

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

Séance du 28 février 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 30 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Martine CESARI - Gaby CHARROUX - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Maryse JOISSAINS MASINI - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pascal MONTECOT représenté par Nicolas ISNARD.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Eric LE DISSÈS.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

FAG 014-5313/19/BM

■ Approbation du transfert des garanties d'emprunts accordées initialement à la SA HLM Néolia vers la SA HLM Immobilière Méditerranée dans le cadre d'une cession de patrimoine MET 19/10004/BM

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 de la Loi Evolution du Logement et Aménagement Numérique (dite Loi ELAN), le Groupe Action Logement a entrepris une redéfinition du maillage territorial de ses entités afin, dans un premier temps de tendre vers plus d'efficacité et d'efficience, et dans un deuxième temps d'éviter une concurrence entre les sociétés du Groupe.

Ainsi, les Conseils d'Administration de la SA HLM Néolia et de la Société Immobilière 3F, sous gouvernance Action Logement, ont acté le principe d'une cession du patrimoine situé en région Provence-Alpes-Côte d'Azur de la SA HLM Néolia, le Cédant, vers la SA HLM Immobilière Méditerranée, le Repreneur, elle-même filiale de la Société Immobilière 3F.

Cette cession est réalisée à la Valeur Nette Comptable des actifs sans plus-value, sur un principe de neutralité financière et comptable pour le Cédant, avec prise en jouissance par le Repreneur au 1^{er} janvier 2019.

Douze opérations de logement social situées sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence sont concernées par cette cession. Le financement de ces opérations a donné lieu à l'établissement de 37 prêts octroyés par la Caisse des Dépôts et Consignations et garantis par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Signé le 28 Février 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 07 mars 2019

En raison de cette vente des biens immobiliers du Cédant au Repreneur, le Cédant a sollicité la Caisse des Dépôts et Consignations, qui a accepté, le transfert desdits prêts.

L'analyse financière de la SA HLM Immobilière Méditerranée, effectuée à partir de son bilan 2017, met en évidence un actif comptable égal à 599 946 427 € et un passif réel (dettes) correspondant à 479 789 484 €. L'actif net comptable s'élève donc à 120 156 943 €. 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 supérieure à la valeur au bilan. Le résultat comptable 2017 est bénéficiaire de 3 573 546 €.

Cette analyse fait apparaître également un endettement particulièrement élevé, compte tenu qu'il est plus de 10 fois supérieur à la situation nette. Par ailleurs, le taux d'autofinancement net du remboursement des emprunts locatifs a diminué de presque de moitié en 2017 par rapport à 2016 passant de 10.5% à 5,6 %.

Il est par conséquent proposé de faire droit à cette demande de maintien de garantie.

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, et notamment ses articles L2252-1 à L2252-5 ;
- 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 dite « loi Galland » ;
- La loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 (loi d'orientation pour la ville) ;
- 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 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 FAG 152-4969/18/CM du 13 décembre 2018 relative à la délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération 2009-B437 du 27 novembre 2009 relative à l'approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Néolia pour la construction de 5 logements « Impasse des Clématites » à Meyreuil ;
- La délibération 2009-A212 du 11 décembre 2009 relative à l'approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Néolia pour l'acquisition en VEFA de 28 logements « Les Hauts de Pertuis » à Pertuis ;
- La délibération 2012-B405 du 29 novembre 2012 relative à l'approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Néolia pour l'acquisition en VEFA de 17 logements « La Belugue » à Bouc Bel Air ;
- La délibération 2012-B406 du 29 novembre 2012 relative à l'approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Néolia pour la construction de 9 logements « Avenue Charles de Gaulle » à Trets ;
- La délibération 2014-B331 du 25 septembre 2014 relative à l'approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Néolia pour l'acquisition en VEFA de 21 logements « Les Lumières » à Gardanne ;
- La délibération 2015-B077 du 19 février 2015 relative à l'approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Néolia pour la construction du centre de soins palliatifs « Villa Izoi » à Gardanne ;
- La délibération 2015-A020 du 12 mars 2015 relative à l'approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Néolia pour la construction de 38 logements « Le Pesquier » à Gardanne ;
- La délibération 2015-A021 du 12 mars 2015 relative à l'approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Néolia pour l'acquisition-amélioration de 6 logements « Rue Kruger » à Gardanne ;
- La délibération FAG019-2019/17/CM du 18 mai 2017 relative à l'approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Néolia pour l'acquisition en VEFA de 26 logements « Font de Garach Cogedim » à Gardanne ;

Signé le 28 Février 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 07 mars 2019

- La délibération FAG011-2267/17/CM du 13 juillet 2017 relative à l'approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Néolia pour l'acquisition en VEFA de 23 logements « Font de Garach Sageprim » à Gardanne ;
- La délibération FAG010-2668/17/CM du 19 octobre 2017 relative à l'approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Néolia pour la construction de 2 logements « Rue des Marguerites » à Mimet ;
- La délibération FAG011-2669/17/CM du 19 octobre 2017 relative à l'approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Néolia pour la construction de 19 logements « Rue de François » à Gardanne.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Caisse des Dépôts et Consignations a consenti au cédant 37 prêts relatifs à 12 opérations de logement social sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Qu'en raison de la cession du patrimoine de la SA HLM Néolia à la SA HLM Immobilière, le repreneur a sollicité de la Caisse des Dépôts et Consignations, qui a accepté, le transfert desdits prêts ;
- Qu'il est demandé au Bureau de la Métropole de bien vouloir se prononcer sur le maintien de la garantie relative aux prêts transférés au profit du repreneur.

Délibère

Article 1 :

Sont maintenues les garanties d'emprunts de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour le remboursement des 37 prêts d'un montant total initial de 10 043 212,68 euros consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations au Cédant, et transférés au Repreneur.

Article 2 :

Un tableau récapitulatif précisant les caractéristiques financières des prêts transférés « Etat de dette par Garant au 01/01/2019 – Région PACA » est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Article 3 :

La garantie de la Métropole Aix-Marseille-Provence est accordée pour la durée résiduelle des prêts, jusqu'au complet remboursement de ceux-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par le Repreneur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification par lettre simple de la Caisse des Dépôts et Consignations, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à se substituer au Repreneur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 :

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

Article 5 :

En contrepartie de sa garantie, la Métropole Aix-Marseille-Provence bénéficie du maintien des logements réservés initialement consentis par le Cédant concernant lesdites opérations.

Article 6 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou le Vice-Président délégué au Budget et aux Finances, est autorisé à signer les avenants aux contrats de prêts établis entre la Caisse des Dépôts et Consignations et le Repreneur, ainsi que toutes les pièces relatives à cette affaire.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Budget et Finances

Didier KHELFA