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 040-10247/21/BM

■ Approbation du transfert des garanties d'emprunts accordées initialement à la SA HLM Néolia vers la SA HLM 3F Sud dans le cadre d'une cession de patrimoine MET 21/20170/BM

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

Dans le cadre de la Loi Evolution du Logement et Aménagement Numérique (dite Loi ELAN), le Groupe Action Logement a entrepris depuis 2018 une redéfinition du maillage territorial de ses entités afin, dans un premier temps, de tendre vers plus d'efficacité et d'efficience et, dans un deuxième temps, d'éviter une concurrence stérile entre les sociétés du Groupe.

Ainsi, les Conseils d'Administration de la SA HLM 3F Sud et de la SA HLM Néolia, sous gouvernance Action Logement, ont, par délibération du 26 mars 2018, acté le principe d'une cession du patrimoine situé en région Provence-Alpes-Côte d'Azur de la SA HLM Néolia, le cédant, vers la SA HLM 3F Sud, le repreneur. La SA HLM 3F Sud, a vu son activité recentrée en Provence-Alpes-Côte d'Azur et la SA HLM Néolia lui a transféré la totalité du parc social qu'elle gérait dans les Bouches-du-Rhône. Réciproquement, la SA HLM Néolia a reçu le parc locatif détenu par la SA HLM 3F Sud en Occitanie.

Dans ce cadre, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé, par délibérations FAG 014-5313/19/BM du 28 février 2019, et FAG 007-6025/19/BM du 20 juin 2019, le transfert de 49 lignes de prêts concernant quinze opérations de logement social.

Douze lignes de prêts concernant trois opérations de logement social situées sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence, pour lesquelles les versements de fonds n'étaient pas intervenus lors des premières demandes de transfert, doivent également être transférées à la date du 31 décembre 2020.

Il s'agit des opérations suivantes :

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

- L'acquisition en VEFA de 26 logements sociaux « Saint Gabriel » à Marseille dont l'emprunt, d'un montant initial de 2 481 670 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 en VEFA de 40 logements sociaux « Le Vieux Pigeonnier 2 » à Marignane dont l'emprunt, d'un montant initial de 3 264 428 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 45 %, le 13 décembre 2018, pour une durée maximale de 60 ans ;
- L'acquisition en VEFA de 6 logements sociaux « Les Jardins de Saint-Cannat » à Saint-Cannat dont l'emprunt, d'un montant initial de 288 180 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 55 %, le 20 juin 2019, pour une durée maximale de 60 ans.

En raison de cette vente de biens immobiliers du cédant, la SA HLM Néolia au repreneur, la SA HLM 3F Sud, 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 de la SA HLM 3F Sud, selon le tableau joint en annexe de la présente.

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 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 FAG 001-3772/18/CM du 18 mai 2018 relative à l'approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Néolia pour le financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 26 logements sociaux « Saint Gabriel » située 32 Rue Saint Gabriel à Marseille ;
- 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 012-4828/18/CM du 13 décembre 2018 relative à l'approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Néolia pour le financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 40 logements sociaux « Le Vieux Pigeonnier 2 » située Les Jardins Notre Dame à Marignane ;
- La délibération FAG 014-5313/19/BM du 28 février 2019 relative à l'approbation du transfert des garanties d'emprunts accordées initialement à la SA HLM Néolia vers la SA HLM Immobilière Méditerranée (devenue SA HLM 3F Sud) dans le cadre d'une cession de patrimoine ;
- La délibération FAG 003-6021/19/BM du 20 juin 2019 relative à l'approbation d'une garantie d'emprunt à la SA HLM Néolia pour le financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 6 logements sociaux « Les Jardins de Saint-Cannat » située Chemin des Fumades à Saint-Cannat ;
- La délibération FAG 007/6025/19/BM du 20 juin 2019 relative à l'approbation du transfert des garanties d'emprunts accordées initialement à la SA HLM Néolia vers la SA HLM Immobilière Méditerranée (devenue SA HLM 3F Sud) dans le cadre d'une cession de patrimoine ;

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

- 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 le Groupe Action Logement a entrepris une redéfinition du maillage territorial de ses entités ;
- Que les Conseils d'Administration des SA HLM Néolia et SA HLM 3F Sud ont acté la cession de leurs patrimoines ;
- Que la Caisse des Dépôts et Consignations a consenti douze prêts relatifs à trois opérations de logement social situées sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Qu'en raison de cette cession de patrimoine la SA HLM 3F Sud, 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 3F Sud.

Délibère

Article 1 :

Sont maintenues les garanties d'emprunts de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour le remboursement des douze prêts d'un montant total initial de 6 034 278 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.

Article 2 :

Le montant total du capital restant dû au 31 décembre 2020 s'élève à 5 941 042,76 euros. La liste et les caractéristiques financières des prêts transférés sont précisées ci-après et dans l'annexe devant impérativement être jointe aux autres pages de la présente délibération.

