

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.

Étaient 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.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

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

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nicolas ISNARD - 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 007-6529/19/BM

■ Approbation d'une garantie d'emprunt à la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine pour le financement de l'opération d'aménagement "Aménagement Grand Centre Ville" située à Marseille MET 19/12107/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 par la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine (SOLEAM) pour accorder sa garantie destinée à financer le besoin de financement de l'opération d'aménagement du « Grand Centre-Ville » à Marseille.

Initialement approuvée par le Conseil Municipal de la Ville de Marseille en date du 6 décembre 2010, la concession d'aménagement du « Grand Centre-Ville » a été transférée le 31 décembre 2015 à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole. A compter de sa création, le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine et se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de cette opération.

L'opération d'aménagement du « Grand Centre-Ville », d'une durée totale de 15 ans soit jusqu'au 31 décembre 2025 couvre un large périmètre de cohérence de 1 000 hectares incluant près de 120 000 logements. Les principaux objectifs sont :

- Produire 1 400 logements ;
- Créer 20 000 m² de locaux d'activités ou à vocation d'équipements ;
- Requalifier 49 800 m² d'espaces publics ;
- Inciter à la réhabilitation privée d'environ 2 000 logements ;
- Ravalser les façades, soit 1 000 immeubles.

Signé le 26 Septembre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2019

Sont ainsi ciblés : 35 pôles de renouvellement urbain représentant 2 400 immeubles, soit 16 000 logements, et 18 axes structurants de circulation et d'espace public, objet d'injonctions de ravalement de façades.

Depuis le début de l'opération d'aménagement, les comptes rendus annuels au concédant ont été régulièrement approuvés par les assemblées délibérantes successivement compétentes. Le compte rendu annuel arrêté au 31 décembre 2017, pour un prix de revient total toutes taxes comprises de 235,3 millions d'euros, a été approuvé par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence le 13 décembre 2018 par délibération URB 049-5180/18/CM.

L'analyse financière de la SOLEAM effectuée à partir de son bilan 2017, met en évidence un actif comptable égal à 226 913 015 euros et un passif réel (dettes) correspondant à 67 744 164 euros. L'actif net comptable s'élève donc à 159 168 851 euros.

Le résultat net 2017 est un déficit de - 365 824 euros. Cette situation provient des marges d'exploitation négatives, malgré un impact favorable de 1 666 256 euros lié aux variations des provisions pour risques et charges. Le report à nouveau existant pourra permettre d'absorber cette perte.

L'endettement financier a augmenté. Il se positionne à 67 744 164 euros, atteignant ainsi un niveau élevé de 13 fois le montant des capitaux propres. La capacité d'autofinancement, négative, ne permet pas de participer au remboursement de l'emprunt. Par ailleurs, le besoin en fond de roulement de l'activité est élevé, puisqu'environ 2 fois supérieur au fond de roulement.

L'activité d'aménagement exercée par la SOLEAM peut induire, en fonction des avancements des opérations qu'elle mène, un besoin de financement significatif. Il n'en reste pas moins que certains constats peuvent induire des points de vigilance particuliers :

- Entre 2016 et 2017, une forte baisse du chiffre d'affaire de 58%, et de 605 647 euros du résultat d'exploitation précédemment excédentaire ;
- L'évaluation de la provision pour charges 2017 de 8 851 672 euros, ainsi que les risques de perte et de trésorerie éventuellement associés ;
- L'évaluation et la « liquidité » du stock 2017 qui atteint 102 141 349 euros, représentant ainsi près de 50% de l'actif ;
- La capacité de la société à renouer rapidement avec une exploitation profitable pour assurer sa pérennité.

La SOLEAM a sollicité, dans un premier temps, Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels pour un emprunt de 5 millions d'euros sur une durée de 6 ans avec un différé d'amortissement de 1 an. Le 16 mai 2019, le Bureau de la Métropole par délibération FAG 033-5808/19/BM, a accordé à la SOLEAM sa garantie à hauteur de 80 %, soit 4 millions d'euros.

La Caisse d'Epargne Provence-Alpes-Corse est sollicitée pour un deuxième emprunt de 5 millions d'euros, d'une durée de 6 ans avec un remboursement *Infine*, emprunt nécessaire à la couverture de la totalité des dépenses de travaux à venir, soit 10 millions d'euros.

L'obtention de ce prêt est conditionnée par la mise en place d'une garantie d'emprunt de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 80 %, soit 4 millions d'euros.

Aussi, afin de poursuivre la politique de maintien de l'activité économique et de développement social sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence, il est 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 ;
- 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 URB 049-5180/18/CM du 13 décembre 2018 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 de la concession d'aménagement du « Grand Centre-Ville » à Marseille ;
- 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 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération FAG 033-5808/19/BM du 16 mai 2019 relative à l'approbation d'une garantie d'emprunt à la SOLEAM pour le financement de l'opération d'aménagement du « Grand Centre-Ville ».

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine envisage de contracter un prêt d'un montant de 5 millions d'euros auprès de la Caisse d'Épargne Provence-Alpes-Corse pour le besoin de financement de l'opération d'aménagement du « Grand Centre-Ville » à Marseille ;
- Que la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine a sollicité la Métropole pour lui accorder une garantie d'emprunt à hauteur de 80 % pour le service des intérêts et l'amortissement dudit prêt ;
- L'intérêt, pour la Métropole Aix-Marseille-Provence, de soutenir la mise en œuvre de projets urbains et de développement économique ;
- Qu'il convient dès lors de conclure une convention de garantie d'emprunt entre la Métropole et la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine.

Délibère

Article 1 :

Est accordée la garantie d'emprunt solidaire de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 80% pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 5 000 000 euros à souscrire par la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine auprès de la Caisse d'Épargne Provence-Alpes-Corse.

Ce prêt est destiné aux besoins de financement de l'opération d'aménagement du « Grand Centre-Ville » à Marseille, dans le cadre de la délibération URB 049-5180/18/CM du 13 décembre 2017 approuvant des concessions signées avec la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Article 2 :

Les caractéristiques financières du prêt de la Caisse d'Epargne Provence-Alpes-Corse sont les suivantes :

Montant : 5 000 000 euros

Durée du prêt : 6 ans

Taux fixe annuel : 0,84 %

Amortissement du capital : *Infine*

Périodicité : semestrielle

Base de calcul des intérêts : 30/360

Frais de dossier : 2 500 euros

Montant de l'échéance : 21 000 euros

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 SOLEAM dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Dans l'hypothèse où la Société Locale d'Equipeement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine 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 défaillante, à en effectuer le paiement sur demande dûment justifiée de la Caisse d'Epargne Provence-Alpes-Corse.

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 :

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

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou le Vice-Président délégué au Budget et aux Finances, est autorisé à signer la convention de garantie, le contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse d'Epargne Provence-Alpes-Corse et la SOLEAM, 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 26 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2019