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

Séance du 20 juin 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 - Gaby CHARROUX - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - 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 représentés Mesdames et Messieurs :

Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA - Roland GIBERTI représenté par Roland MOUREN.

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 007-6025/19/BM

■ Approbation du transfert des garanties d'emprunts accordées initialement à la SA d'HLM Néolia vers la SA d'HLM Immobilière Méditerranée dans le cadre d'une cession de patrimoine MET 19/11166/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 stérile entre les sociétés du Groupe.

Ainsi, les Conseils d'Administration de la SA d'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 d'HLM Néolia, le Cédant, vers la SA d'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.

Par délibération FAG 014-5313/19/BM du 28 février 2019, le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence a déjà approuvé le transfert des garanties d'emprunts pour douze opérations situées sur le Territoire du Pays d'Aix. La Caisse des Dépôts et Consignations avait alors omis d'intégrer trois opérations de logement social situées sur le Territoire du Pays Salonais. Il est donc nécessaire pour la Métropole de délibérer sur ces trois nouvelles opérations transférées de la SA d'HLM Néolia vers la SA d'HLM Immobilière Méditerranée.

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 25 juin 2019

Le financement de ces trois opérations a donné lieu à l'établissement de 12 prêts octroyés par la Caisse des Dépôts et Consignations et garantis par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

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.

En conséquence, la Métropole est appelée à délibérer en vue de maintenir les garanties d'emprunts relatives aux prêts transférés au profit du Repreneur, selon le tableau joint en annexe de la présente. L'analyse financière de la SA d'HLM Immobilière Méditerranée, effectuée à partir de son bilan 2017, met en évidence un actif comptable égal à 599,946 millions d'euros, et un passif réel (dettes) correspondant à 494,603 millions d'euros. L'actif net comptable s'élève donc à 120,157 millions d'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 3,574 millions d'euros. 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 ;
- 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 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 021-5718/19/CM du 28 mars 2019 relative à la délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n°173/11 du 26 septembre 2011 relative à l'approbation d'une garantie d'emprunt à la SA d'HLM Néolia pour l'acquisition de 10 logements « L'Oliveraie » à La Fare Les Oliviers ;
- La délibération n°207/11 du 12 décembre 2011 relative à l'approbation d'une garantie d'emprunt à la SA d'HLM Néolia pour la construction de 20 logements « Le Domaine de Sénas » à Sénas ;
- La délibération n°208/12 du 8 octobre 2012 relative à l'approbation d'une garantie d'emprunt à la SA d'HLM Néolia pour la construction de 28 logements « Les Résidences de la Glacière » à Alleins ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays Salonais du 17 juin 2019 ;

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 25 juin 2019

Considérant

- Que la Caisse des Dépôts et Consignations a consenti au cédant 12 prêts relatifs à 3 opérations de logement social sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Qu'en raison de la cession du patrimoine de la SA d'HLM Néolia à la SA d'HLM Immobilière Méditerranée, 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 conjointes de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour le remboursement des 12 prêts d'un montant total initial de 2 345 580,05 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 la 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 conjointe 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 garantie d'emprunt.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Budget et Finances

Didier KHELFA

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 25 juin 2019