

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

Séance du jeudi 22 février 2024

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 - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Catherine PILA - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Philippe GINOUX représenté par Nicolas ISNARD - Roland MOUREN représenté par Laurent SIMON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Henri PONS.

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

FBPA-028-15681/24/BM

■ Réitération de garantie d'emprunt à la SA HLM Logis Méditerranée dans le cadre d'un réaménagement de dettes souscrites auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations
82333

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 Logis Méditerranée.

En effet, dans un contexte économique incertain et inflationniste, marquée par la hausse des conditions de financements, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) propose aux bailleurs sociaux différentes mesures d'accompagnement. Ainsi, la CDC a proposé à la SA HLM Logis Méditerranée un réaménagement de dette. Le mécanisme de ces réaménagements consiste à reprofiler les courbes d'amortissement, à recalibrer les progressivités d'échéances, et à modifier le mode de révisabilité des encours.

La SA HLM Logis Méditerranée a accepté les réaménagements proposés par la Caisse des Dépôts et Consignations. Ainsi, huit lignes de prêts réaménagées concernent des opérations de logements sociaux situées sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

- La construction de 32 logements sociaux « Les Grands Pins » à La Penne-sur-Huveaune dont l'emprunt, d'un montant initial de 381 122,54 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 100 %, le 2 mars 2000 ;
- La construction de 32 logements sociaux « Les Grands Pins » à La Penne-sur-Huveaune dont l'emprunt complémentaire, d'un montant initial de 95 848,96 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 100 %, le 27 juin 2001 ;
- La construction de 19 logements sociaux « Lei Tepenei » à Cuges-les-Pins dont l'emprunt, d'un montant initial de 207 506,02 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 100 %, le 20 mars 2002 ;
- La construction de 31 logements sociaux « Clos Luna » Zac La Louve à Aubagne dont l'emprunt, d'un montant initial de 2 918 000 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 100 %, le 16 décembre 2004 ;
- L'acquisition en VEFA de 28 logements sociaux « Roger Salengro » à Aubagne dont l'emprunt, d'un montant initial de 1 526 139 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 100 %, le 17 septembre 2012 ;
- L'achat de 69 logements sociaux « Arcades Saint Jean » à Marseille dont l'emprunt, d'un montant initial de 9 184 720 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 45 %, le 28 juin 2018 ;
- L'achat de 215 logements sociaux « La Visitation » à Marseille dont l'emprunt, d'un montant initial de 8 850 870 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 45 %, le 18 octobre 2018 ;
- La réhabilitation de 215 logements sociaux « La Visitation » à Marseille dont l'emprunt, d'un montant initial de 4 319 378 euros, a fait l'objet d'une garantie, à hauteur de 45 %, le 18 octobre 2018.

La description précise des réaménagements proposés par la Caisse des Dépôts et Consignations est annexée à la présente délibération.

Compte tenu que ces prêts étaient initialement garantis, la Métropole Aix-Marseille-Provence est sollicitée par la SA HLM Logis 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 Logis Méditerranée a fait l'objet d'une analyse financière effectuée à partir des rapports d'activité et financier approuvés de l'année 2022.

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 huit lignes de prêts. A cet effet, il convient de conclure un avenant à chacune des conventions de garantie d'emprunt initialement signées avec la SA HLM Logis 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 ;
- 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 2 mars 2000 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logis Méditerranée pour l'opération de construction de 32 logements sociaux « Les Grands Pins » à La Penne-sur-Huveaune ;
- La délibération du 27 juin 2001 approuvant la garantie d'emprunt complémentaire à la SA HLM Logis Méditerranée pour l'opération de construction de 32 logements sociaux « Les Grands Pins » à La Penne-sur-Huveaune ;
- La délibération du 20 mars 2002 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logis Méditerranée pour l'opération de construction de 19 logements sociaux « Lei Tepenei » à Cuges-les-Pins ;
- La délibération du 16 décembre 2004 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logis Méditerranée pour l'opération de construction de 31 logements sociaux « Clos Luna » à Aubagne ;
- La délibération du 17 septembre 2012 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logis Méditerranée pour l'opération d'acquisition en VEFA de 28 logements sociaux « Roger Salengro » 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 009-4058/18/CM du 28 juin 2018 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logis Méditerranée pour l'opération d'achat de 69 logements sociaux « Arcades Saint Jean » à Marseille ;
- La délibération n° FAG 012-4468/18/CM du 18 octobre 2018 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logis Méditerranée pour l'opération d'achat de 215 logements sociaux « La Visitation » à Marseille ;
- La délibération n° FAG 013-4469/18/CM du 18 octobre 2018 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Logis Méditerranée pour l'opération de réhabilitation de 215 logements sociaux « La Visitation » à Marseille ;
- 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 043-15298/23/CM du 7 décembre 2023 relative à l'approbation du règlement et conditions d'octroi des garanties d'emprunts.

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 de la SA HLM Logis Méditerranée auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour huit lignes de prêts ;
- Qu'il convient dans ce cadre de conclure avec la SA HLM Logis Méditerranée un avenant à chacune des 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 Logis 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. Au 1^{er} juin 2023, date de valeur du réaménagement, le montant total du capital restant dû s'élève à 23 064 359,52 euros, soit un capital restant dû garanti par la Métropole de 11 732 775,30 euros.

Ligne du prêt	Opération	Année de démarrage du prêt	Durée résiduelle de la garantie intégrant le réaménagement de la dette
1363311	Les Grands Pins à La Penne-sur-Huveaune	2021	32 ans
1363312	Les Grands Pins (complément) à La Penne-sur-Huveaune	2021	33 ans
1363313	Lei Tepenei à Cuges-les-Pins	2021	34 ans
1363314	Clos Luna à Aubagne	2021	37 ans
5007478	Roger Salengro à Aubagne	2015	35 ans
5219127	La Visitation à Marseille	2018	35 ans
5219907	La Visitation à Marseille	2018	26 ans
5242119	Arcades Saint Jean à Marseille	2018	34 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 Logis 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 révisibles 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 1^{er} juin 2023 est de 3,00 %.

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.

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 Logis Méditerranée dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des Dépôts et Consignations, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à se substituer à la SA HLM Logis Méditerranée 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 jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour en couvrir les charges.

Article 4 :

En contrepartie de sa garantie, la Métropole Aix-Marseille-Provence conserve le bénéfice de logements réservés tel que prévu par les délibérations initiales d'octroi.

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 Logis Méditerranée.

Article 6 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence 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 établis entre la Caisse des Dépôts et Consignations et la SA HLM Logis 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,
Stratégie financière,
Contractualisation avec l'Etat et les collectivités

Didier KHELFA