

—
Présidente de la Métropole

Décision n° 20/335/D

■ Réitération de garantie d'emprunt à la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence dans le cadre des réaménagements de dette souscrite auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, suite à l'ordonnance n°2020-391 du 1^{er} avril 2020, prend la décision suivante :

La Métropole Aix-Marseille-Provence est sollicitée pour réitérer sa garantie dans le cadre d'un réaménagement de dette souscrite auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations par la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence.

Dans le cadre de la réforme du secteur du logement social et afin notamment de lisser l'impact de la Réduction de Loyer Solidarité (RLS) qui fait suite à la loi de Finances 2018, la Caisse des Dépôts et Consignations a proposé aux bailleurs un dispositif d'accompagnement afin de leur permettre de dégager des marges de manœuvres financières. Ce dispositif consiste en une modification des caractéristiques financières de la dette : allongement de 10 ans de la durée résiduelle de certains prêts, modifications de la marge sur index, des taux plancher et plafond de la progressivité des échéances, et conditions de remboursement anticipé volontaire.

La Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence a accepté les réaménagements proposés par la Caisse des Dépôts et Consignations qui consistent au rallongement de la durée d'amortissement de 7 lignes de prêts pour un montant total de 3 725 044,31 euros.

Ces lignes de prêts concernent :

- La construction de 18 logements « Domaine de la Luyne » à Aix-en-Provence dont le crédit a fait l'objet d'une garantie le 14 décembre 2007 pour une durée initiale de 40 ans ;
- La construction de 10 logements « Le Devençon » à Peynier dont le crédit a fait l'objet d'une garantie le 19 septembre 2008 pour une durée initiale de 40 ans ;
- La construction de 16 logements « La Grande Thumine III » à Aix-en-Provence dont le crédit a fait l'objet d'une garantie le 29 septembre 2010 pour une durée initiale de 40 ans ;

Signé le 29 Mai 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juin 2020

- La construction de 33 logements « Domaine de la Grassie » à Aix-en-Provence dont le crédit a fait l'objet d'une garantie le 30 juin 2011 pour une durée initiale de 40 ans ;
- La construction de 18 logements « Le Petit Versailles » à Rognes dont le crédit a fait l'objet d'une garantie le 11 octobre 2012 pour une durée initiale de 40 ans ;
- La construction de 8 logements « Résidence Giono Schweitzer » à Aix-en-Provence dont le crédit a fait l'objet d'une garantie le 19 juin 2014 pour une durée initiale de 40 ans ;
- La construction de 8 logements « Résidence Le Clair Logis » à Trets dont le crédit a fait l'objet d'une garantie le 19 juin 2014 pour une durée initiale de 40 ans.

La description des aménagements par la Caisse des Dépôts et Consignations est annexée à la présente délibération.

Compte tenu que ces prêts étaient initialement garantis par les ex-EPCI, la Métropole Aix-Marseille-Provence est sollicitée par la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence pour réitérer son engagement de garantie dans le cadre d'un réaménagement de dette souscrite auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

La Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence a fait l'objet d'une analyse financière effectuée à partir des rapports d'activité et financier approuvés de l'année 2018.

Eu égard à l'analyse financière de l'organisme, il est proposé de faire droit à cette demande de réitération des engagements ayant pour conséquence de rallonger de 3 ans la durée résiduelle de certains prêts ayant fait l'objet d'une garantie d'emprunt. A cet effet, il convient de conclure un avenant commun aux 7 conventions de garantie d'emprunt initialement signées avec la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence, pour rallonger la durée de 3 ans de la garantie d'emprunt.

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 ;
- Le décret n° 88-366 du 18 avril 1988 relatif aux modalités d'octroi par les régions, départements, communes de leur garantie ou de leur caution pour les emprunts contractés par des personnes de droit privé ;
- L'arrêt de la Cour d'Appel de Bordeaux du 20 décembre 2005, acté par l'Etat dans la circulaire n° NOR INT/B/06/00041/C ;
- La délibération 2007-A386 du 14 décembre 2007 approuvant la garantie d'emprunt à la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence pour l'opération « Domaine de la Luyne » à Aix-en-Provence ;
- La délibération 2008-B258 du 19 septembre 2008 approuvant la garantie d'emprunt à la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence pour l'opération « Le Devençon » à Peynier ;
- La délibération 2010-B404 du 29 septembre 2010 approuvant la garantie d'emprunt à la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence pour l'opération « La Grande Thumine III » à Aix-en-Provence ;
- La délibération 2011-A076 du 30 juin 2011 approuvant la garantie d'emprunt à la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence pour l'opération « Domaine de la Grassie » à Aix-en-Provence ;

Signé le 29 Mai 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juin 2020

- La délibération 2012-B305 du 11 octobre 2012 approuvant la garantie d'emprunt à la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence pour l'opération « Le Petit Versailles » à Rognes ;
- La délibération 2014-B201 du 19 juin 2014 approuvant la garantie d'emprunt à la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence pour l'opération « Résidence Giono Schweitzer » à Aix-en-Provence ;
- La délibération 2014-B202 du 19 juin 2014 approuvant la garantie d'emprunt à la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence pour l'opération « Le Clair Logis » à Trets ;
- 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 loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 ;
- L'ordonnance n°2020-391 du 1^{er} avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de covid-19 ;
- L'avis unanime des membres du Bureau de la Métropole.

