

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

Séance du 19 octobre 2017

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 185 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Loïc BARAT - 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 - Odile BONTHOUX - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Christian BURLE - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Robert DAGORNE - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Sophie DEGIOANNI - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Marie-France DROPY - OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY - VLASTO - Olivier FREGEAC - 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 - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Michel LAN - Eric LE DISSÈS - Stéphane LE RUDULIER - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Jean-Marie LEONARDIS - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danielle MENET - Patrick MENNUCCI - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Yves MESNARD - Marie-Claude MICHEL - Danielle MILON - Pierre MINGAUD - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAIN - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Emmanuelle SINOPOLI - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Guy BARRET représenté par Olivier GUIROU - Patrick BORÉ représenté par Jean-Pierre SERRUS - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Mireille BALLETTI - Gérard BRAMOULLÉ représenté par Maurice CHAZEAU - Marie-Christine CALATAYUD représentée par Michel AZOULAI - Henri CAMBESSEDES représenté par Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Jean-Louis CANAL représenté par Gaëlle LENFANT - Gaby CHARROUX représenté par Marc POGGIALE - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Bernard JACQUIER - Auguste COLOMB représenté par Henri PONS - Sandra DALBIN représentée par Didier PARAKIAN - Sandrine D'ANGIO représentée par Gisèle LELOUIS - Philippe DE SAINTDO représenté par Irène MALAUZAT - Jean-Claude DELAGE représenté par Yves MORAIN - Sylvaine DI CARO représentée par Alexandre GALLESE - Frédéric DOURNAYAN représenté par Marie-Louise LOTA - Claude FILIPPI représenté par Michel BOULAN - Jean-Christophe GROSSI représenté par Jacques BOUDON - Garo HOVSEPIAN représenté par Jean-Claude MONDOLINI - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Jean-Claude FERAUD - Nicole JOULIA représentée par François BERNARDINI - Robert LAGIER représenté par Georges CRISTIANI - Nathalie LAINE représentée par Bernard DESTROST - Albert LAPEYRE représenté par Xavier MERY - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Muriel PRISCO - Laurence LUCCIONI représentée par Virginie MONNET-CORTI - Bernard MARANDAT représenté par Jeanne MARTI - Bernard MARTY représenté par Gérard POLIZZI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Pascal MONTECOT représenté par Roland GIBERTI - Roger PELLENC représenté par Robert DAGORNE - Christian PELLICANI représenté par Michel ILLAC - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Bernard RAMOND représenté par Olivier FREGEAC - Julien RAVIER représenté par Isabelle SAVON - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Richard MIRON - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Eliane ISIDORE - Guy TEISSIER représenté par Lionel ROYER-PERREAUT - Maxime TOMMASINI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Serge ANDREONI - Jean-Louis BONAN - Frédéric BOUSQUET - Laurent COMAS - Eric DIARD - Hélène GENTE-CEAGLIO - Georges MAURY - Michel MILLE - Patrick PIN - Roland POVINELLI - Eric SCOTTO - Martine VASSAL - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

Signé le 19 Octobre 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 03 novembre 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 017-2675/17/CM

■ Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA Promologis pour le financement de l'opération " Les loges de Gaia" située rue de la Cave à Auriol
MET 17/4686/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 son engagement en garantie destiné à financer une opération d'acquisition en VEFA de 4 logements en location accession (PSLA), dénommée « Les loges de Gaia », située rue de la Cave, à Auriol.

Portée par la SA d'HLM Promologis, cette opération est financée par un emprunt de 650.000 € auprès du Crédit Foncier de France.

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 100 %, soit 650.000 €.

L'analyse financière de la SA HLM Promologis, dont le siège social est situé au 2 rue du Docteur Sanières, 31007 Toulouse, effectuée à partir du bilan certifié 2015, montre que l'actif comptable est égal à 1 804 296.418 €, le passif réel (dettes) à 1 358 777.836 €.

L'actif net comptable s'élève donc à 445 518.582 €.

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 2015 est bénéficiaire de 35 040.437 €.

Il est par conséquent 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,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L2252-1 à L.2252-5 ;
- 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 dite "loi Galland" ;
- L'arrêt de la Cour d'Appel de Bordeaux du 20 décembre 2005, acté par l'Etat dans la circulaire n° NOR INT/B/06/00041/C ;
- Le décret n°88-366 du 18 avril 1988 relatif aux modalités d'octroi pour les régions, départements et communes ;
- La loi n°91-662 du 13 juillet 1991 (loi d'orientation pour la ville) ;
- La délibération FAG 003-1737/17/CM du 30 mars 2017 relative à l'approbation du règlement des conditions générales d'octroi de garanties d'emprunts ;
- La délibération du 30 mars 2017 relative à la procédure simplifiée pour les prêts accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations ;

Signé le 19 Octobre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 03 novembre 2017

- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile du 16 octobre 2017.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- L'intérêt, pour la Métropole Aix-Marseille-Provence, de soutenir une production équilibrée de logements sociaux sur son territoire.

