EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 13 juillet 2017

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 180 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Martial ALVAREZ - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Serge ANDREONI - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Odile BONTHOUX - Patrick BORÉ - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Auguste COLOMB - Laurent COMAS - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Sylvaine DI CARO - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY- OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY- VLASTO - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Philippe GRANGE - Jean-Christophe GROSSI - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Jean-Marie LEONARDIS - Hélène LHEN-ROUBAUD - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Joël MANCEL - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Christophe MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Marie-Claude MICHEL - Michel MILLE - Danielle MILON - Pierre MINGAUD - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Christian PELLICANI - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Roger PIZOT - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Florian SALAZAR-MARTIN - Sandra SALOUM-DALBIN - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Emmanuelle SINOPOLI - Marie-France SOURD GULINO - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Philippe VERAN - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Kheira ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT représentée par Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC représenté par Jean-Pierre SERRUS - Patrick APPARICIO représenté par André BERTERO - Mireille BALLETTI représentée par Valérie BOYER - Jacques BOUDON représenté par Philippe DE SAINTDO - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA - Maurice CHAZEAU représenté par Alexandre GALLESE - Robert DAGORNE représenté par Arnaud MERCIER - Sophie DEGIOANNI représentée par Jean-Louis CANAL - Bernard DESTROST représenté par Gérard GAZAY - Eric DIARD représenté par Roland MOUREN - Gilbert FERRARI représenté par François BERNARDINI - Olivier FREGÉAC représenté par Joël MANCEL - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ - Robert LAGIER représenté par Georges CRISTIANI - Nathalie LAINE représentée par Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Albert LAPEYRE représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Eric LE DISSÈS représenté par Georges ROSSO - Michel LEGIER représenté par Régis MARTIN - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Gaëlle LENFANT - Marie-Louise LOTA représentée par Maxime TOMMASINI - Laurence LUCCIONI représentée par Frédéric COLLART - Bernard MARTY représenté par Garo HOVSEPIAN - Florence MASSE représentée par Christophe MASSE - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Patrick MENNUCCI représenté par Samia GHALI - Yves MESNARD représenté par Pierre MINGAUD - Virginie MONNET-CORTI représentée par Frédéric DOURNAYAN - Pascale MORBELLI représentée par Jean-Claude MONDOLINI - Lisette NARDUCCI représentée par Gérard CHENOZ - Stéphane PAOLI représenté par Francis TAULAN - Roger PELLENC représenté par Jean-Claude FERAUD - Gérard POLIZZI représenté par Stéphane MARI - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Pierre DJIANE - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Alain ROUSSET représenté par Danielle MENET - Roger RUZE représenté par Nadia BOULAINSEUR - Jean-Louis TIXIER représenté par Patrick BORÉ - Josette VENTRE représentée par Bruno GILLES.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT - Michel CATANEO - Claude FILIPPI - Michel LAN - Richard MALLIÉ - Bernard MARANDAT - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Nathalie PIGAMO - Patrick PIN - Roland POVINELLI - Maryvonne RIBIERE - Eric SCOTTO - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Jules SUSINI - Didier ZANINI - Karim ZERIBI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Signé le 13 Juillet 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 25 Juillet 2017

Monsieur le Président a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

FAG 008-2264/17/CM

■ Approbation d'une garantie d'emprunt accordée à la SOLEAM pour les besoins de financement de la Zone d'Aménagement le Vallon Regny à Marseille
MET 17/3928/CM

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

La Métropole Aix-Marseille Provence est sollicitée pour accorder sa garantie destinée à financer les besoins de financement de la ZAC le Vallon Regny. La Ville de Marseille confrontée à la problématique du logement a engagé une opération d'aménagement urbain sur un site de 34 hectares situé dans le 9ème arrondissement dénommé Vallon Régny. Depuis le 1er janvier 2016, la SOLEAM, intervenant en qualité d'aménageur de la Métropole Aix Marseille. La réalisation de cet aménagement vise à créer un nouveau cœur de quartier dense de 1000 logements structuré autour d'espaces et équipements publics de qualité. La Ville de Marseille a décidé d'utiliser la procédure d'aménagement concerté pour aménager ce territoire.

