, commerces de proximité, activités et équipements publics, sur une superficie totale de 33 hectares. Ce programme permettra la réalisation de 1 000 logements, dont 30 % de logements sociaux, 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces et activités, ainsi que la création d'équipements publics tels qu'un groupe scolaire et une maison intergénérationnelle.

L'aménagement de cette ZAC a été concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires par délibération du Conseil Municipal des Pennes-Mirabeau le 13 avril 2015. Compte tenu de la création au 1<sup>er</sup> janvier 2016 de la Métropole Aix-Marseille-Provence, et en accord avec la commune des Pennes-Mirabeau, la ZAC des Pallières II a été déclarée d'intérêt métropolitain par délibération du 19 octobre 2017, entraînant un transfert de maîtrise d'ouvrage, acté par délibération du Conseil de la Métropole du 28 juin 2018, et la signature le 26 novembre 2018 de l'avenant au contrat de concession acté par délibération du 18 octobre 2018.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20201116-2020\_CT2\_221-  
DE  
Date de télétransmission : 24/11/2020  
Date de réception préfecture : 24/11/2020

Pour assurer le financement de cette opération d'aménagement « ZAC des Pallières II », la SPLA Pays d'Aix Territoires a sollicité un prêt d'un montant de 1 700 000 euros auprès du Crédit Agricole Alpes Provence.

Aussi, et conformément à l'article 27.7 de la concession d'aménagement, la Métropole est sollicitée pour accorder à la SPLA Pays d'Aix Territoires une garantie d'emprunt.

Les caractéristiques financières du prêt proposé par le Crédit Agricole Alpes Provence sont les suivantes :

- Montant du financement : 1 700 000 euros
- Conditions financières :
  - ✓ Durée : 48 mois
  - ✓ Taux fixe : 0,21 %
  - ✓ Périodicité des intérêts : trimestrielle
  - ✓ Amortissement : In fine
  - ✓ Date limite de versement des fonds : 31 décembre 2020
  - ✓ Frais de dossier : 0.05 % du montant financé

L'obtention de ce prêt est conditionnée par la mise en place d'une garantie d'emprunt solidaire de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 80 % sur toute la durée du prêt.

La SPLA Pays d'Aix Territoires a fait l'objet d'une analyse financière effectuée à partir des états financiers 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'aménagement 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 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 URB 023-2781/17/CM du 19 octobre 2017 relative à la définition de l'intérêt métropolitain pour la définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement mentionnées à l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme ;
- 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 URB 029-4188/18/CM du 28 juin 2018 approuvant les conditions de transfert de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain « ZAC Pallières II » sur la commune des Pennes-Mirabeau ;

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20201116-2020_CT2_221- DE Date de télétransmission : 24/11/2020 Date de réception préfecture : 24/11/2020
---

- La délibération URB 031-4377/18/BM du 18 octobre 2018 approuvant l'avenant n° 2 avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à la concession d'aménagement de la ZAC Pallières 2 aux Pennes-Mirabeau ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Que la SPLA Pays d'Aix Territoires est amenée à réaliser l'opération d'aménagement « ZAC Pallières II » aux Pennes-Mirabeau.
- Que pour ce faire, il est nécessaire à la SPLA Pays d'Aix Territoires de souscrire un emprunt de 1 700 000 euros auprès du Crédit Agricole Alpes Provence.
- Que compte tenu de l'intérêt que présente cette opération pour la Métropole Aix-Marseille-Provence, il convient d'accorder une garantie d'emprunt à la SPLA Pays d'Aix Territoires.
- Qu'il convient dès lors de conclure une convention de garantie d'emprunt entre la Métropole et la SPLA Pays d'Aix Territoires.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est accordée la garantie d'emprunt solidaire de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 80 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 1 700 000 euros à souscrire par la SPLA Pays d'Aix Territoires auprès du Crédit Agricole Alpes Provence.

Ce prêt est destiné à financer la réalisation de l'opération d'aménagement « ZAC Pallières II » dans le cadre de l'avenant n° 2 du traité de concession.

