

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

Séance du 18 mai 2018

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 161 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Yves BEAUVAL - Moussa BENKACI - François BERNARDINI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Christine CAPDEVILLE - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Anne CLAUDIUS-PETIT - Auguste COLOMB - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandra DALBIN - Sandrine D'ANGIO - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Jean-Claude DELAGE - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROUPY- OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Jean-Claude FERAUD - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY- VLASTO - Olivier FREGEAC - Arlette FRUCTUS - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Daniel HERMANN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Eric LE DISSÈS - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Rémi MARCENGO - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Christophe MASSE - Florence MASSE - Roger MEI - Danielle MENET - Xavier MERY - Marie-Claude MICHEL - Michel MILLE - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINE - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Patrick PADOVANI - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Chrystiane PAUL - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Maryse RODDE - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Eric SCOTTO - Jean-Pierre SERRUS - Emmanuelle SINOPOLI - Monique SLISSA - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Jocelyne TRANI - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - David YTIER - Kheira ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Serge ANDREONI représenté par David YTIER - Mireille BALLETTI représentée par Bernard JACQUIER - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Jean-Louis BONAN représenté par Nathalie LAINE - Odile BONTHOUX représentée par Irène MALAUZAT - Jacques BOUDON représenté par Moussa BENKACI - Frédéric BOUSQUET représenté par Dominique FLEURY- VLASTO - Valérie BOYER représentée par Frédéric DOURNAYAN - Gérard BRAMOULLÉ représenté par Jules SUSINI - Laure-Agnès CARADEC représentée par Gérard CHENOZ - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Eugène CASELLI représenté par Roland CAZZOLA - Bruno CHAIX représenté par Marie-

Signé le 18 Mai 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juin 2018

France DROPY- OURET - Jean-David CIOT représenté par Loïc GACHON - Frédéric COLLART représenté par Jean MONTAGNAC - Monique CORDIER représentée par Xavier MERY - Robert DAGORNE représenté par Maurice CHAZEAU - Michel DARY représenté par Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET représenté par Martine CESARI - Sylvaine DI CARO représentée par Philippe DE SAINTDO - Pierre DJIANE représenté par Martine RENAUD - Nathalie FEDI représentée par Marie-Christine CALATAYUD - Gilbert FERRARI représenté par François BERNARDINI - Bruno GILLES représenté par Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre GIORGI représenté par Patrick BORÉ - Olivier GUIROU représenté par Jean-Pierre MAGGI - Garo HOVSEPIAN représenté par Annie LEVY-MOZZICONACCI - Nicolas ISNARD représenté par Didier KHELFA - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Francis TAULAN - Laurence LUCCIONI représentée par Catherine PILA - Bernard MARANDAT représenté par Jeanne MARTI - Stéphane MARI représenté par Gérard POLIZZI - Marcel MAUNIER représenté par Jocelyne TRANI - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Arnaud MERCIER représenté par Joël MANCEL - Yves MESNARD représenté par André JULLIEN - Danielle MILON représentée par Roland GIBERTI - Jérôme ORGEAS représenté par Patrick GHIGONETTO - Roger PELLENC représenté par Hervé FABRE-AUBRESPY - Serge PEROTTINO représenté par Christophe AMALRIC - Roger PIZOT représenté par Jacky GERARD - Marine PUSTORINO-DURAND représentée par Yves MORAINÉ - Julien RAVIER représenté par Stéphane PICHON - Carine ROGER représentée par Michèle EMERY - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Isabelle SAVON représentée par Georges GOMEZ - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Maxime TOMMASINI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Claude VALLETTE représenté par Daniel HERMANN - Yves VIDAL représenté par Georges CRISTIANI - Yves WIGT représenté par Patrick APPARICIO.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Jean-Pierre BAUMANN - Sabine BERNASCONI - Michel CATANEO - Laurent COMAS - Nouriaty DJAMBAE - Claude FILIPPI - Josette FURACE - Dany LAMY - Michel LAN - Albert LAPEYRE - Stéphane LE RUDULIER - Jean-Marie LEONARDIS - Patrick MENNUCCI - Didier PARAKIAN - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Maryvonne RIBIERE - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Marie-France SOURD GULINO - Philippe VERAN - Didier ZANINI - Karim ZERIBI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Étaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Patrick PADOVANI représenté à 10h07 par Josette VENTRE - Gaëlle LENFANT représentée à 10h18 par Pascale MORBELLI - Dominique FLEURY- VLASTO représentée à 10h44 par Dominique TIAN - Solange BIAGGI représentée à 10h45 par Marie-Josée BATTISTA – Christian BURLE représenté à 10h53 par Philippe ARDHUIN.

Étaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Lisette NARDUCCI à 10h30 – Michel AZOULAI à 10h47 – Bernard RAMOND à 11h00 – Georges GOMEZ à 11h00 – Michel MILLE à 11h05 – Georges ROSSO à 11h20 – Pascal MONTECOT à 11h22 – Patrick GHIGONETTO à 11h25

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

**FAG 017-3787/18/CM**

**■ Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM PROMOLOGIS pour le financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 4 logements sociaux "Les loges de GAIA" située au 9 rue de la Cave à Auriol - Abrogation de la délibération FAG 017-2675/17/CM du 19 octobre 2017  
MET 18/7171/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 une opération d'acquisition en VEFA en location accession (Prêt Social de Location-accession) « Les loges de Gaia » de 4 logements, située 9 rue de la Cave à Auriol.

