

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

Séance du 7 octobre 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - 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 - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Jean-Pascal GOURNES.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - 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 034-10241/21/BM

■ **Approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Unicil pour le financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 24 logements sociaux dénommée ZAC des Vigneaux PLS située Lieudit Les Vigneaux à Cuges-Les-Pins - Abrogation de la délibération FAG 021-2679/17/CM du 19 octobre 2017
MET 21/19596/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 19 octobre 2017, la Métropole Aix-Marseille-Provence a accordé, à hauteur de 55 %, sa garantie d'emprunt dans le cadre de la réalisation par la SA HLM Unicil d'une opération d'acquisition en VEFA de 24 logements sociaux « ZAC des Vigneaux PLS » située Lieudit Les Vigneaux à Cuges-les-Pins. D'un montant total de 3 020 892 euros, cette opération est financée par un emprunt de 2 416 714 euros proposé par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Cette garantie a été allouée sur la base de l'offre de prêt n°64775 émise par la Caisse des Dépôts et Consignations. Le refus de la commune de Cuges-les-Pins à co-garantir cette opération a conduit à la caducité du contrat. Aussi, un nouveau contrat de prêt n 122674 a-t-il été signé entre la SA HLM Unicil et la Caisse des Dépôts et Consignations, avec la co-garantie d'une hypothèque conventionnelle. Ainsi la Métropole est-elle appelée à accorder une garantie d'emprunt sur la base de ce nouveau contrat de prêt.

Le recours à une hypothèque conventionnelle est consécutif à l'absence de co-garantie par la commune, et à l'impossibilité réglementaire faite à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social de garantir des emprunts PLS. L'hypothèque conventionnelle, conformément aux articles 2413 à 2424 du Code Civil, est constituée par un contrat signé entre l'emprunteur et le créancier devant notaire, qui stipule le bien immobilier concerné, le montant de la somme garantie et le délai de remboursement de la dette. Cette

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 13 octobre 2021

hypothèque est inscrite au bureau des hypothèques. La co-garantie avec une hypothèque conventionnelle est équivalente à une co-garantie avec une collectivité ou avec la CGLLS.

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 ;
- 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 021-2679/17/CM du 19 octobre 2017 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 24 logements sociaux « ZAC des Vigneaux » située Lieudit Les Vigneaux à Cuges-les-Pins ;
- 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 ;
- Le contrat de prêt n°122674 en annexe signé entre la SA HLM Unicil 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 5 octobre 2021.

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 2 416 714 euros auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer une opération d'acquisition en VEFA de 24 logements sociaux « ZAC des Vigneaux PLS » à Cuges-les-Pins ;

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 13 octobre 2021

- Que la SA HLM Unicil a sollicité la Métropole pour lui accorder une garantie d'emprunt à hauteur de 55 % pour le service des intérêts et l'amortissement dudit prêt ;
- Le refus de la commune de Cuges-les-Pins d'octroyer sa garantie conjointe ;
- La mise en place par la SA HLM Unicil d'une hypothèque conventionnelle ;
- 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 n° FAG 021-2679/17/CM du 19 octobre 2017.

Article 2

Est accordée la garantie d'emprunt conjointe de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 55 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 2 416 714 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° 122674.

Ce prêt, constitué de trois lignes, est destiné à financer une opération d'acquisition en VEFA de 24 logements sociaux « ZAC des Vigneaux PLS » située Lieudit Les Vigneaux à Cuges-les-Pins.

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 recommandée avec accusé de réception 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 de trois logements réservés 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