

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

Séance du 19 décembre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 25 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Sylvia BARTHELEMY - Roland BLUM - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Martine CESARI - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - 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 :

Christophe AMALRIC représenté par Pascal MONTECOT - François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Patrick BORÉ représenté par Danielle MILON - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gaby CHARROUX - Arlette FRUCTUS - Alexandre GALLESE - 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 031-7194/19/BM

■ Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM 3F Sud pour le financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 19 logements intermédiaires Sol'R La Campanelle PLI située 2073 Avenue Guillaume Dulac à La Ciotat MET 19/13739/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 sa garantie destinée à financer une opération d'acquisition en VEFA de 19 logements intermédiaires « Sol'R La Campanelle PLI » située 2073 Avenue Guillaume Dulac à La Ciotat 13600.

Le logement intermédiaire a été créé par la loi de finances 2014, afin de pallier au chaînon manquant du secteur immobilier résidentiel, car ces logements répondent en priorité aux besoins des classes moyennes, notamment en zones tendues.

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 SA HLM 3F Sud, cette opération d'un montant total de 4 494 360 euros est financée par un emprunt de 3 542 360 euros proposé par la Caisse des Dépôts et Consignations. En application de l'article 15 du contrat de prêt n°97096 conclu en mai 2019 entre la Caisse des Dépôts et Consignation et la SA HLM Immobilière Méditerranée, la première a donné son accord à l'absorption de la SA HLM Logéo Méditerranée par la SA HLM Immobilière Méditerranée, devenue SA HLM 3 F SUD. Le contrat de prêt demeure en vigueur et est transféré à la SA HLM 3 F SUD. Cette opération bénéficie d'une garantie à hauteur de 45 % par la ville de La Ciotat.

Signé le 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 10 janvier 2020

L'obtention de ce prêt est conditionnée par la mise en place d'une garantie d'emprunt conjointe de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 55 % soit 1 948 298 euros.

L'analyse financière de la SA HLM Immobilière Méditerranée devenue SA HLM 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 euros. L'actif net comptable s'élève donc à 120 156 943 euros. Par la nature des biens immobilisés, on peut supposer que la valeur réelle est supérieure à la valeur bilancielle. Le résultat comptable 2017 est bénéficiaire de 3 573 546 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 au Bureau de la Métropole ;
- Le contrat de Prêt N° 97096 en annexe signé entre la SA HLM Immobilière Méditerranée devenue SA HLM 3F Sud et la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- La lettre d'accord de l'absorption de la SA HLM Logéo Méditerranée par la SA HLM Immobilière Méditerranée, devenue SAHLM 3 F SUD de la Caisse des dépôts et consignation.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la SA HLM Immobilière Méditerranée, devenue SA HLM 3F Sud depuis 1^{er} juillet 2019 à la suite d'une fusion absorption, a contracté un prêt d'un montant total de 3 542 360 euros auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer une opération d'acquisition en VEFA de 19 logements intermédiaires à la Ciotat 13600 ;

Signé le 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 10 janvier 2020

- Que la SA HLM Immobilière Méditerranée devenue SA HLM 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 intermédiaires sur son territoire ;
- La situation comptable bénéficiaire de la SA HLM Immobilière Méditerranée devenue SA HLM 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 SA HLM 3F Sud.

Délibère

Article 1 :

Est accordée la garantie d'emprunt de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 55 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 3 542 360 euros souscrit par la SA HLM Immobilière Méditerranée devenue 3F Sud depuis 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° 97096.

Ce prêt, constitué de deux lignes, est destiné à financer une opération d'acquisition en VEFA de 19 logements « Sol'R La Campanelle PLI » située 2073 Avenue Guillaume Dulac à La Ciotat 13600.

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 SA HLM 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 SA HLM 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 SA HLM 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 devenue SA HLM 3F Sud 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 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