Il est à noter en préambule que la Métropole Aix-Marseille-Provence a déjà délibéré sur cette opération le 19 octobre 2017. Cependant des erreurs sur la quotité garantie et sur les caractéristiques du prêt rendent cette délibération n° FAG 017-2675/17/CM irrecevable. Il est donc nécessaire de délibérer à nouveau sur ce dossier.

Ainsi, la SA HLM PROMOLOGIS a décidé de contracter auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE un emprunt PSLA (prêt social de location-accession) régi par les articles R.331-63 à R 331-77-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et plus spécialement par les articles R.331-76-5-1 à R.331-76-5-4 dudit code, d'un montant de SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (650 000 euros) et destiné à financer partiellement l'acquisition en état futur d'achèvement de quatre logements collectifs et 4 box dans un immeuble situé à Auriol (13390), 9 rue de la Cave.

LE CREDIT FONCIER DE FRANCE subordonne son concours à la condition que le remboursement en capital, augmenté des intérêts, intérêts de retard, indemnité de remboursement anticipé, tous autres frais et autres accessoires de l'emprunt d'un montant de 650 000 euros soit garanti par la Métropole Aix-Marseille-Provence à concurrence de 55 % des sommes dues par l'emprunteur.

Pour information, le coût total de cette opération est de 707 230 euros, et bénéficie d'une garantie à hauteur de 45 % de la ville d'Auriol.

L'obtention de ce prêt de 650 000 euros est conditionnée par la mise en place d'une garantie d'emprunt solidaire de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 55 % soit 357 500 euros.

L'analyse financière de la SA HLM Promologis, effectuée à partir du bilan certifié 2016, montre un actif comptable égal à 1 950 899 410 euros, un passif réel (dettes) à 1 428 828 619 euros. L'actif net comptable s'élève donc à 522 070 791 euros. 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 au bilan. Le résultat comptable 2016 est bénéficiaire de 24 461 391 euros.

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**

**Signé le 18 Mai 2018  
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juin 2018**

- 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 loi n°88-13 du 5 janvier 1988 dite « loi Galland » ;
- La loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville ;
- Le décret n° 88-366 du 18 avril 1988 ;
- 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 ;
- 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 lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile du 14 mai 2018.

**Oùï 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 abrogée la délibération n° FAG 017-2675/17/CM du 19 octobre 2017.

**Article 2 :**

Est accordée la garantie d'emprunt de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 55 % pour le remboursement de toutes sommes dues au titre de l'emprunt de 650 000 euros à contracter par la SA HLM Promologis auprès du Crédit Foncier de France.

Ce prêt, est destiné à financer une opération d'acquisition en VEFA de 4 logements en location accession (PSLA) située au 9 rue de la Cave à Auriol.

**Article 3 :**

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

- Montant : SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (650 000 euros)
- Durée totale maximale : 6 ans comprenant
  - une Période de Mobilisation : 12 mois maximum
  - une Période de Consolidation : 5 ans dont 05 ans de différé d'amortissement, le remboursement du capital intervenant au plus tard à la dernière échéance du prêt
- Conditions tarifaires
  - Taux d'intérêt révisable :  
Période de Mobilisation : taux révisable trimestriellement : Euribor 3 mois arrondi au 1/100ème de point supérieur + 1,10%, étant précisé que dans l'hypothèse où l'Euribor

**Signé le 18 Mai 2018  
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juin 2018**

(Tibeur) 3 mois serait inférieur à zéro, le Tibeur (Euribor) 3 mois retenu pour le calcul du taux d'intérêts sera réputé égal à zéro.

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

- Commission d'engagement : néant
- Périodicité des échéances : trimestriellement pour la période de Mobilisation et semestriellement ou annuellement au choix de la SA HLM Promologis pour la période de Consolidation,
- Faculté de remboursement anticipé :
  - Indemnité de 3% sur le capital remboursé par anticipation,
  - Frais de gestion correspondant à 1% du capital restant dû avant remboursement avec un minimum de 800 euros et un maximum de 3.000 euros.

#### **Article 4 :**

La Métropole Aix-Marseille-Provence donne son cautionnement et prend l'engagement de payer au Crédit Foncier de France toute somme due au titre de ce prêt en principal à hauteur de 55 %, augmentée des intérêts, intérêts de retard et tous autres frais et accessoires qui n'aurait pas été acquittée par la SA HLM PROMOLOGIS à sa date d'exigibilité, et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

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 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.

#### **Article 5 :**

En contrepartie de sa garantie, la Métropole Aix-Marseille-Provence bénéficiera de zéro logement réservé concernant ladite opération, compte tenu de la spécificité de l'opération.

#### **Article 6 :**

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

**Article 7 :**

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisé à signer cette convention de garantie avec la SA HLM Promologis, le contrat de prêt ou l'acte d'engagement qui sera passé entre le Crédit Foncier de France et la SA HLM Promologis, ainsi que toutes les pièces relatives à cette affaire.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué  
Finances

Roland BLUM