

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

Séance du 15 octobre 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOX - Frédéric GUINIERI - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Didier KHELFA - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Emmanuelle CHARAFE représentée par David GALTIER - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Sophie JOISSAINS.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC - Jean-Pascal GOURNES - 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.

FBPA 027-8448/20/BM

■ Réitération de garantie d'emprunt à la SA HLM Société Française des Habitations Economiques dans le cadre des réaménagements de dette souscrite auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations MET 20/16115/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 réitérer sa garantie dans le cadre d'un réaménagement de dette souscrite auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations par la SA HLM Société Française des Habitations Economiques.

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 SA HLM Société Française des Habitations Economiques a accepté, pour 11 lignes de prêts, les réaménagements proposés par la Caisse des Dépôts et Consignations qui consistent en des baisses de marge, des passages à taux fixe, des modifications de différés d'amortissement et de progressivité pour un montant total de 15 770 018,58 euros.

Ces lignes de prêts concernent :

Signé le 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 30 octobre 2020

- La construction de 14 logements « Quartier Blégier » à Jouques dont le crédit a fait l'objet d'une garantie le 14 octobre 2005 pour une durée initiale de 40 ans ;
- La construction de 33 logements « Aimé Bernard » à Peyrolles-en-Provence dont le crédit a fait l'objet d'une garantie le 14 octobre 2005 pour une durée initiale de 40 ans ;
- La construction d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes de 50 chambres « Résidence Fontclair » à Jouques dont le crédit a fait l'objet d'une garantie le 14 octobre 2005 pour une durée initiale de 40 ans ;
- La construction d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes de 84 chambres « Le Mas des Cigales » aux Pennes-Mirabeau dont le crédit a fait l'objet d'une garantie le 14 octobre 2005 pour une durée initiale de 40 ans ;
- La construction d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes de 50 chambres « Résidence la Cascade » à Peyrolles-en-Provence dont le crédit a fait l'objet d'une garantie le 2 février 2007 pour une durée initiale de 40 ans ;
- La construction de 30 logements « Saint Roch » à Roquevaire dont le crédit a fait l'objet d'une garantie le 14 décembre 2009 pour une durée initiale de 40 ans ;
- La construction de 41 logements « Les Jardins de Verlaine » à Bouc-Bel-Air dont le crédit a fait l'objet d'une garantie le 8 avril 2010 et 11 octobre 2012 pour une durée initiale de 40 ans ;
- La construction de 64 logements « Villa Mirabeau » aux Pennes-Mirabeau dont le crédit a fait l'objet d'une garantie le 30 juin 2011 et le 5 décembre 2013 pour une durée initiale de 40 ans ;
- La construction de 154 logements « Le Carré » à Istres dont le crédit a fait l'objet d'une garantie le 17 novembre 2011 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 SA HLM Société Française des Habitations Economiques pour réitérer son engagement de garantie dans le cadre d'un réaménagement de dette souscrite auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

La SA HLM Société Française des Habitations Economiques 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 cette analyse financière, il est proposé de faire droit à cette demande de réitération des engagements ayant pour conséquence de modifier les caractéristiques financières de 11 lignes de prêts et de réduire de 5 000 000 euros le coût des prêts concernés et ayant fait l'objet d'une garantie d'emprunt. A cet effet, il convient de conclure un avenant à chacune des 11 conventions de garantie d'emprunt initialement signées avec la SA HLM Société Française des Habitations Economiques.

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 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 30 octobre 2020

