

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.

Etaient 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.

Etaient 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 034-5809/19/BM

■ Réitération de garantie d'emprunt à la SA HLM Société Française des Habitations Economiques dans le cadre des réaménagements de dette souscrite auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations MET 19/10889/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 réitérer sa garantie dans le cadre d'un réaménagement de dette souscrite auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations par la SA HLM Société Française des Habitations Economiques.

Dans le cadre de la réforme du secteur du logement social et afin notamment de lisser l'impact de la Réduction de Loyer Solidarité (RLS) qui fait suite à la loi de Finances 2018, la Caisse des Dépôts et Consignations a proposé aux bailleurs un dispositif d'accompagnement afin de leur permettre de dégager des marges de manœuvres financières. Ce dispositif consiste en une modification des caractéristiques financières de la dette : allongement de 10 ans de la durée résiduelle de certains prêts, modifications de la marge sur index, des taux plancher et plafond de la progressivité des échéances, et conditions de remboursement anticipé volontaire.

La SA HLM Société Française des Habitations Economiques a accepté les réaménagements proposés par la Caisse des Dépôts et Consignations qui consistent au rallongement de la durée d'amortissement de douze lignes de prêts pour un montant total de 5 597 669,05 euros.

Ces douze lignes de prêts concernent cinq opérations de logements sociaux :

- La construction de 38 logements « Zac des Salles » à Istres dont le crédit a fait l'objet d'une garantie en 1987 pour une durée initiale de 35 ans, réitérée en 2016 suite à un premier réaménagement ;

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

- La construction de 70 logements « Zac du Mazet » à Fos-sur-Mer dont le crédit a fait l'objet d'une garantie en 1989 pour une durée initiale de 35 ans, réitérée en 2016 suite à un premier réaménagement ;
- La construction de 58 logements « L'Olympe Zac des Salles » à Istres dont le crédit a fait l'objet d'une garantie en 1993 pour une durée initiale de 35 ans, réitérée en 2016 suite à un premier réaménagement ;
- La construction de 54 logements « Les Nymphéas Zac de St Suspi » à Miramas dont le crédit a fait l'objet d'une garantie en 1994 pour une durée initiale de 32 ans, réitérée en 2011 suite à un premier réaménagement ;
- La construction de 58 logements « Le Basseron » à Auriol dont le crédit a fait l'objet d'une garantie en 1996 pour une durée initiale de 32 ans.

La description des aménagements par la Caisse des Dépôts et Consignations est annexée à la présente délibération.

Compte tenu que ces prêts étaient initialement garantis par les ex-EPCI, la Métropole Aix-Marseille-Provence est sollicitée par la SA HLM Société Française des Habitations Economiques pour réitérer son engagement de garantie dans le cadre d'un réaménagement de dette souscrite auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

L'analyse financière de la Société Française des Habitations Economiques, effectuée à partir de son bilan 2017, met en évidence un actif comptable égal à 1 069 593 095 euros et un passif réel (dettes) correspondant à 777 369 490 euros. L'actif net comptable s'élève donc à 292 223 605 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 11 806 225 euros.

Eu égard à l'analyse financière du bailleur, il est proposé de faire droit à cette demande de réitération des engagements ayant pour conséquence de rallonger de 10 ans la durée résiduelle de certains prêts ayant fait l'objet d'une garantie d'emprunt. Enfin, compte tenu de l'antériorité des garanties initiales, il convient de conclure avec la SA HLM Société Française des Habitations Economiques une convention de garantie d'emprunt globale pour les cinq opérations concernées par ces douze lignes de prêts, afin de réaffirmer les droits et obligations de la SA HLM Société Française des Habitations Economiques et de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

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 ;
- 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 ;
- La circulaire n° NOR INT/B/06/00041/C du Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du territoire du 26 avril 2006 ;
- La délibération du 9 juillet 1987 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Société Française des Habitations Economiques pour l'opération « Zac des Salles » à Istres ;

