

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

Séance du 4 juin 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Gérard BRAMOULLÉ - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Didier KHELFA - Eric LE DISSÈS - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Yves VIDAL - Christian BURLE représenté par Roland GIBERTI - Gérard GAZAY représenté par Danielle MILON - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Sophie JOISSAINS - Serge PEROTTINO représenté par Véronique MIQUELLE.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

FBPA 023-9929/21/BM

■ Approbation d'une garantie d'emprunt à la SCIC SAS Foncière Coopérative de la Région PACA pour le financement de l'opération d'acquisition foncière permettant la construction de 35 logements située Chemin de la Sabatière à Aubagne MET 21/17981/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 d'acquisition foncière permettant la construction de 35 logements située Chemin de la Sabatière à Aubagne.

Cette opération s'inscrit dans le cadre du dispositif « Bail Réel Solidaire » créé par la loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR), qui permet à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de dissocier la propriété du foncier de la propriété du bâti afin de réduire le prix d'acquisition des logements. L'Organisme de Foncier Solidaire acquiert le terrain afin d'y consentir des droits réels, au moyen de baux réels solidaires, en vue de réaliser des opérations d'accession sociale à la propriété pour des personnes physiques.

Les OFS sont des entités sans but lucratif ayant pour objectif d'acquérir et de porter sur le long terme des terrains, et de céder la propriété des murs à un prix encadré pour certains publics. La contractualisation entre l'OFS et l'acquéreur passe par un Bail Réel Solidaire (BRS).

Ainsi les acquéreurs des logements sont propriétaires du bâtiment construit, mais pas du terrain sur lequel est réalisée la construction, qui reste lui, propriété de l'OFS. Les acquéreurs, qui payent une redevance pour la location du foncier, bénéficient d'un droit de propriété limité car le bail réel solidaire stipule entre autres des obligations particulières d'entretien et de revente et une interdiction de location.

Signé le 4 Juin 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 17 juin 2021

Cette nouvelle forme de propriété est un dispositif anti spéculatif de long terme, qui permet de garantir, dans le temps, la vocation sociale des logements. Ce nouvel outil de mixité sociale permet à des ménages de classes moyennes, de devenir propriétaire de leur résidence principale.

De plus, depuis le 1^{er} janvier 2019, tous les logements construits en bail réel solidaire sont comptabilisés à l'inventaire des logements sociaux tels que définis par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Portée par la SCIC SAS Foncière Coopérative de la Région PACA, Organisme Foncier Solidaire agréé par le Préfet de Région, cette opération d'un montant total de 1 546 800 euros est financée par un emprunt GAIALT Foncier de 1 403 320 euros proposé par la Caisse des Dépôts et Consignations, d'une durée d'amortissement de 80 ans.

Les caractéristiques financières dudit prêt figurent à l'article 1 de la convention de garantie d'emprunt jointe en annexe. Il est précisé que cette convention est inopposable à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de mise en jeu de garantie.

L'obtention de ce prêt est conditionnée par la mise en place d'une garantie d'emprunt de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 100 %, soit 1 403 320 euros.

La SCIC SAS Foncière Coopérative de la Région PACA a fait l'objet d'une analyse financière effectuée à partir du rapport financier approuvé de l'année 2019. On note un résultat comptable 2019 déficitaire de 6 812 euros. Cette perte est due aux charges d'exploitation et à l'absence de chiffre d'affaires, sachant que l'année 2019 constitue le premier exercice comptable de la structure, car elle a été agréée par le Préfet de Région le 18 juillet 2018.

Compte tenu que les Organismes Fonciers Solidaires constituent pour notre territoire un outil stratégique supplémentaire en faveur d'une politique locale de l'habitat, il est proposé de faire droit à cette demande de garantie et de déroger, à titre exceptionnel, au règlement d'octroi en accordant une garantie à 100 % qui permettra de réaliser l'opération d'intérêt public correspondante. Il est précisé qu'une modification du règlement métropolitain d'octroi des garanties d'emprunt est proposée au Conseil de la Métropole du 4 juin 2021 afin d'autoriser de porter à 100%, jusqu'au 31 décembre 2023, la garantie métropolitaine pour le soutenir le développement d'opérations de bail réel solidaire.

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 ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- 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 ;

Signé le 4 Juin 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 17 juin 2021

- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- Le contrat de prêt n° 121398 en annexe signé entre la SCIC SAS Foncière Coopérative de la Région PACA et la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile du 1^{er} juin 2021.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la SCIC SAS Foncière Coopérative de la Région PACA a contracté un prêt d'un montant total de 1 403 320 euros auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer une opération d'acquisition foncière dans le cadre du dispositif « Bail réel Solidaire » permettant la construction de 35 logements à Aubagne ;
- Que la SCIC SAS Foncière Coopérative de la Région PACA a sollicité la Métropole pour lui accorder une garantie d'emprunt à hauteur de 100 % 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 ;
- L'analyse financière de la SCIC SAS Foncière Coopérative de la Région PACA ;
- Qu'il convient dès lors de conclure une convention de garantie d'emprunt entre la Métropole et la SCIC SAS Foncière Coopérative de la Région PACA.

Délibère

Article 1 :

Est accordée, par dérogation, 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 1 403 320 euros souscrit par la SCIC SAS Foncière Coopérative de la Région PACA auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt numéro 121398.

Ce prêt, constitué d'une ligne, est destiné à financer une opération d'acquisition foncière, dans le cadre du dispositif « Bail réel Solidaire », permettant la construction de 35 logements Chemin de la Sabatière, à Aubagne.

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 et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SCIC SAS Foncière Coopérative de la Région PACA 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 SCIC SAS Foncière Coopérative de la Région PACA pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Signé le 4 Juin 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 17 juin 2021

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 :

Compte tenu de la spécificité de cette opération et de la vente des logements créés à des personnes physiques, la Métropole Aix-Marseille-Provence ne bénéficiera pas de logement réservé en contrepartie de sa garantie.

Article 4 :

Est approuvée la convention de garantie d'emprunt ci-annexée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SCIC SAS Foncière Coopérative de la Région PACA.

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole 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