- La délibération 2007-A018 du 2 février 2007 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Société Française des Habitations Economiques pour l'opération « Quartier Blégier » à Jouques ;
- La délibération 2007-A019 du 2 février 2007 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Société Française des Habitations Economiques pour l'opération « Aimé Bernard » à Peyrolles-en-Provence ;
- La délibération 2007-A020 du 2 février 2007 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Société Française des Habitations Economiques pour l'opération « Résidence Fontclair » à Jouques ;
- La délibération 2007-A021 du 2 février 2007 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Société Française des Habitations Economiques pour l'opération « Résidence la Cascade » à Peyrolles-en-Provence ;
- La délibération 2007-A080 du 14 décembre 2007 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Société Française des Habitations Economiques pour l'opération « Le Mas des Cigales » aux Pennes-Mirabeau ;
- La délibération 13-1209 du 14 décembre 2009 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Société Française des Habitations Economiques pour l'opération « Saint Roch » à Roquevaire ;
- La délibération 2010-A044 du 8 avril 2010 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Société Française des Habitations Economiques pour l'opération « Les Jardins de Verlaine » à Bouc-Bel-Air ;
- La délibération 2011-A080 du 30 juin 2011 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Société Française des Habitations Economiques pour l'opération « Villa Mirabeau » aux Pennes-Mirabeau ;
- La délibération 324-11 du 17 novembre 2011 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Société Française des Habitations Economiques pour l'opération « Le Carré » à Istres ;
- La délibération 2011-A080 du 30 juin 2011 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Société Française des Habitations Economiques pour l'opération « Villa Mirabeau » aux Pennes-Mirabeau ;
- La délibération 2012-B306 du 11 octobre 2012 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Société Française des Habitations Economiques pour l'opération « Les Jardins de Verlaine – Prêt complémentaire » à Bouc-Bel-Air ;
- La délibération 2013-B504 du 5 décembre 2013 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Société Française des Habitations Economiques pour l'opération « Villa Mirabeau – Prêt complémentaire » aux Pennes-Mirabeau ;
- 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 HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

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 de modifier les caractéristiques financières de certains prêts.
- Que certains prêts accordés aux bailleurs font l'objet d'une garantie d'emprunt de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Signé le 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 30 octobre 2020

- 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 les modifications de marge, de taux d'intérêts, de différé d'amortissement et de progressivité de certains prêts.
- Qu'il convient dans ce cadre de conclure avec la SA HLM Société Française des Habitations Economiques un avenant commun aux onze conventions de garantie d'emprunt initiales.

Délibère

Article 1 :

La Métropole Aix-Marseille-Provence réitère sa garantie pour le remboursement de chaque ligne des prêts réaménagés, initialement contractée par la SA HLM Société Française des Habitations Economiques 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 onze lignes de prêts pour un montant total de 15 770 018,58 euros.

Ligne du prêt	Opération	Année de démarrage du prêt	Durée de la garantie d'emprunt intégrant le réaménagement de la dette
1089294	Quartier Blégier Jouques	2009	40 ans
1089303	Résidence La cascade Peyrolles-en-Provence	2009	40 ans
1089306	Résidence Aimé Bernard Peyrolles-en-Provence	2009	40 ans
1089825	Résidence Fontclair Jouques	2009	40 ans
1123823	Résidence Le Mas des Cigales Les Pennes Mirabeau	2010	40 ans
1161958	Résidence Saint Roch Roquevaire	2012	40 ans
1168392	Le Jardin Verlaine Bouc-Bel-Air	2012	40 ans
1206059	Villa Mirabeau Les Pennes-Mirabeau	2014	40 ans
1305311	Résidence Le carré Istres	2016	37 ans
5021831	Villa Mirabeau –complément Les Pennes-Mirabeau	2015	40 ans
1245752	Le Jardin de Verlaine –complément Bouc-Bel-Air	2014	40 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 SA HLM Société Française des Habitations Economiques 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 révisables 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 06 décembre 2019 est de 0,75 %.

Les commissions, frais et accessoires liés à cet avenant sont à la charge de la SA HLM Société Française des Habitations Economiques.

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 SA HLM Société Française des Habitations Economiques 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 SA HLM Société Française des Habitations Economiques 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.

Article 5 :

Est approuvé l'avenant-type aux conventions de garantie d'emprunt ci-annexé entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SA HLM Société Française des Habitations Economiques.

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 les avenants aux contrats de prêts établis entre la Caisse des Dépôts et Consignations et la SA HLM Société Française des Habitations Economiques, les avenants aux conventions de garantie d'emprunt, 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 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 30 octobre 2020