

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 016-10223/21/BM

■ Approbation d'une garantie d'emprunt à La SA HLM 3F Sud pour le financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 4 logements sociaux dénommée Les Jardins de Saint Jean située 320 Boulevard de Lavaux à La Ciotat MET 21/19771/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 sa garantie conjointe destinée à financer une opération d'acquisition en VEFA de 4 logements sociaux dénommée « Les Jardins de Saint Jean » située 320 Boulevard de Lavaux à La Ciotat.

Portée par la SA HLM 3F Sud, cette opération d'un montant total de 1 023 612 euros est financée par un emprunt de 1 023 612 euros proposé par la Banque Postale.

L'obtention de ce prêt est conditionnée par la mise en place d'une garantie d'emprunt conjointe de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 55 %, soit 562 986,60 euros et de la Ville de La Ciotat, co-garante, à hauteur de 45 %, soit 460 625,40 euros.

La SA HLM 3F Sud 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,

Signé le 7 Octobre 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 13 octobre 2021

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 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.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la SA HLM 3F Sud envisage de contracter un prêt d'un montant total de 1 023 612 euros auprès de la Banque Postale pour financer une opération d'acquisition en VEFA de 4 logements sociaux à La Ciotat ;
- Que la SA HLM 3F Sud 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 ;
- 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 3F Sud ;
- Qu'il convient dès lors de conclure une convention de garantie d'emprunt entre la Métropole et la SA HLM 3F Sud.

Délibère

Article 1 :

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 1 023 612 euros à souscrire par la SA HLM 3F Sud auprès de la Banque Postale.

Ce prêt permet le financement d'une opération d'acquisition en VEFA de 4 logements sociaux dénommée « Les Jardins de Saint Jean » située 320 Boulevard de Lavaux à La Ciotat. Ces logements sont destinés à faire l'objet de contrats de location-accession à la propriété entre la SA HLM 3F Sud et les locataires accédants.

Article 2 :

Les caractéristiques financières du prêt sont les suivantes :

Montant : 1 023 612 euros

Nature : Prêt PSLA

Durée : 27 ans

Commission d'engagement : 0,05 % du montant du prêt

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

Phase de mobilisation

- Durée : 2 ans
- Versement des fonds : versement au fur et à mesure des besoins
 - o Tirage minimum de 15 000 euros
- Taux d'intérêt annuel : Index €STR post-fixé + 1,07 %
 - o Date de constatation : Index publié le jour ouvré TARGET suivant chaque jour de la période d'intérêts
- Base de calcul : nombre exact de jours d'utilisation des fonds sur la base d'une année de 360 jours
- Paiement des intérêts : mensuel
- Remboursement anticipé : pas de remboursement anticipé durant la phase de mobilisation
- Commission de non utilisation : 0,15 %

Tranche obligatoire sur index LIVRET A

- Durée : 25 ans
- Taux d'intérêt annuel : Livret A post-fixé + 1,00 %
 - o Date de constatation : Dernier index publié avant date d'échéance d'intérêts. Index publié le 15 janvier et le 15 juillet de chaque année
- Base de calcul : Mois forfaitaire de 30 jours sur une année de 360 jours
- Périodicité des échéances d'intérêts et d'amortissement : trimestrielle
- Amortissement : personnalisé (5 ans de différé d'amortissement puis 20 ans d'amortissement constant)
- Remboursement anticipé : Remboursement anticipé total ou partiel possible à une date d'échéance d'intérêts sans indemnité en cas de levée de l'option par le(s) locataire(s) accédant(s). (Une copie de l'acte de vente devra être produite), au cours des 5 premières années de la tranche obligatoire. Dans tous les autres cas, le remboursement anticipé est autorisé à une date d'échéance d'intérêt pour tout ou partie du montant du capital restant dû, moyennant le paiement d'une indemnité proportionnelle.
 - o Préavis : 35 jours calendaires
 - o Taux de l'indemnité : 3,00 %
- Devise : EUR (Euro)

Article 3 :

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 SA HLM 3F Sud dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Dans l'hypothèse où la SA HLM 3F Sud serait dans l'impossibilité de s'acquitter des sommes dues par elle aux échéances convenues, ou des intérêts moratoires qu'elle aurait encourus, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage, si la situation financière de l'organisme s'avère défaillante, à en effectuer le paiement sur demande dûment justifiée de la Banque Postale, adressée par lettre recommandée au plus tard deux mois avant la date d'échéance.

Toutefois, de manière générale, la Métropole Aix-Marseille-Provence demandera avant la mise en jeu de la garantie le bénéfice de la discussion et un examen de la situation financière de la SA HLM 3F Sud.

Article 4 :

En contrepartie de sa garantie, la Métropole Aix-Marseille-Provence ne bénéficiera pas de logement réservé, concernant ladite opération de location-accession. Cependant, conformément à l'article R.331-76-5-1 II du Code de la construction et de l'habitation, les logements invendus seront mis en location définitive dans les conditions fixées au II de l'article D.331-17 du même code, visant les PLS, et pourront faire naître, le cas échéant, un droit de réservation au bénéfice de la Métropole.

Article 5 :

Est approuvée la convention de garantie d'emprunt ci-annexée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SA HLM 3F Sud.

Article 6 :

Madame la Présidente de la Métropole ou le Vice-Président délégué au Budget et aux Finances est autorisée à signer la convention de garantie, le contrat de prêt qui sera passé entre la Banque Postale et la SA HLM 3F Sud, 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