

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 039-10246/21/BM

■ Approbation du transfert des garanties d'emprunts accordées initialement à la SA HLM Logirem vers la SA HLM Vilogia dans le cadre d'une cession de patrimoine MET 21/20120/BM

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Les sociétés anonymes d'HLM Logirem et Vilogia ont convenu d'une cession, à la date du 31 octobre 2021, de 310 logements sociaux répartis sur le département des Bouches-du-Rhône.

Pour la société Logirem, cette cession, actée par son Conseil d'Administration du 16 avril 2021, s'inscrit dans le but d'alléger son patrimoine diffus et de centrer son action sur le renouvellement urbain. Pour la société Vilogia, ces acquisitions, validées par son Conseil d'Administration du 11 mai 2021, lui permettent de diversifier son patrimoine et intensifier son offre locative sur le territoire.

La Métropole Aix-Marseille-Provence est concernée pour 294 logements sociaux situés sur son territoire, soit dix-huit ensembles immobiliers. Le financement de ces opérations a donné lieu à l'établissement de trente-six contrats de prêts octroyés par la Caisse des Dépôts et Consignations et garantis par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Il s'agit des opérations suivantes :

- L'acquisition-amélioration de 6 logements sociaux « Jardinière » à Aubagne dont l'emprunt, d'un montant initial de 132 014 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 100 %, le 3 juin 2009, pour une durée de 40 ans ;
- L'acquisition-amélioration de 3 logements sociaux « Martinot » à Aubagne dont l'emprunt, d'un montant initial de 355 557 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 100 %, le 3 juin 2009, pour une durée de 40 ans ;

Signé le 7 Octobre 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 13 octobre 2021

- L'acquisition d'un logement social « Verseau » à Marseille dont l'emprunt, d'un montant initial de 134 480 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 45 %, le 19 décembre 2014, pour une durée maximale de 50 ans ;
- L'acquisition d'un logement social « Sagittaire » à Marseille dont l'emprunt, d'un montant initial de 155 967 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 45 %, le 19 décembre 2014, pour une durée maximale de 50 ans ;
- L'acquisition d'un logement social « Arène » à Marseille dont l'emprunt, d'un montant initial de 140 203 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 45 %, le 19 décembre 2014, pour une durée maximale de 50 ans ;
- L'acquisition d'un logement social « Jamaïque » à Marseille dont l'emprunt, d'un montant initial de 180 470 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 45 %, le 19 décembre 2014, pour une durée maximale de 50 ans ;
- L'acquisition de deux logements sociaux « Traverse du Viaduc » à Marseille dont l'emprunt, d'un montant initial de 435 692 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 45 %, le 19 décembre 2014, pour une durée maximale de 50 ans ;
- L'acquisition de onze logements sociaux « Le Van Gogh » à Marseille dont l'emprunt, d'un montant initial de 867 477 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 45 %, le 19 décembre 2014, pour une durée maximale de 50 ans ;
- L'acquisition-amélioration d'un logement social « 69 Rue Rabelais » à Marseille dont l'emprunt, d'un montant initial de 185 313 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 45 %, le 18 octobre 2018, pour une durée maximale de 50 ans ;
- L'acquisition-amélioration d'un logement social « Pas de Faon » à Marseille dont l'emprunt, d'un montant initial de 197 563 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 45 %, le 18 octobre 2018, pour une durée maximale de 50 ans ;
- L'acquisition-amélioration d'un logement social « Le Patio du Canet » à Marseille dont l'emprunt, d'un montant initial de 191 548 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 45 %, le 18 octobre 2018, pour une durée maximale de 50 ans ;
- L'acquisition-amélioration d'un logement social « Joli Village » à Marseille dont l'emprunt, d'un montant initial de 171 726 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 45 %, le 18 octobre 2018, pour une durée maximale de 50 ans ;
- L'acquisition-amélioration d'un logement social « Le Hameau de Saint Antoine N° 19 » à Marseille dont l'emprunt, d'un montant initial de 208 057 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 45 %, le 15 décembre 2016, pour une durée maximale de 60 ans ;
- L'acquisition-amélioration d'un logement social « Le Hameau de Saint Antoine N° 20 » à Marseille dont l'emprunt, d'un montant initial de 202 420 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 45 %, le 15 décembre 2016, pour une durée maximale de 60 ans ;
- L'acquisition-amélioration d'un logement social « Scierie » à Marseille dont l'emprunt, d'un montant initial de 203 154 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 45 %, le 18 mai 2018, pour une durée maximale de 50 ans ;
- L'acquisition-amélioration de trois logements sociaux « Cap Horizon » à Marseille dont l'emprunt, d'un montant initial de 390 560 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 45 %, le 18 octobre 2018, pour une durée maximale de 40 ans ;
- L'acquisition-amélioration d'un logement social « Jardin de Flore » à Marseille dont l'emprunt, d'un montant initial de 127 873 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 45 %, le 18 octobre 2018, pour une durée maximale de 60 ans ;
- L'acquisition-amélioration d'un logement social « Saint Louis » à Marseille dont l'emprunt, d'un montant initial de 165 824 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 45 %, le 18 octobre 2018, pour une durée maximale de 60 ans.

