

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.

Etaient 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 MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Etaient 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 MIQUELLY.

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

FBPA 005-9911/21/BM

■ **Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Unicil pour le financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 7 logements sociaux dénommée Les Voiles 1 PLS située 1315 Chemin des Poissonniers à La Ciotat - Abrogation de la délibération FBPA 006-8882/20/BM du 17 décembre 2020**
MET 21/18992/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 17 décembre 2020, la Métropole Aix-Marseille-Provence a accordé, à hauteur de 45%, sa garantie d'emprunt dans le cadre de la réalisation par la SA HLM Unicil d'une opération d'acquisition en VEFA de 7 logements sociaux « Les Voiles 1 - PLS » située 1315 Chemin des Poissonniers à La Ciotat. Cette opération s'inscrit dans le cadre du dispositif de l'Usufruit Locatif Social. D'un montant total de 356 236 euros, elle est financée par un emprunt de 316 236 euros proposé par la Caisse des Dépôts et Consignations.

L'Usufruit Locatif Social (ULS) consiste en un démembrement temporaire du droit de propriété. La nue-propriété appartient à des investisseurs privés, qui la financent sans prêt aidé de l'Etat, et l'usufruit est acquis par un bailleur social, qui perçoit l'intégralité des loyers et assure l'entretien de l'immeuble. L'acquisition bénéficie comme pour toute autre opération de logement social des prêts aidés de l'Etat, et les logements sont conventionnés à l'Aide Personnalisée au Logement. Les opérations en ULS, d'une durée minimale de 15 ans, permettent aux bailleurs sociaux de produire une offre supplémentaire de logements sociaux en mobilisant peu, voire pas de fonds propres dans les opérations, l'intégralité du coût de l'usufruit pouvant être financée par des prêts bancaires.

Cette garantie a été allouée sur la base de l'offre de prêt n° 106791 émise par la Caisse des Dépôts et Consignations. Des retards dans l'attribution de la garantie par la commune co-garante ont conduit à la caducité du contrat. Aussi, un nouveau contrat de prêt n° 121120 a été signé entre la SA HLM Unicil et la

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

Caisse des Dépôts et Consignations. Ainsi la Métropole est-elle appelée à accorder sa garantie d'emprunt sur la base de ce nouveau contrat de prêt.

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.

La SA HLM Unicil a fait l'objet d'une analyse financière effectuée à partir des rapports d'activité et financier approuvés de l'année 2019.

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 HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération FBPA 006-8882/20/BM du 17 décembre 2020 relative à l'approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Unicil pour le financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 7 logements sociaux dénommée « Les Voiles » située 1315 Chemin des Poissonniers à La Ciotat ;
- Le contrat de prêt n°121120 en annexe signé entre la SA HLM Unicil et la Caisse des Dépôts.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la SA HLM Unicil a contracté un prêt d'un montant total de 316 236 euros auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer une opération d'acquisition en VEFA de 7 logements sociaux « Les Voiles 1 - PLS » à La Ciotat.
- Que la SA HLM Unicil 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.

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

- L'intérêt, pour la Métropole Aix-Marseille-Provence, de soutenir une production équilibrée de logements sociaux sur son territoire.
- L'analyse financière de la SA HLM Unicil.
- Qu'il convient dès lors de conclure une convention de garantie d'emprunt entre la Métropole et la SA HLM Unicil.

Délibère

Article 1 :

Est abrogée la délibération FBPA 006-8882/20/BM du 17 décembre 2020.

Article 2

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 316 236 euros souscrit par la SA HLM Unicil auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 121120.

Ce prêt, constitué de deux lignes, est destiné à financer, dans le cadre du dispositif de l'usufruit locatif social, une opération d'acquisition en VEFA de 7 logements sociaux dénommée « Les Voiles 1 - PLS » située 1315 Chemin des Poissonniers à La Ciotat.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Article 3 :

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 SA HLM Unicil 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 SA HLM Unicil pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

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 4 :

En contrepartie de sa garantie, la Métropole Aix-Marseille-Provence bénéficiera d'un logement réservé 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 5 :

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

Article 6 :

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