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

- La délibération du 7 avril 1989 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Société Française des Habitations Economiques pour l'opération « Zac du Mazet » à Fos-sur-Mer ;
- La délibération du 25 janvier 1993 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Société Française des Habitations Economiques pour l'opération « L'Olympe Zac des Salles » à Istres ;
- La délibération du 21 novembre 1994 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Société Française des Habitations Economiques pour l'opération « Nymphéa Zac Saint-Suspi » à Miramas ;
- La délibération du 15 février 2001 approuvant le transfert des emprunts de la commune d'Auriol à la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ;
- La délibération FAG 008-1539/17/BM du 9 février 2017 approuvant les modifications de garantie d'emprunts de la SA HLM Société Française des Habitations Economiques suite au réaménagement de treize contrats de prêts ;
- La délibération FAG 004-1738/17/CM du 30 mars 2017 approuvant dans le cadre des garanties d'emprunt l'application d'une procédure de vote complémentaire 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 compétence du Conseil au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Les dispositifs d'accompagnement mis en place par la Caisse des Dépôts et Consignations pour réaménager la dette des bailleurs ;
- Que ces dispositifs ont notamment pour conséquence d'allonger la durée résiduelle de certains prêts ;
- 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 de la dette des bailleurs auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations intégrant en outre le rallongement de la durée résiduelle de certains prêts.

Délibère

Article 1 :

La Métropole Aix-Marseille-Provence réitère sa garantie pour le remboursement de chaque ligne des prêts réaménagés, initialement contractée par la SA HLM Société Française des Habitations Economiques auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les conditions définies à l'article 2 et référencées en Annexe « Caractéristiques des emprunts réaménagés par la Caisse des dépôts et consignations ».

Ces réaménagements proposés par la Caisse des Dépôts et Consignations concernent les opérations mentionnées dans le tableau ci-après, soit douze lignes de prêts pour un montant total de 5 597 669,05 euros.

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

Ligne du prêt	Opération	Année de démarrage du prêt	Durée de la garantie d'emprunt intégrant le réaménagement de la dette
0461157	Le Basseron Auriol	1998	42 ans
0461159	Le Basseron Auriol	1998	42 ans
1210295	Nymphéa – Zac St Suspi Miramas	2012	27 ans
1293146	Zac du Mazet Fos-sur-Mer	2016	28 ans
1293147	Zac du Mazet Fos-sur-Mer	2016	29 ans
1293148	Zac du Mazet Fos-sur-Mer	2016	29 ans
1293149	Zac des Salles Istres	2016	28 ans
1293150	Zac des Salles Istres	2016	29 ans
1293151	Zac des Salles Istres	2016	29 ans
1293152	Zac des Salles Istres	2016	30 ans
1293153	Zac du Mazet Fos-sur-Mer	2016	30 ans
1305307	L'Olympe Zac des Salles Istres	2016	32 ans

La garantie est accordée pour chaque ligne de prêt réaménagée, à hauteur de la quotité indiquée à l'Annexe précitée, et ce jusqu'au complet remboursement des sommes dues (en principal, majoré des intérêts, intérêts compensateurs ou différés, y compris toutes commissions, pénalités ou indemnités pouvant être dues notamment en cas de remboursement anticipé) ou les intérêts moratoires que la SA HLM Société Française des Habitations Economiques aurait encourus au titre des prêts réaménagés.

Article 2 :

Les nouvelles caractéristiques financières des lignes de prêt réaménagées sont indiquées, pour chacune d'entre elles, à l'Annexe « Caractéristiques des emprunts réaménagés par la Caisse des dépôts et consignations » qui fait partie intégrante de la présente délibération.

Concernant les lignes de prêt réaménagées à taux révisibles indexées sur le taux du Livret A, le taux du Livret A effectivement appliqué auxdites lignes de prêt réaménagées sera celui en vigueur à la date de valeur du réaménagement.

Les caractéristiques financières modifiées s'appliquent à chaque ligne de prêt réaménagée référencée à l'Annexe à compter de la date d'effet de l'avenant constatant le réaménagement, et ce jusqu'au complet remboursement des sommes dues.

A titre indicatif, le taux du Livret A au 29 juin 2018 est de 0,75 %.

Les commissions, frais et accessoires liés à cet avenant sont à la charge de la SA HLM Société Française des Habitations Economiques.

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

Article 3 :

La garantie de la Métropole Aix-Marseille-Provence est accordée jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues par la SA HLM Société Française des Habitations Economiques 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 à se substituer à la SA HLM Société Française des Habitations Economiques 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 jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour en couvrir les charges.

Article 5 :

En contrepartie de sa garantie, la Métropole Aix-Marseille-Provence bénéficie du maintien des logements réservés initialement consentis par la SA HLM Société Française des Habitations Economiques concernant lesdites opérations.

Article 6 :

Est approuvée la convention de garantie d'emprunt ci-annexée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SA HLM Société Française des Habitations Economiques.

Article 7 :

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 la SA HLM Société Française des Habitations Economiques, la convention de garantie d'emprunt, 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