En raison de cette vente de biens immobiliers du cédant, la SA HLM Logirem, au repreneur, la SA HLM Vilogia, le repreneur a sollicité la Caisse des Dépôts et Consignations, qui a accepté, le transfert desdits prêts.

Compte tenu que ces prêts étaient initialement garantis, la Métropole est appelée à délibérer en vue de maintenir les garanties d'emprunts relatives aux prêts transférés au profit du repreneur selon le tableau joint en annexe de la présente.

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

La SA HLM Vilogia 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 maintien de garantie.

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°12-0609 du 3 juin 2009 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logirem pour l'acquisition-amélioration de 6 logements sociaux situés 8 rue Jardinière à Aubagne ;
- La délibération n°13-0609 du 3 juin 2009 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logirem pour l'acquisition-amélioration de 3 logements sociaux situés 21 rue Martinot à Aubagne ;
- La délibération FCT 008-536/14/CC du 19 décembre 2014 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logirem pour l'acquisition de deux logements sociaux situés 60 Traverse du Viaduc à Marseille, 15^e arrondissement ;
- La délibération FCT 009-537/14/CC du 19 décembre 2014 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logirem pour l'acquisition de onze logements sociaux situés 4-6 Rue Thubaneau à Marseille, 1^{er} arrondissement ;
- La délibération FCT 010-538/14/CC du 19 décembre 2014 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logirem pour l'acquisition d'un logement social situé 3 Allée du Sagittaire à Marseille, 15^e arrondissement ;
- La délibération FCT 011-539/14/CC du 19 décembre 2014 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logirem pour l'acquisition d'un logement social situé 46 Boulevard de la Jamaïque à Marseille, 15^e arrondissement ;
- La délibération FCT 012-540/14/CC du 19 décembre 2014 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logirem pour l'acquisition d'un logement social situé 62 Boulevard Paul Arène à Marseille, 14^e arrondissement ;
- La délibération FCT 014-542/14/CC du 19 décembre 2014 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logirem pour l'acquisition d'un logement social situé 9 rue du Verseau à Marseille, 15^e arrondissement ;
- La délibération FAG 016-1296/16/CM du 15 décembre 2016 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logirem pour le financement de l'opération d'acquisition-amélioration d'un logement social « Le Hameau de Saint Antoine n° 19 » située 257 Avenue de Saint Antoine à Marseille, 15^e arrondissement ;
- La délibération FAG 017-1297/16/CM du 15 décembre 2016 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logirem pour le financement de l'opération d'acquisition-amélioration d'un logement social « Le Hameau de Saint Antoine n° 20 » située 257 Avenue de Saint Antoine à Marseille, 15^e arrondissement ;
- La délibération FAG 004-3774/18/CM du 18 mai 2018 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logirem pour le financement de l'opération d'acquisition-amélioration d'un logement social « Scierie » située 37 Boulevard de la Scierie à Marseille, 15^e arrondissement ;

