

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.

Étaient 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.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Jean-Pascal GOURNES.

Étaient 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 041-10248/21/BM

■ Réitération de garantie d'emprunt à la SA HLM ICF Sud-Est Méditerranée dans le cadre des réaménagements de dettes souscrites auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

MET 21/19730/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 dettes souscrites auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations par la SA HLM ICF Sud-Est Méditerranée.

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 ICF Sud-Est Méditerranée a accepté, pour cinq lignes de prêts, le réaménagement proposé par la Caisse des Dépôts et Consignations qui consiste à convertir le taux variable (Livret A + 0,6) en taux fixe à 0,57 % et à corriger le taux de progressivité pour lesdites lignes de prêts pour un montant total garanti de 14 285 244,38 euros.

Ces lignes de prêts concernent cinq opérations de logements sociaux :

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

- L'acquisition en VEFA de 112 logements « Ilot 2 Rousselot tranche 1 » à Aubagne dont le crédit a fait l'objet d'une garantie le 30 juin 2014 pour une durée initiale de 35 ans ;
- L'acquisition en VEFA de 23 logements « Ilot 2 Rousselot tranche 2 » à Aubagne dont le crédit a fait l'objet d'une garantie le 30 juin 2014 pour une durée initiale de 35 ans ;
- L'acquisition-amélioration de 65 logements « Chave » à Marseille dont le crédit a fait l'objet d'une garantie le 22 mai 2015 pour une durée initiale de 35 ans ;
- L'acquisition-amélioration de 74 logements « Crimée » à Marseille dont le crédit a fait l'objet d'une garantie le 22 mai 2015 pour une durée initiale de 35 ans ;
- L'acquisition-amélioration de 44 logements « Combaud Roquebrune » à Marseille dont le crédit a fait l'objet d'une garantie le 22 mai 2015 pour une durée initiale de 35 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 ICF Sud-Est Méditerranée pour réitérer son engagement de garantie dans le cadre du réaménagement de dettes souscrites auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

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

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 des cinq lignes de prêts. A cet effet, il convient de conclure un avenant à chacune des cinq conventions de garantie d'emprunt initialement signées avec la SA HLM ICF Sud-Est Méditerranée.

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 n°19-0614 du 30 juin 2014 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM ICF Sud-Est Méditerranée pour l'opération d'acquisition en VEFA de 112 logements « Rousselot tranche 1 – Terre de Garance Ilot 2 » à Aubagne ;
- La délibération n°21-0614 du 30 juin 2014 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM ICF Sud-Est Méditerranée pour l'opération d'acquisition en VEFA de 23 logements « Rousselot tranche 2 - Terre de Garance Ilot 2 » à Aubagne ;
- La délibération n°FCT 002-995/15/CC du 22 mai 2015 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM ICF Sud-Est Méditerranée pour l'opération d'acquisition-amélioration de 44 logements situés 18 rue Capitaine Combaud de Roquebrune à Marseille, 7^{ème} arrondissement ;
- La délibération n°FCT 003-996/15/CC du 22 mai 2015 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM ICF Sud-Est Méditerranée pour l'opération d'acquisition- amélioration de 74 logements situés 97 Rue Crimée à Marseille, 3^{ème} arrondissement ;

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

- La délibération n°FCT 004-997/15/CC du 22 mai 2015 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM ICF Sud-Est Méditerranée pour l'opération d'acquisition-amélioration de 65 logements situés 233 Boulevard Chave à Marseille, 4^{ème} arrondissement ;
- La délibération n°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 n°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 n°HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- Le contrat de réaménagement entre la Caisse des Dépôts et Consignations et la SA HLM ICF Sud-Est Méditerranée.

Où 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 ;
- 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 les modifications des taux d'intérêts et de progressivité pour cinq lignes de prêts ;
- Qu'il convient dans ce cadre de conclure avec la SA HLM ICF Sud-Est Méditerranée un avenant à chacune des cinq 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 ICF Sud-Est Méditerranée 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 cinq lignes de prêts, pour un montant total de 14 285 244,38 euros.

Ligne du prêt	Opération	Année de démarrage du prêt	Durée de la garantie d'emprunt intégrant le réaménagement de la dette
5050795	Ilot 2 Rousselot Tranche 1 Aubagne	2015	35 ans
5050830	Ilot 2 Rousselot Tranche 2 Aubagne	2015	35 ans
5061096	Chave	2016	35 ans

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

	Marseille		
5061105	Crimée Marseille	2016	35 ans
5066708	Combaud Roquebrune Marseille	2016	35 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 ICF Sud-Est Méditerranée 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 des prêts 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. A titre indicatif, le taux du Livret A au 22 décembre 2020 est de 0,50 %.

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.

Les commissions, frais et accessoires liés à cet avenant sont à la charge de la SA HLM ICF Sud-Est Méditerranée.

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 ICF Sud-Est Méditerranée 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 à se substituer à la SA HLM ICF Sud-Est Méditerranée 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 ICF Sud-Est Méditerranée.

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 ICF Sud-Est Méditerranée, 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