Les grands principes d'aménagements suivants ont été retenus :

- Le développement d'un nouveau secteur à dominante résidentielle en accompagnement du Boulevard Urbain Sud par l'urbanisation de ses rives
- La constitution d'un cœur de quartier animé et vivant, traduit par un tissu urbain organisé autour d'éléments de centralité (places, équipements publics, services de proximité)
- L'émergence de nouveaux axes structurants pour le quartier mais aussi à l'échelle du secteur (la voie U522, l'élargissement de la traverse Régny, la création du boulevard urbain sud,) qui constitueront la nouvelle ossature de ce quartier en organisant sa desserte et en influant sur sa composition urbaine (alignements, volumétries, séquences paysagères)
- L'organisation suivant une trame classique, dont les ilots font référence à la ville traditionnelle maillée (assurant une fluidité des parcours qu'ils soient automobiles ou piétons ou cycles) accompagnés d'espaces de respirations urbaines (places publiques, espaces verts,...) permettant de structurer et hiérarchiser le quartier.

Un programme global de construction défini au dossier de réalisation de la ZAC approuvé par DCM du 19 mars 2007 prévoit de développer environ 96 600 m² de plancher (SDP) répartis comme suit :

- 85 100 m² SDP de logements (dont 20 % en locatif social et 20 % en prix maîtrisés) ;
- 8 000 m² SDP de commerces et services en pied d'immeubles et de bureaux et d'activités ;
- 1 000 m² SDP de crèche ;
- 2 000 m² SDP de groupe scolaire ;
- 500 m² SDP de maison de quartier.

L'analyse financière de la SA SOLEAM montre que l'actif comptable est égal à 184 287 301€, le passif réel (dettes) à 168 272 613€. L'actif net comptable s'élève donc à 5 482 760€. 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 du bilan. Le résultat d'exploitation 2016 est de 207 039€.

Aussi, afin de poursuivre la politique de maintien de l'activité économique et de développement social de la Métropole Aix-Marseille Provence, 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 Aix-Marseille-Provence,

Signé le 13 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 25 Juillet 2017

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 délibération n°FCT 030-1585/15/CC du 21 décembre 2015 relative aux transferts de compétences d'opérations d'aménagement ;
- 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 ;

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Délibère

Article 1 :

Est accordée la garantie d'emprunt de la Métropole à hauteur de 80% pour les deux prêts souscrits par la Soléam :

- un prêt de 3 000 000 € auprès de la Banque Postale.

- un second prêt de 3 000 000 € auprès du Crédit Coopératif.

Ces prêts sont destinés aux besoins de financement de la ZAC Vallon Regny.

Les conditions d'exercice de cette garantie sont stipulées ci-dessous :

Prêt numéro 1 souscrit auprès de la Banque Postale:

Prêteur	LA BANQUE POSTALE
Montant du prêt	3 000 000,00 EUR
Durée du prêt	5 ans
Commission d'engagement	0,10 % du montant du prêt
Taux d'intérêt annuel	Taux fixe de 0,68 %
Base de calcul	Mois forfaitaire de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours.
Périodicité des échéances d'intérêts et d'amortissement	Annuelle
Amortissement	Constant
Remboursement anticipé	Possible à chaque date d'échéance d'intérêts pour tout ou partie du montant du capital restant dû moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle
Préavis	50 jours calendaires

Signé le 13 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 25 Juillet 2017

Prêt numéro 2 souscrit auprès du Crédit Coopératif:

Prêteur	Crédit Coopératif
Montant	3 000 000 €
Durée	5 ans (dont 12 mois de phase de mobilisation des fonds)
Mode d'amortissement du capital	Constant ou progressif (au choix)
Périodicité des échéances	Trimestrielle
Architecture du prêt	1- Une phase de mobilisation durant laquelle les fonds sont appelés progressivement au fur et à mesure de la réalisation des investissements. Les fonds mobilisés sont ensuite consolidés en un prêt amortissable au plus tard à la fin de cette phase. 2- Une phase de remboursement durant laquelle les fonds sont remboursés selon des conditions définies dès l'origine du contrat
Durée de la phase de mobilisation	12 mois
Montant minimum d'un tirage	250 000.00 €
Durée de la phase de consolidation	4 ans
Taux fixe garanti	0.55%

Article 2 :

Monsieur le Président de Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer en tant que garant :

- le contrat de prêt qui sera passé entre la SOLEAM et la Banque Postale dans les conditions définies dans l'article 1 de cette délibération et dans la convention de garantie d'emprunt;
- le contrat de prêt qui sera passé entre la SOLEAM et le Crédit Coopératif dans les conditions définies dans l'article 1 de cette délibération et dans la convention de garantie d'emprunt;
- la convention de garantie d'emprunt entre la SOLEAM et la Métropole Aix-Marseille-Provence définissant les conditions dans lesquelles s'exerce la garantie.

Tous les frais relatifs à ces opérations seront à la charge de la SOLEAM.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Finances

Roland BLUM

Signé le 13 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 25 Juillet 2017