

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

Séance du 26 septembre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 29 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Martine CESARI - Gaby CHARROUX - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - 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 représentés Mesdames et Messieurs :

Patrick BORÉ représenté par Roland GIBERTI - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nicolas ISNARD - Eric LE DISSÉS.

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

FAG 009-6531/19/BM

■ Réitération de garantie d'emprunt à la SA HLM Unicil dans le cadre des réaménagements de dette souscrite auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

MET 19/12105/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 Unicil.

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 manœuvre 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, du taux plancher et plafond de la progressivité des échéances, et conditions de remboursement anticipé volontaire.

La SA HLM Unicil a accepté les réaménagements proposés par la Caisse des Dépôts et Consignations qui consistent au rallongement de la durée d'amortissement de 5 lignes de prêts pour un montant total de 2 541 905,77 euros.

Ces lignes de prêts concernent :

Signé le 26 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2019

- La construction de 42 logements « L'Orée du Parc » à Miramas dont le crédit a fait l'objet d'une garantie en 1993 pour une durée initiale de 32 ans ;
- La construction de 50 logements « Le Forum » à Istres dont le crédit a fait l'objet d'une garantie en 1993 pour une durée initiale de 32 ans ;
- La construction de 23 logements « Les Bastides de Neudon » à Istres dont le crédit a fait l'objet d'une garantie en 1991 pour une durée initiale de 32 ans ;
- La construction de 51 logements « Le Colisée » à Fos-sur-Mer dont le crédit a fait l'objet d'une garantie en 1991 pour une durée initiale de 32 ans ;
- La construction de 32 logements « La Glacière » à Auriol dont le crédit a fait l'objet d'une garantie en 1991 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 Unicil 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 SA HLM Unicil, effectuée à partir de son bilan 2017, met en évidence un actif comptable égal à 1 453 550 516 euros et un passif réel (dettes) correspondant à 973 634 621 euros. L'actif net comptable s'élève donc à 479 915 895 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 12 082 984 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 Unicil une convention de garantie d'emprunt globale pour les cinq opérations concernées, afin de réaffirmer les droits et obligations de la SA HLM Unicil 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 ;
- 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 du 10 mars 1993 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Domicil devenue SA HLM Unicil pour l'opération « L'Orée du Parc » à Miramas ;
- La délibération du 11 octobre 1993 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Domicil devenue SA HLM Unicil pour l'opération « Le Forum » à Istres ;
- La délibération du 1er juillet 1991 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Domicil devenue SA HLM Unicil pour l'opération « Les Bastides de Neudon » à Istres ;

Signé le 26 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2019

- La délibération du 11 novembre 1991 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Phocéenne d'Habitations devenue SA HLM Unicil pour l'opération « La Glacière » à Auriol ;
- La délibération du 25 novembre 1991 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Phocéenne d'Habitations devenue SA HLM Unicil pour l'opération « Le Colisée » à Fos-sur-Mer ;
- 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 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.

Ouï 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 ;
- Qu'il convient dans ce cadre de conclure avec la SA HLM Unicil une convention de garantie d'emprunt globale aux cinq opérations concernées.

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 Unicil auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les conditions définies à l'article 2 et référencées à l'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 cinq lignes de prêts pour un montant total de 2 541 905,77 euros.

Ligne du prêt	Opération	Année de démarrage du prêt	Durée de la garantie d'emprunt intégrant le réaménagement de la dette
0445821	L'Orée du Parc Miramas	1996	42 ans
0452409	Le Forum Istres	1997	42 ans
1205858	Les Bastides de Neudon Istres	1992	42 ans
1218230	Le Colisée Fos sur Mer	1994	42 ans
1218229	La Glacière Auriol	1993	42 ans

Signé le 26 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2019

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 Unicil 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 révisables 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 Unicil.

Article 3 :

La garantie de la Métropole Aix-Marseille-Provence est accordée jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues par la SA HLM Unicil 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 Unicil 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 Unicil 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 Unicil.

Article 7 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou le Vice-Président délégué au Budget et aux Finances, est autorisée à signer les avenants aux contrats de prêts établis entre la Caisse des Dépôts et Consignations et la SA HLM Unicil, 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