

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

Séance du 24 octobre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Eric LE DISSÈS - 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 :

Christophe AMALRIC représenté par Roland GIBERTI - Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gaby CHARROUX - Frédéric COLLART - Maryse JOISSAINS MASINI.

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

FAG 018-6853/19/BM

■ Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Immobilière Méditerranée pour le financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 15 logements sociaux dénommée "Le Clos Cournand PLS" située rue de l'Enclos à Grans 13450 MET 19/12592/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 une garantie conjointe destinée à financer une opération d'acquisition en VEFA de quinze logements sociaux dénommée « Le Clos Cournand PLS » située rue de l'Enclos à Grans 13450.

Il est à noter en préambule que la SA HLM Immobilière Méditerranée a absorbé la SA HLM Logéo Méditerranée, puis a changé de dénomination en 3F Sud en date du 1er juillet 2019.

Portée par la SA HLM Immobilière Méditerranée, devenue 3F Sud, cette opération d'un montant total de 2 528 380 euros est financée par un emprunt de 2 408 041 euros proposé par la Caisse des Dépôts et Consignations. Cette opération bénéficie d'une garantie à hauteur de 45 % de la Ville de Grans.

L'obtention de ces prêts est conditionnée par la mise en place d'une garantie d'emprunt conjointe de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 55 % soit 1 324 422,55 euros.

L'analyse financière de la SA HLM Immobilière Méditerranée, devenue 3F Sud, effectuée à partir de son bilan 2017, met en évidence un actif comptable égal à 599 946 427 euros et un passif réel (dettes) correspondant à 479 789 484 €. L'actif net comptable s'élève donc à 120 156 943 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 3 573 546

Signé le 24 Octobre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2019

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, l'autofinancement net du remboursement des emprunts locatifs (taux de 5,6 %) a diminué de presque de moitié en 2017 par rapport à 2016 (taux de 10,5 %).

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 ;
- 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 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 ;
- Le contrat de prêt N° 95805 en annexe signé entre la SA HLM Immobilière Méditerranée et la Caisse des Dépôts et Consignations.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la SA HLM Immobilière Méditerranée, devenue 3F Sud depuis le 1er juillet 2019 à la suite d'une fusion absorption, a contracté un prêt d'un montant total de 2 408 041 euros auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer une opération d'acquisition en VEFA de 15 logements sociaux à Grans, 13450;
- Que la SA HLM Immobilière Méditerranée, devenue 3F Sud, a sollicité la Métropole pour lui accorder une garantie d'emprunt à hauteur de 55% pour le service des intérêts et l'amortissement dudit prêt ;
- L'intérêt, pour la Métropole Aix-Marseille-Provence, de soutenir une production équilibrée de logements sociaux sur son territoire ;
- La situation comptable bénéficiaire de la SA HLM Immobilière Méditerranée, devenue 3F Sud ;
- Qu'il convient dès lors de conclure une convention de garantie d'emprunt entre la Métropole et la SA HLM Immobilière Méditerranée, devenue 3F Sud.

Délibère

Signé le 24 Octobre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2019

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 2 408 041 euros souscrit par la SA HLM Immobilière Méditerranée, devenue 3F Sud depuis le 1er juillet 2019 à la suite d'une fusion absorption, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt N° 95805.

Ce prêt, constitué de cinq lignes, est destiné à financer une opération d'acquisition en VEFA de quinze logements dénommée « Le Clos Courmand PLS » située Rue de l'Enclos à Grans 13450.

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 Immobilière Méditerranée, devenue 3F Sud, 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 Immobilière Méditerranée, devenue 3F Sud, 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 Immobilière Méditerranée, devenue 3F Sud, 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 Immobilière Méditerranée 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 :

En contrepartie de sa garantie, la Métropole Aix-Marseille-Provence bénéficiera de deux logements réservés concernant ladite opération. Ces droits à réservation seront prorogés pour une durée de 5 ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

Article 4 :

Est approuvée la convention de garantie d'emprunt ci-annexée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SA HLM Immobilière Méditerranée, devenue 3F Sud.

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