

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 16 mars 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Didier REULT représenté par Roland GIBERTI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Olivier FREGEAC - Éric LE DISSES - Arnaud MERCIER.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

FBPA-020-13466/23/BM

**■ Approbation du transfert d'une garantie d'emprunt accordée initialement à la SA HLM 3F Sud vers l'Opérateur National de Vente dans le cadre d'une cession de patrimoine
49916**

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), dont l'ambition est de construire plus de logements, simplifier les normes, protéger les plus fragiles et mettre les transitions énergétique et numérique au service des habitants, une disposition permet aux bailleurs sociaux de vendre plus facilement une partie de leur patrimoine. Pour cela, est créée une nouvelle forme d'organisme HLM, la société de vente d'habitations à loyer modéré, qui a pour seul objet l'achat de logements à des bailleurs sociaux en vue de leur vente à des fins de facilitation et d'accélération du processus.

Ainsi, le Groupe Action Logement a créé, en février 2019, l'Opérateur National de Vente HLM. Ouvert à tous les bailleurs sociaux de France, l'Opérateur National de Vente HLM est chargé d'acquérir des immeubles en blocs auprès des organismes HLM et de procéder ensuite à la vente à l'unité, prioritairement auprès des locataires du parc social. Cela permet aux organismes HLM de retrouver immédiatement des capacités financières pour investir dans la production de logements locatifs sociaux, sans avoir à mener le processus complexe de vente aux locataires.

Dans ce contexte, en date du 16 décembre 2022, le Conseil d'Administration de la SA HLM 3F Sud a autorisé la vente au profit de l'Opérateur National de Vente de la résidence dénommée « Le Verger des Passons » située 220 Chemin des Passons à Aubagne. Cette opération de 70 logements locatifs sociaux a été financée au moyen d'un emprunt, contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, d'un montant initial de 2 331 243,14 euros, et garanti à hauteur de 100 % par délibération du 15 décembre 2010 de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, devenue au 1^{er} janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence.

En raison de cette vente de biens immobiliers du Cédant la SA HLM 3F Sud, au Repreneur l'Opérateur National de Vente, le Repreneur a sollicité la Caisse des Dépôts et Consignations, qui a accepté, le transfert dudit prêt.

Compte tenu que ce prêt était initialement garanti, la Métropole est appelée à délibérer en vue de maintenir sa garantie d'emprunt relative au prêt transféré au profit de l'Opérateur National de Vente, selon le tableau joint en annexe de la présente.

L'Opérateur National de Vente a fait l'objet d'une analyse financière effectuée à partir des rapports d'activité et financier approuvés de l'année 2021.

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 ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;

- 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 délibération du 15 décembre 2010 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logéo Méditerranée devenue SA HLM 3F Sud pour l'opération « Le Verger des Passons » à Aubagne ;
- 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 008-6530/19/BM du 26 septembre 2019 approuvant la réitération de garantie d'emprunt à la SA HLM 3F Sud dans le cadre des réaménagements de dette souscrite auprès de la Caisse des dépôts et Consignations ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° FBPA 034-10110/21/CM du 4 juin 2021 relative à l'approbation du règlement et des conditions d'octroi des garanties d'emprunts.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'Opérateur National de Vente HLM est chargé de faciliter et accompagner la vente de logements HLM ;
- Que le Conseil d'Administration de la SA HLM 3F Sud a acté la cession de la résidence « Le Verger des Passons » à Aubagne ;
- Que la Caisse des Dépôts et Consignations a consenti un prêt relatif au financement de l'opération de construction de 70 logements dénommée « Le Verger des Passons » à Aubagne ;
- Qu'en raison de cette cession de patrimoine l'Opérateur National de Vente, le Repreneur, a sollicité de la Caisse des Dépôts et Consignations, qui a accepté, le transfert dudit prêt.
- Qu'il est demandé à la Métropole de se prononcer sur le maintien de la garantie relative au prêt transféré au profit du Repreneur ;
- Qu'il convient dès lors de conclure une convention de garantie d'emprunt entre la Métropole et l'Opérateur National de Vente.

Délibère

Article 1 :

La Métropole Aix-Marseille-Provence réitère sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant initial de 2 331 243,14 euros consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations au Cédant, et transféré 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 :

Au 23 janvier 2023, date de signature et d'effet de ce transfert de patrimoine, le montant total du capital restant dû s'élève à 1 466 307,67 euros, soit un capital restant dû garanti par la Métropole Aix-Marseille-Provence de 1 466 307,67 euros.

Les caractéristiques financières du prêt transféré sont précisées ci-après :

- Type de prêt : PRET GPLAR98
- N° du contrat initial : 1351278
- Montant initial du prêt en euros : 2 331 243,14 euros
- Capital restant dû à la date d'effet du transfert des droits réels : 1 466 307,67 euros
- Intérêts capitalisés : 0 euro
- Quotité garantie (en %) : 100%
- Durée résiduelle du prêt : 17 ans (calculée de la date d'effet du transfert des droits réels à la dernière date d'échéance du contrat initial)
- Périodicité des échéances : Annuelle
- Index : Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel à la date d'effet du transfert des droits réels : 3,20
- Modalité de révision : Double révisabilité (DR)
- Taux annuel de progressivité des échéances à la date d'effet du transfert des droits réels : -0,35

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base de l'index en vigueur à la date de la dernière mise en recouvrement précédant la date d'effet du transfert des droits réels.

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%.

DR : Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation de l'index.

Article 3 :

La garantie de la Métropole Aix-Marseille-Provence est accordée pour la durée résiduelle totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci, et, porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Opérateur National de Vente, le Repreneur, dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification par lettre simple 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 du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de celui-ci.

Article 4 :

Est approuvée la convention de garantie d'emprunt ci-annexée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Opérateur National de Vente.

Article 5 :

En contrepartie de sa garantie d'emprunt initiale, accordée par délibération du 15 décembre 2010, la Métropole a bénéficié de 14 logements réservés.

Article 6 :

Madame la Présidente de la Métropole ou le Vice-Président délégué aux Finances et au Budget, à la Stratégie Financière et à la Contractualisation avec l'Etat et les collectivités est autorisé à signer les avenants aux contrats de prêts, ou, le cas échéant, la convention de transfert de prêt établie 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,
Stratégie financière,
Contractualisation avec l'Etat et les collectivités

Didier KHELFA