Signé le 7 Octobre 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 13 octobre 2021

- 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 FAG 004-4460/18/CM du 18 octobre 2018 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logirem pour le financement de l'opération d'acquisition-amélioration d'un logement social « Saint Louis » située 128 Avenue de Saint Louis à Marseille, 15^e arrondissement ;
- La délibération FAG 017-4473/18/CM du 18 octobre 2018 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logirem pour le financement de l'opération d'acquisition-amélioration d'un logement social « Jardin de Flore » située 38 Rue Paul Coste à Marseille, 14^e arrondissement ;
- La délibération FAG 018-4474/18/CM du 18 octobre 2018 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logirem pour le financement de l'opération d'acquisition-amélioration d'un logement social « Joli Village » située 135 Rue François Mauriac à Marseille, 10^e arrondissement ;
- La délibération FAG 019-4475/18/CM du 18 octobre 2018 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logirem pour le financement de l'opération d'acquisition-amélioration d'un logement social « Le Rabelais » située 69 Rue Rabelais à Marseille, 16^e arrondissement ;
- La délibération FAG 020-4476/18/CM du 18 octobre 2018 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logirem pour le financement de l'opération d'acquisition-amélioration d'un logement social « Pas de Faon » située 127 Rue du Pas de Faon à Marseille, 15^e arrondissement ;
- La délibération FAG 021-4477/18/CM du 18 octobre 2018 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logirem pour le financement de l'opération d'acquisition-amélioration de trois logements sociaux « Cap Horizon » située Traverse de la Chèvre à Marseille, 15^e arrondissement ;
- La délibération FAG 026-4482/18/CM du 18 octobre 2018 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logirem pour le financement de l'opération d'acquisition-amélioration d'un logement social « Le Patio du Canet » située 5 Boulevard Louis Bovet à Marseille, 14^e arrondissement ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

Oui le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que les Conseils d'Administration des SA HLM Logirem et SA HLM Vilogia ont acté le principe d'une cession de patrimoine au 31 octobre 2021 ;
- Que la Caisse des Dépôts et Consignations a consenti trente-six prêts relatifs à dix-huit opérations de logement social situées sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Qu'en raison de ce transfert de patrimoine, la SA HLM Vilogia, le repreneur, a sollicité de la Caisse des Dépôts et Consignations, qui a accepté, le transfert desdits prêts ;
- Qu'il est demandé à la Métropole de bien vouloir se prononcer sur le maintien de la garantie relative aux prêts transférés au profit du repreneur ;
- Qu'il convient dès lors de conclure une convention de garantie d'emprunt entre la Métropole et la SA HLM Vilogia.

Délibère

Article 1 :

Sont maintenues les garanties d'emprunts de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour le remboursement des trente-six prêts d'un montant total initial de 4 445 898 euros, consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations au cédant et transférés au repreneur, conformément aux dispositions des articles L443-7 alinéa 3 et L443-13 alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation.

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

Article 2 :

Le montant total du capital restant dû au 31 octobre 2021 s'élève à 4 192 272,56 euros. La liste et les caractéristiques financières des prêts transférés sont précisées dans l'annexe ci-après devant impérativement être jointe aux autres pages de la présente délibération.

Article 3 :

La garantie de la Métropole Aix-Marseille-Provence est accordée pour la durée résiduelle totale des prêts jusqu'au complet remboursement de ceux-ci et, porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA HLM Vilogia, le repreneur, dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Sur notification par lettre recommandée avec accusé de réception de la Caisse des Dépôts et Consignations, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à se substituer au repreneur 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 résiduelle des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ceux-ci.

Article 4 :

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

Article 5 :

En contrepartie de sa garantie, la Métropole Aix-Marseille-Provence bénéficie du maintien des logements réservés initialement consentis par le cédant concernant lesdites opérations, soit 2 logements.

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 transfert de prêts qui sera passée entre la Caisse des Dépôts et Consignations et le Repreneur, la convention 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