

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 037-7200/19/BM

■ Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM CDC Habitat Social pour le financement de l'opération de portage Copropriétés dégradées sur les communes d'Aix-en-Provence, de Berre l'Étang et de Marseille MET 19/13772/BM

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Par délibération du 30 mars 2017, la Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente pour intervenir sur l'amélioration du parc privé, a approuvé l'accord partenarial « Pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille » avec les collectivités territoriales, l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat et les partenaires institutionnels. En effet, l'ampleur du parc immobilier concerné, les enjeux sociaux majeurs, et les incidences sur le fonctionnement urbain, nécessitaient la mise en place d'un plan d'intervention coordonné. Ainsi, pour assurer l'efficacité des actions croisant divers champs de compétence, il était indispensable d'identifier les copropriétés concernées, la diversité des modes d'intervention envisagés, les moyens financiers et humains à y consacrer, les opérateurs à mobiliser et le mode de gouvernance à adopter.

Suite aux premiers constats, la Métropole Aix-Marseille-Provence a adopté le 13 décembre 2018 une nouvelle stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte Contre l'Habitat Indigne et Dégradé.

Les Copropriétés Dégradées se concentrent majoritairement dans les centres anciens de certaines communes de la Métropole. L'intervention sur ces grandes résidences privées se met progressivement en place à travers des opérations d'aménagement visant à une appropriation publique des bâtiments les plus dégradés, des dispositifs opérationnels pour accompagner le redressement de ces copropriétés et la désignation d'administrateurs provisoires.

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

Ainsi, le redressement de ces ensembles immobiliers et des bâtiments réhabilitables, passe par toute une série d'actions au premier rang desquelles figurent l'amélioration de la gestion des parties communes et la réalisation de travaux de conservation. Les syndicats de copropriétaires et leurs mandataires doivent donc dégager des moyens pour résorber le plus rapidement possible les dettes des copropriétaires qui ne s'acquittent plus de leurs charges, que ce soit par manque de ressources pour certains copropriétaires occupants très modestes ou par choix de rentabilité pour d'autres, et réaliser les travaux de sécurité avec l'aide de l'Agence Nationale pour l'Habitat et des collectivités.

C'est dans cet objectif que la Métropole a signé avec la SA HLM CDC Habitat Social une convention de portage immobilier et foncier pour acquérir un volume prévisionnel de 210 lots de copropriétés dans six grands ensembles immobiliers privés :

- Pour la commune de Marseille : Le Parc Corot (80 lots), Le Parc Bellevue (30 lots), La Maurelette (30 lots), Le Grand Mail (40 lots), L'Est Marseillais (10 lots) ;
- Pour la Commune de Berre l'Etang : La Mariélie (20 lots) ;
- Pour la Commune d'Aix-en-Provence : Les Facultés (40 lots), opération référencée dans l'avenant n° 1 à la convention de portage, adopté le 24 octobre 2019.

La convention de portage précise au point VI, intitulé « Régime financier », que le coût prévisionnel de l'opération est de 17 979 880 euros. Le financement pourra être assuré par l'obtention de toute subvention sollicitée auprès de l'ANAH ou autre organisme et collectivité compétente, et par la souscription d'un emprunt auprès d'un organisme bancaire.

Ainsi, la SA HLM CDC Habitat Social a sollicité ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels pour un emprunt d'un montant total de 8 053 000 euros.

En application de l'Article 21 de la convention de portage immobilier et foncier, la Métropole Aix-Marseille-Provence est sollicitée pour accorder une garantie d'emprunt pour le prêt proposé par ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels de 8 053 000 euros, à hauteur de 100 %.

L'analyse financière de la SA HLM CDC Habitat Social, effectuée à partir de son bilan 2017, met en évidence un actif comptable égal à 530 590 211 euros et un passif réel (dettes) correspondant à 334 439 930 euros. L'actif net comptable s'élève donc à 196 150 281 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 3 793 599 euros.

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 ;

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

- La délibération DEVT 004-1839/17/CM du 30 mars 2017 relative à l'approbation d'un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille avec les collectivités territoriales, l'Etat, l'Agence nationale de l'habitat et les partenaires institutionnels ;
- 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 DEVT 012-5206/18/CM du 13 décembre 2018 relative à l'approbation d'une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
- 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 ;
- La délibération DEVT 001-5884/19/BM du 16 mai 2019 relative à l'approbation d'une convention de portage immobilier et foncier avec la CDC Habitat Social pour une intervention ciblée au sein de copropriétés dégradées ;
- La délibération DEVT 004-6957/19/BM du 24 octobre 2019 relative à l'approbation de l'avenant N° 1 à la convention de portage immobilier et foncier avec la CDC Habitat Social.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il est nécessaire pour engager le redressement des copropriétés dégradées de mettre en œuvre une action foncière et immobilière ciblée immédiate afin d'acquérir les lots de copropriétés endettés ou vendeurs ;
- Que la SA HLM CDC Habitat Social s'est engagée aux côtés de l'Etat et des collectivités dans le cadre du Plan Initiative copropriétés ;
- La signature de la convention de portage immobilier et foncier le 28 juin 2019 entre la SA HLM CDC Habitat Social et la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Que la SA HLM CDC Habitat Social envisage de contracter un prêt d'un montant total de 8 053 000 euros auprès d'ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels pour financer cette opération ;
- Que la SA HLM CDC Habitat Social a sollicité la Métropole pour lui accorder une garantie d'emprunt à hauteur de 100 % du prêt ;
- La situation comptable bénéficiaire de la SA HLM CDC Habitat Social ;
- Qu'il convient dès lors de conclure une convention de garantie d'emprunt entre la Métropole et la SA HLM CDC Habitat Social.

Délibère

Article 1 :

Est accordée la garantie d'emprunt de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 8 053 000 euros à souscrire par la SA HLM CDC Habitat Social auprès d'ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels.

Ce prêt est destiné à financer l'opération d'intervention immobilière et foncière prévue par la convention de portage immobilier et foncier au sein de copropriétés dégradées de la Métropole Aix-Marseille-Provence dont l'avenant n° 1 a été signé.

Article 2 :

Les caractéristiques financières du prêt sont les suivantes :

Montant : 8 053 000 euros

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

Durée : 2,5 ans

Périodicité des échéances : Trimestrielle

Amortissement : In-Fine

Index : Taux fixe à 0,07 %

Base de calcul des intérêts : 30/360 jours

Date limite de déblocage : 30/12/2019

Remboursement anticipé :

A chaque date d'échéance, pendant la période d'amortissement, sans faculté de réemprunter, actuarielle selon calcul convenu dans l'offre de crédit, préavis d'un mois.

Conditions particulières :

Clause d'exigibilité des fonds : le contrat doit être signé par le garant avec la délibération avant le 30 juillet 2020 pour un montant garanti du prêt à 100 %.

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 SA HLM CDC Habitat Social dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Dans l'hypothèse où la SA HLM CDC Habitat Social 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 effectuer le paiement sur demande dûment justifiée d'ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels.

Toutefois, de manière générale, la Métropole Aix-Marseille-Provence demandera avant la mise en jeu de la garantie le bénéfice de la discussion et un examen de la situation financière de la SA HLM CDC Habitat Social.

Article 4 :

La Métropole Aix-Marseille-Provence ne bénéficiera pas de logement réservé concernant ladite opération.

Article 5 :

Est approuvée la convention de garantie d'emprunt ci-annexée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SA HLM CDC Habitat Social.

Article 6 :

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, le contrat de prêt qui sera passé entre ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels et la SA HLM CDC Habitat Social, 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 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 10 janvier 2020