Considérant

- Les dispositifs d'accompagnement mis en place par la Caisse des Dépôts et Consignations pour réaménager la dette des bailleurs ;
- Que ces dispositifs ont notamment pour conséquence d'allonger la durée résiduelle de certains prêts ;
- Que certains prêts accordés aux bailleurs font l'objet d'une garantie d'emprunt de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Qu'il est nécessaire pour la Métropole Aix-Marseille-Provence de réitérer la garantie d'emprunt dans les nouvelles conditions issues du réaménagement de la dette des bailleurs auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations intégrant en outre le rallongement de la durée résiduelle de certains prêts ;
- Qu'il convient dans ce cadre de conclure avec la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence un avenant commun aux sept conventions de garantie d'emprunt initiales pour rallonger la durée de la garantie d'emprunt.

Décide

Article 1 :

La Métropole Aix-Marseille-Provence réitère sa garantie pour le remboursement de chaque ligne des prêts réaménagés, initialement contractée par la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les conditions définies à l'article 2 et référencées à l'Annexe « Caractéristiques des emprunts réaménagés par la Caisse des dépôts et consignations ».

Ces réaménagements proposés par la Caisse des Dépôts et Consignations concernent les opérations mentionnées dans le tableau ci-après, soit sept lignes de prêts pour un montant total de 3 725 044,31 euros.

Ligne du prêt	Opération	Année de démarrage du prêt	Durée de la garantie d'emprunt intégrant le réaménagement de la dette
1110732	Domaine de la Luynes Aix-en-Provence	2010	43 ans
1123866	Le Devençon Peynier	2010	43 ans
1179044	La Grande Thumine III Aix-en-Provence	2012	43 ans
1200305	Domaine de la Grassie Aix-en-Provence	2014	43 ans
1241218	Le Petit Versailles Rognes	2015	43 ans
5030089	Résidence Giono Schweitzer Aix-en-Provence	2016	43 ans
5011152	Le Clair Logis Trets	2016	43 ans

La garantie est accordée pour chaque ligne de prêt réaménagée, à hauteur de la quotité indiquée à l'Annexe précitée, et ce jusqu'au complet remboursement des sommes dues (en principal, majoré des intérêts, intérêts compensateurs ou différés, y compris toutes commissions, pénalités ou indemnités pouvant être dues notamment en cas de remboursement anticipé) ou les intérêts moratoires que la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence aurait encourus au titre des prêts réaménagés.

Article 2 :

Les nouvelles caractéristiques financières des lignes de prêt réaménagées sont indiquées, pour chacune d'entre elles, à l'Annexe « Caractéristiques des emprunts réaménagés par la Caisse des dépôts et consignations » qui fait partie intégrante de la présente délibération.

Concernant les lignes de prêt réaménagées à taux révisibles indexées sur le taux du Livret A, le taux du Livret A effectivement appliqué auxdites lignes de prêt réaménagées sera celui en vigueur à la date de valeur du réaménagement.

Les caractéristiques financières modifiées s'appliquent à chaque ligne de prêt réaménagée référencée à l'Annexe à compter de la date d'effet de l'avenant constatant le réaménagement, et ce jusqu'au complet remboursement des sommes dues.

A titre indicatif, le taux du Livret A au 29 août 2019 est de 0,75 %.

Les commissions, frais et accessoires liés à cet avenant sont à la charge de la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence.

Article 3 :

La garantie de la Métropole Aix-Marseille-Provence est accordée pour la durée totale de chaque ligne de prêt réaménagée jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues par la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence 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 à se substituer à la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 :

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour en couvrir les charges.

Signé le 29 Mai 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juin 2020

Article 5 :

En contrepartie de sa garantie, la Métropole Aix-Marseille-Provence bénéficie du maintien des logements réservés initialement consentis par la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence concernant lesdites opérations.

Article 6 :

Est approuvé l'avenant commun aux sept conventions de garantie d'emprunt, ci-annexé, entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence.

Article 7 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou le Vice-Président délégué au Budget et aux Finances est autorisé à signer les avenants aux contrats de prêts établis entre la Caisse des Dépôts et Consignations et la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence, la convention de garantie d'emprunt, ainsi que toutes les pièces relatives à cette garantie d'emprunt.

Fait à Marseille, le 29 mai 2020

Martine VASSAL