Délibère

Article 1 :

Est accordée la garantie d'emprunt de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 100% pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 650.000 € à souscrire par la SA HLM Promologis, auprès du Crédit Foncier de France.

Ce prêt est destiné à financer une opération d'acquisition en VEFA de quatre logements en location accession (PSLA), située rue de la Cave à Auriol.

Article 2 :

Les caractéristiques financières du contrat de prêt à contracter auprès du Crédit Foncier de France sont les suivantes :

➤ *Montant* 650.000 € (six cent cinquante mille euros)

➤ *Durée totale maximale* : **30 ans**

➤ ***Phase de Mobilisation des fonds***

Durée : 2 ans

Conditions financières : Tibeur (Euribor) 3 mois (arrondi au 1/100^{ème} de point supérieur) + 1,10 % étant précisé que dans l'hypothèse où le Tibeur (Euribor) 3 mois serait inférieur à zéro, le Tibeur (Euribor) 3 mois retenu pour le calcul du taux d'intérêts sera réputé égal à zéro.

Echéances : règlement des intérêts calculés sur les fonds mobilisés

Périodicité des échéances : trimestrielle

Versement des fonds : en 1 ou plusieurs fois pour un montant minimum de 150.000 € par tirage

➤ ***Phase de Consolidation des fonds***

Durée : **28 ans soit**

- Une période de différé d'amortissement de **5 ans**

De leur garantie ou de leur caution pour les emprunts contractés par des personnes de droit privé ;

A l'issue de la période de différé d'amortissement de **5 ans**, une quotité de 260.000 € maximum pourra être amortie sur la durée résiduelle de **23 ans**. Une réduction du montant du prêt de 60 % sera donc obligatoirement appliquée.

Conditions financières :

Signé le 19 Octobre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 03 novembre 2017

Taux révisable :

Tibeur (Euribor) **6 ou 12 mois** (arrondi au 1/100^{ème} de point supérieur) + 1,10 %, étant précisé que dans l'hypothèse où le Tibeur (Euribor) **6 ou 12 mois** serait inférieur à zéro, le Tibeur (Euribor) **6 ou 12 mois** retenu pour le calcul du taux d'intérêts sera réputé égal à zéro.

- Une période d'amortissement de 23 ans pour un montant maximum de 260.000 € (deux cent soixante mille euros).

Amortissement du capital : progressif ou constant (au choix de l'emprunteur)

Conditions financières :

Taux révisable :

Tibeur (Euribor) **6 ou 12 mois** (arrondi au 1/100^{ème} de point supérieur) + 1,25 %, étant précisé que dans l'hypothèse où le Tibeur (Euribor) **6 ou 12 mois** serait inférieur à zéro, le Tibeur (Euribor) **6 ou 12 mois** retenu pour le calcul du taux d'intérêts sera réputé égal à zéro.

Option module Taux fixe : possible uniquement à l'issue de la phase de différé d'amortissement, en cas de conservation des biens en patrimoine locatif (location selon les plafonds de loyer et de revenus des locataires applicables en cas de financement en prêt locatif social).

- Taux fixe du moment issu de la cotation proposée par le Prêteur et acceptée par l'Organisme Emprunteur selon modalités prévues au contrat. (durée minimale du module taux fixe : 2 ans)
- A l'issue du module Taux fixe : option entre Taux révisable (voir ci-dessus) ou nouveau module taux fixe

*Périodicité des échéances : **semestrielle ou annuelle, selon l'index choisi***

➤ *Faculté de remboursement anticipé :*

- *Indemnité de remboursement anticipé*
- En cas de remboursement en cours de module taux fixe : indemnité actuarielle dans le cas où le taux de réemploi du capital remboursé est inférieur au taux en vigueur avec un minimum de 6 mois d'intérêts.
- Pour tous les autres cas de remboursement anticipé volontaire : indemnité de 3 % du capital remboursé par anticipation
- *Frais de gestion : (dans tous les cas de remboursement anticipé) 1 % du capital restant dû avant remboursement avec un minimum de 800 € et un maximum de 3.000 €.*

➤ *Remboursement anticipé obligatoire :*

- Aucune indemnité ne sera perçue à l'occasion des ventes intervenant dans le cadre du dispositif PSLA (levée d'option accession)

Article 3 :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du contrat de prêt (phase de mobilisation et phase de consolidation des fonds) et ce jusqu'au complet remboursement de celui-ci. La garantie porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA HLM Promologis dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Dans l'hypothèse où la SA HLM Promologis 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 Foncier de France, 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 SA HLM Promologis.

Signé le 19 Octobre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 03 novembre 2017

Article 4 :

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

Article 5 :

Monsieur le Président de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cette convention de garantie, le contrat de prêt qui sera passé entre le Crédit Foncier de France et la SA HLM Promologis, ainsi que tous documents y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Finances

Roland BLUM