

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 015-5790/19/BM

■ Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Vilogia pour le financement de l'opération de réhabilitation de 418 logements sociaux dénommée "La Gavotte Peyret - PHB" située Chemin de la Bédoule à Septèmes-les-Vallons

MET 19/10783/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 Métropole Aix-Marseille-Provence est sollicitée pour accorder sa garantie destinée à financer une opération de réhabilitation de 418 logements sociaux dénommée « La Gavotte Peyret - PHB » située Chemin de la Bédoule à Septèmes-les-Vallons.

Portée par la SA HLM Vilogia, cette opération d'un montant total de 19 288 417 euros est financée par un emprunt « Prêt de Haut de Bilan » de 2 008 000 euros proposé par la Caisse des Dépôts et Consignations, couplé à un prêt à la réhabilitation (un prêt PAM) d'un montant de 11 832 561 euros, à garantir également par la Métropole à ce même Bureau.

Le prêt de haut de bilan, permet de soutenir les investissements des bailleurs sociaux dans le contexte économique difficile lié à la mise en place de la réduction de loyer de solidarité dans le cadre de la réforme du secteur du logement social. Ainsi, la Caisse des Dépôts et Consignations, Action Logement et le Gouvernement ont signé le 5 juin 2018 une convention mettant en place une enveloppe de 2 milliards d'euros de prêts bonifiés sur 3 ans. Le prêt de haut de bilan, par un taux d'intérêt très avantageux, a pour vocation d'accélérer la rénovation du parc social dans son ensemble ainsi que la production de nouveaux logements sociaux dans les territoires où les besoins sont insatisfaits, en privilégiant les investissements en faveur de la transition écologique et énergétique.

L'obtention de ce prêt est conditionnée par la mise en place d'une garantie d'emprunt conjointe de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 55 % soit 1 104 000 euros. Cette opération bénéficie d'une garantie à hauteur de 45 % par la ville de Septèmes-les-Vallons.

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

L'analyse financière de la SA d'HLM Vilogia, effectuée à partir de son bilan 2017, met en évidence un actif comptable égal à 4 287,30 M euros et un passif réel (dettes) correspondant à 3 003,60 Meuros. L'actif net comptable s'élève donc à 1 283,70 M 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 68,80 M 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 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 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 FAG 004-1738/17/CM 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 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 ;
- Le contrat de Prêt N° 94110 en annexe signé entre la SA HLM Vilogia et la Caisse des Dépôts et Consignations.

Oui 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 conjointe de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 55 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 2 008 000 euros souscrit par la SA HLM Vilogia

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

auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de prêt N° 94110.

Ce prêt, constitué d'une ligne, est destiné à financer une opération de réhabilitation de 418 logements dénommée « La Gavotte Peyret - PHB » et située Chemin de la Bédoule à Septèmes-les-Vallons.

Les caractéristiques financières du prêt figurent à l'article 1 de la convention de garantie d'emprunt jointe en annexe.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Article 2 :

La garantie de la Métropole Aix-Marseille-Provence est accordée pour la durée totale du contrat de prêt (durée de l'amortissement et du préfinancement), et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA HLM Vilogia dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

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

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par la SA HLM Vilogia est inférieure à douze mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si la SA HLM Vilogia opte pour le paiement des intérêts de la période.

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

Article 3 :

Le financement de l'opération « La Gavotte-Peyret » prévoit deux prêts garantis par la Métropole Aix-Marseille-Provence, un prêt à la réhabilitation (prêt PAM) et un prêt de haut de bilan (prêt PHB). La Caisse des Dépôts et Consignations imposant une délibération par contrat de prêt, la Métropole Aix-Marseille-Provence ne bénéficiera d'aucun logement réservé en contrepartie de sa garantie du prêt PHB.

Article 4 :

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

Article 5 :

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, 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

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