Opération "Saint Gabriel" à Marseille - Acquisition en VEFA de 26 logements				
N° ligne du prêt	5187988	5187989	5187990	5187991
Type de prêt	PLAI 02	PLAI 02	PLUS 01	PLUS 01
Montant initial du prêt en euros	536 312,00 €	229 848,00 €	996 798,00 €	718 712,00 €
Capital restant dû à la date du 31/12/2020	512 198,55 €	221 813,23 €	996 798,00 €	718 712,00 €
Intérêts capitalisés	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Quotité garantie (en %)	45,00	45,00	45,00	45,00
Date de dernière échéance du prêt	01/04/2058	01/04/2068	01/04/2060	01/04/2070
Périodicité des échéances	annuelle	annuelle	annuelle	annuelle
Index (1)/(2)	LA	LA	LA	LA
Taux d'intérêt actuariel annuel	0,55	0,55	1,35	1,35
Modalité de révision	Double révisabilité, avec un taux plancher de progressivité, sur index LA en date d'échéance	Double révisabilité, avec un taux plancher de progressivité, sur index LA en date d'échéance	Double révisabilité, avec un taux plancher de progressivité, sur index LA en date d'échéance	Double révisabilité, avec un taux plancher de progressivité, sur index LA en date d'échéance
Taux annuel de progressivité des échéances à la date (3)	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Opération "Les Jardins de Saint-Cannat" à Saint-Cannat - Acquisition en VEFA de 6 logements				
N° ligne du prêt	5227869	5227870	5227871	5227872
Type de prêt	PLUS 02	PLUS 02	PLAI 02	PLAI 02
Montant initial du prêt en euros	129 847,00 €	32 059,00 €	67 392,00 €	58 882,00 €
Capital restant dû à la date du 31/12/2020	127 902,75 €	31 354,30 €	66 052,11 €	58 353,35 €
Intérêts capitalisés	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Quotité garantie (en %)	55,00	55,00	55,00	55,00
Date de dernière échéance du prêt	01/03/2079	01/03/2059	01/03/2059	01/03/2079
Périodicité des échéances	annuelle	annuelle	annuelle	annuelle
Index (1)/(2)	LA	LA	LA	LA
Taux d'intérêt actuariel annuel	1,10	1,35	0,55	1,10
Modalité de révision	Double révisabilité non limitée sur index LA en date d'échéance	Double révisabilité non limitée sur index LA en date d'échéance	Double révisabilité non limitée sur index LA en date d'échéance	Double révisabilité non limitée sur index LA en date d'échéance
Taux annuel de progressivité des échéances à la date (3)	-0,50	-0,50	0,50	0,50

Opération "Le Vieux Pigeonnier 2" à Marignane - Acquisition en VEFA de 40 logements				
N° ligne du prêt	5317074	5317075	5317076	5317077
Type de prêt	PLUS 02	PLUS 02	PLAI 02	PLAI 02
Montant initial du prêt en euros	1 008 587,00 €	1 374 107,00 €	573 127,00 €	308 607,00 €
Capital restant dû à la date du 31/12/2020	986 416,81 €	1 354 653,26 €	561 732,05 €	305 056,35 €
Intérêts capitalisés	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Quotité garantie (en %)	45,00	45,00	45,00	45,00
Date de dernière échéance du prêt	01/09/2059	01/09/2079	01/09/2059	01/09/2079
Périodicité des échéances	annuelle	annuelle	annuelle	annuelle
Index (1)/(2)	LA	LA	LA	LA
Taux d'intérêt actuariel annuel	1,35	1,35	0,55	0,55
Modalité de révision	Double révisabilité non limitée sur index LA en date d'échéance	Double révisabilité non limitée sur index LA en date d'échéance	Double révisabilité non limitée sur index LA en date d'échéance	Double révisabilité non limitée
Taux annuel de progressivité des échéances à la date (3)	-0,50	-0,50	0,50	0,50

(1) Si index inflation : L'index inflation désigne le taux, exprimé sous forme de taux annuel, correspondant à l'inflation en France mesurée par la variation sur douze mois de l'indice des prix à la consommation (IPC) de l'ensemble des ménages hors tabac calculé par l'INSEE (Institut national des statistiques et des études économiques) et publié au Journal Officiel.

L'index inflation est actualisé aux mêmes dates que celles prévues pour la révision du taux du Livret A, en fonction du taux d'inflation en glissement annuel publié au Journal Officiel pris en compte par la Banque de France pour calculer la variation du taux du Livret A.

(2) Sauf taux fixe : Le taux d'intérêt est révisé à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %.

(3) - Si DR : Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation de l'index ;

- Si DL : Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.

Article 3 :

La garantie de la Métropole Aix-Marseille-Provence est accordée pour la durée résiduelle des prêts et jusqu'au complet remboursement de ceux-ci, et, porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA HLM 3F Sud, le repreneur, dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Sur notification par lettre recommandée avec accusé 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.

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

Article 4 :

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

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 7 logements.

Article 6 :

Madame la Présidente de la Métropole 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 le Repreneur, 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