**Article 2 :**

Sont approuvées les caractéristiques financières du prêt à contracter par la SPLA Pays d'Aix Territoires auprès du Crédit Agricole Alpes Provence comme suit :

- Montant du financement : 1 700 000 euros
- Conditions financières :
  - ✓ Durée : 48 mois
  - ✓ Taux fixe : 0,21 %
  - ✓ Périodicité des intérêts : trimestrielle
  - ✓ Amortissement : In fine
  - ✓ Date limite de versement des fonds : 31 décembre 2020
  - ✓ Frais de dossier : 0.05 % du montant financé

**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 SPLA Pays d'Aix Territoires dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Dans l'hypothèse où la SPLA Pays d'Aix Territoires 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 du Crédit Agricole Alpes Provence, 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 la discussion et un examen de la situation financière de la SPLA Pays d'Aix Territoires.

**Article 4 :**

Est approuvée la convention de garantie d'emprunt ci-annexée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SPLA Pays d'Aix Territoires.

**Article 5 :**

Madame la Présidente de la Métropole ou le Vice-Président délégué au Budget et aux Finances est autorisé à signer la convention de garantie, le contrat de prêt qui sera passé entre le Crédit Agricole Alpes Provence et la SPLA Pays d'Aix Territoires, ainsi que toutes les pièces relatives à cette garantie d'emprunt.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Budget et Finances

Didier KHELFA

## CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

Entre

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par sa Présidente ou son représentant, dûment habilitée à agir au nom et pour le compte de la Métropole en vertu de la délibération du Bureau de la Métropole n° FAG...../20/BM du ..... 2020, dénommée ci-après « **LA METROPOLE** »

D'une part,

Et

La Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires, dont le siège social est situé 2 Rue Lapierre, 13100 Aix-en-Provence, représentée par son Directeur Général, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, dénommée ci-après « **L'ORGANISME** »

D'autre part,

**Il a été convenu ce qui suit :**

### **ARTICLE 1**

**LA METROPOLE** accorde sa garantie à **L'ORGANISME** à hauteur de 80 % pour le service des intérêts et l'amortissement d'un prêt d'un montant global de 1 700 000 euros, contracté auprès du Crédit Agricole Alpes Provence, aux taux et conditions en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt. Ce prêt est destiné à financer la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Pallières II situées aux Pennes-Mirabeau.

Cette garantie est accordée pour la durée totale du contrat de prêt, dont les caractéristiques sont mentionnées ci-après :

- Montant du financement : 1 700 000 euros
- Conditions financières :
  - ✓ Durée : 48 mois
  - ✓ Taux fixe : 0,21 %
  - ✓ Périodicité des intérêts : trimestrielle
  - ✓ Amortissement : In fine
  - ✓ Date limite de versement des fonds : 31 décembre 2020
  - ✓ Frais de dossier : 0.05 % du montant financé

L'octroi de cette garantie est subordonné au règlement et conditions générales d'octroi de ses garanties d'emprunt déterminées par **LA METROPOLE**.

### **ARTICLE 2**

Sans objet.

### **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 le 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 à la Direction Générale Adjointe Finances et Budget au plus tard le 30 juin de l'année suivante.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20201116-2020_CT2_221- DE Date de télétransmission : 24/11/2020 Date de réception préfecture : 24/11/2020
---

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 diverses 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 :**

La validité d'utilisation de la garantie est de trois ans à partir de la date de vote de la 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.

Passé ce délai, la délibération actant l'octroi de la garantie de **LA METROPOLE** deviendra caduque.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20201116-2020\_CT2\_221-  
DE  
Date de télétransmission : 24/11/2020  
Date de réception préfecture : 24/11/2020

L'expiration de ladite convention, si le compte d'avances métropolitain n'est pas soldé, et 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 son 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 pourraient 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 Marseille, le

**Le Vice-Président Délégué  
Budget et Finances  
Didier KHELFA**  
Dûment habilité aux présentes

Cachet et Signature

**Pour L'ORGANISME,**

A \_\_\_\_\_, le

**Le Directeur Général  
Gérard BRAMOULLÉ**  
Dûment habilité aux présentes

Cachet et Signature

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20201116-2020_CT2_221- DE Date de télétransmission : 24/11/2020 Date de réception préfecture : 24/11/2020
---

**OBJET : Ressources - Finances - AVIS - Approbation d'une garantie d'emprunt à la SPLA Pays d'Aix Territoires pour le financement de l'opération d'aménagement ZAC Pallières II aux Pennes-Mirabeau**

---

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	52
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	52
Majorité absolue	27
Pour	52
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 19 NOV. 2020

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20201116-2020\_CT2\_221-  
DE  
Date de télétransmission : 24/11/2020  
Date de réception préfecture : 24/11/2020