

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

Séance du 16 mai 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 - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Maryse JOISSAINS MASINI - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Xavier MERY - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - 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 029-5804/19/BM

■ Approbation d'une garantie d'emprunt à la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence dans le cadre d'un refinancement de la dette souscrite auprès du Crédit Foncier de France pour l'opération dénommée "La Grande Thumine" située Route de Galice à Aix-en-Provence

MET 19/10751/BM

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence a entrepris une démarche de refinancement de quatre emprunts contractés auprès du Crédit Foncier de France, afin de sécuriser son niveau de frais financiers.

La proposition du Crédit Foncier de France consiste, pour quatre emprunts en cours d'amortissement, en un passage à taux fixe, sans modification de la durée restant à courir, alors qu'actuellement ces emprunts sont assortis d'intérêts indexés sur le livret A. Cette proposition, qui permet un gain financier d'environ 400 000 euros, a été acceptée par délibération du Conseil d'Administration de la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence le 4 octobre 2018.

Ces quatre emprunts étant initialement garantis par les ex-EPCI, la Métropole Aix-Marseille-Provence est donc sollicitée par la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière (SACOGIVA) de la Ville d'Aix-en-Provence pour réitérer son engagement de garantie dans le cadre de ces réaménagements.

En effet, par délibération n° 2005-A308 du 8 décembre 2005, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a accordé une garantie d'emprunt à hauteur de 55 % à la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence pour le financement de l'opération de construction de 11 villas à usage locatif social dans un ensemble immobilier comprenant 115 logements dénommée « La

Signé le 16 Mai 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 04 juin 2019

Grande Thumine » et située Route de Galice à Aix-en-Provence. Cette opération nécessitait alors un emprunt auprès du Crédit Foncier de France de 1 335 258 euros.

Cet emprunt, n° 4.120.203, est concerné par cette opération de réaménagement. Le montant du prêt réaménagé, relatif à l'opération « La Grande Thumine », s'élève au 31/12/2018 à 939 519,02 euros.

Le Crédit 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 939 519,02 euros soit garanti par la Métropole Aix-Marseille-Provence à concurrence de 55 % des sommes dues par la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence, soit un montant de 516 735,46 euros.

L'analyse financière de la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence, effectuée à partir de son bilan 2017, met en évidence un actif comptable égal à 196 129 225 euros et un passif réel (dettes) correspondant à 149 800 198 euros. L'actif net comptable s'élève donc à 46 329 027 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 supérieure à la valeur au bilan. Le résultat comptable 2017 est bénéficiaire de 1 361 509 euros.

En conséquence, la Métropole est appelée à délibérer en vue d'adapter la garantie d'emprunt accordée initialement pour le remboursement dudit prêt.

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 ;
- 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 ;
- Le décret n° 88-366 du 18 avril 1988 relatif aux modalités d'octroi par les régions, départements, communes de leur garantie ou de leur caution pour les emprunts contractés par des personnes de droit privé ;
- 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 n° 2005_A308 du Conseil Communautaire de la CPA du 8 décembre 2005 approuvant la garantie d'emprunt à la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence pour l'opération « La Grande Thumine » ;
- La délibération FAG 004-1738/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017 approuvant dans le cadre des garanties d'emprunt l'application d'une procédure simplifiée pour les emprunts de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- La délibération FAG 015-4064/18/CM du Conseil de la Métropole du 28 juin 2018 relative à l'approbation du règlement et conditions générales d'octroi des garanties d'emprunts ;
- La délibération FAG 21-5718/19/CM du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 9 mai 2019.

Oùï le rapport ci-dessus,

Signé le 16 Mai 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 04 juin 2019

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que certains prêts accordés aux bailleurs font l'objet d'une garantie d'emprunt de la Métropole Aix-Marseille-Provence.
- Qu'il est nécessaire pour la Métropole Aix-Marseille-Provence de réitérer la garantie d'emprunt dans les nouvelles conditions issues du réaménagement consenties par le Crédit Foncier de France.

Délibère

Article 1 :

Est accordée la garantie d'emprunt conjointe de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 55 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 939 519,02 euros souscrire par la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence auprès du Crédit Foncier de France.

Ce prêt, est destiné à refinancer une opération de construction de 11 villas à usage locatif social, dans un ensemble immobilier comprenant 115 logements dénommée « La Grande Thumine » et située Route de Galice à Aix-en-Provence.

Article 2 :

Les caractéristiques financières du prêt sont les suivantes :

Montant : 939 519,02 euros

Durée du prêt : du 31/12/2018 au 30/08/2036

Taux fixe annuel : 2,07 %

Base de calcul des intérêts : 30/360

Amortissement progressif du capital calculé selon le principe des échéances constantes

Point de départ du prêt : le 31/12/2018

Périodicité : annuelle, sauf la première échéance du 31/12/2018 au 30/08/2019

1ère échéance : le 30/08/2019

Date d'échéance : le 30 août de chaque année

Date de la dernière échéance : le 30/08/2036

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 Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Dans l'hypothèse où la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence 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 défailante, 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.

Article 4 :

En contrepartie de sa garantie, la Métropole Aix-Marseille-Provence bénéficiera d'un logement réservé concernant ladite opération.

Article 5 :

Est approuvée la convention de garantie d'emprunt ci-annexée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence.

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 la convention de garantie, le contrat de prêt qui sera conclu entre le Crédit Foncier de France et la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence, ainsi que toutes les pièces relatives à cette garantie d'emprunt.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Budget et Finances

Didier KHELFA