

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 036-7199/19/BM

■ Approbation d'une garantie d'emprunt à la Société de Gestion Immobilière de la ville de Marseille, pour le financement de l'opération de construction de 26 logements sociaux dénommée Le Kentro située 3 rue d'Antoine à Marseille MET 19/13755/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 de construction de 26 logements sociaux dénommée « Le Kentro » située 3 rue d'Antoine à Marseille, 13002.

Portée par la Société de Gestion Immobilière de la ville de Marseille, cette opération d'un montant total de 3 140 716 euros est financée par un emprunt de 2 049 696 euros proposé par la Caisse des Dépôts et Consignations. Cette opération bénéficie d'une garantie à hauteur de 55 % de la Ville de Marseille.

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 45 % soit 922 363,20 euros.

L'analyse financière de la Société de Gestion Immobilière de la Ville de Marseille, effectuée à partir de son bilan 2017, met en évidence l'amélioration du ratio d'endettement financier en 2018. Ce ratio de 3,6 années reste toutefois plus élevé que la moyenne du secteur.

Compte tenu des mouvements d'actifs et des variations de provisions, la marge nette d'autofinancement est instable. Elle a significativement baissé en 2018, en passant de 16,3 millions d'euros à 2,5 millions d'euros.

Le résultat net est en baisse de 3,3 millions d'euros par rapport à 2017, et se positionne à 1,53 millions d'euros en 2018.

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

Contrairement à 2017, ce résultat a été moins favorablement impacté par des plus-values de cessions d'actifs, qui ont été exceptionnelles en 2017. Le résultat net reste toutefois favorablement impacté par une plus-value sur ventes aux locataires de +4,6 millions d'euros qui compense une partie du déficit de la gestion locative de -5,9 millions d'euros. La consolidation de la rentabilité de l'exploitation, actuellement fragile, est ainsi souhaitable pour pérenniser l'activité de la société.

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° 101448 en annexe signé entre la Société de Gestion Immobilière de la ville de Marseille, et la Caisse des Dépôts et Consignations.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Société de Gestion Immobilière de la ville de Marseille, a contracté un prêt d'un montant total de 2 049 696 euros auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer une opération de construction de 26 logements sociaux à Marseille, 13002 ;
- Que la Société de Gestion Immobilière de la ville de Marseille, a sollicité la Métropole pour lui accorder une garantie d'emprunt à hauteur de 45% 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 Société de Gestion Immobilière de la ville de Marseille ;
- Qu'il convient dès lors de conclure une convention de garantie d'emprunt entre la Métropole et la Société de Gestion Immobilière de la ville de Marseille.

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

Délibère

Article 1 :

Est accordée la garantie d'emprunt conjointe de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 45 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 2 049 696 euros souscrit par la Société de Gestion Immobilière de la ville de Marseille, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt N° 101448.

Ce prêt, constitué de cinq lignes, est destiné à financer une opération de construction de 26 logements dénommée « Le Kentro » située 3 rue d'Antoine à Marseille, 13002.

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 Société de Gestion Immobilière de la ville de Marseille, 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 Société de Gestion Immobilière de la ville de Marseille, 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 Société de Gestion Immobilière de la ville de Marseille, 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 Société de Gestion Immobilière de la ville de Marseille, 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 Société de Gestion Immobilière de la ville de Marseille.

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