

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

Séance du jeudi 10 octobre 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO.

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

FBPA-014-16548/24/BM

■ Approbation d'une garantie d'emprunt à la SCIC SAS Coop Foncière Méditerranée pour un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations permettant le financement de l'opération d'acquisition foncière pour la construction de 38 logements dénommée "Les Mazets Lambescains" située Avenue Gilbert Pauriol à Lambesc 99244

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 ses compétences en matière d'actions en faveur du logement, la Métropole Aix-Marseille-Provence est sollicitée pour accorder une garantie conjointe destinée à financer une opération d'acquisition foncière permettant la construction de 38 logements dénommée « Les Mazets Lambescains » située Avenue Gilbert Pauriol à Lambesc.

Cette opération s'inscrit dans le cadre du dispositif « Bail Réel Solidaire » créé par la loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR), qui permet à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de dissocier la propriété du foncier de la propriété du bâti afin de réduire le prix d'acquisition des logements. L'Organisme de Foncier Solidaire acquiert le terrain afin d'y consentir des droits réels, au moyen de baux réels solidaires, en vue de réaliser des opérations d'accession sociale à la propriété pour des personnes physiques.

Les OFS sont des entités sans but lucratif ayant pour objectif d'acquérir et de porter sur le long terme des terrains, et de céder la propriété des murs à un prix encadré pour certains publics. La contractualisation entre l'OFS et l'acquéreur passe par un Bail Réel Solidaire (BRS).

Ainsi les acquéreurs des logements sont propriétaires du bâtiment construit, mais pas du terrain sur lequel est réalisée la construction, qui reste lui, propriété de l'OFS. Les acquéreurs, qui payent une redevance pour la location du foncier, bénéficient d'un droit de propriété limité car le bail réel solidaire stipule entre autres des obligations particulières d'entretien et de revente et une interdiction de location.

Cette nouvelle forme de propriété est un dispositif anti spéculatif de long terme, qui permet de garantir, dans le temps, la vocation sociale des logements. Ce nouvel outil de mixité sociale permet à des ménages de classes moyennes, de devenir propriétaire de leur résidence principale.

De plus, depuis le 1er janvier 2019, tous les logements construits en bail réel solidaire sont comptabilisés à l'inventaire des logements sociaux tels que définis par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Portée par la SCIC SAS Coop Foncière Méditerranée, Organisme Foncier Solidaire agréé par le Préfet de Région par arrêté du 12 février 2019, cette opération d'un montant total de 1 724 219 euros est financée par deux emprunts :

- un emprunt GAIALT de 1 068 008 euros proposé par la Caisse des Dépôts et Consignations, d'une durée d'amortissement de 80 ans ;
- un emprunt Long Terme de 570 000 euros proposé par Action Logement Services, d'une durée d'amortissement de 30 ans.

Chacun de ces emprunts faisant l'objet d'une délibération spécifique, la présente délibération concerne l'emprunt de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les caractéristiques financières dudit prêt figurent à l'article 1 de la convention de garantie d'emprunt jointe en annexe. Il est précisé que cette convention est inopposable à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de mise en jeu de garantie.

L'obtention de ce prêt d'un montant de 1 068 008 euros, est conditionnée par la mise en place d'une garantie d'emprunt de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 100%, soit 1 068 008 euros, la commune d'implantation ayant refusée la co-garantie.

La SCIC SAS Coop Foncière Méditerranée a fait l'objet d'une analyse financière effectuée à partir des rapports d'activité et financier approuvés de l'année 2022.

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,

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 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° 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 de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le contrat de prêt n° 158175 en annexe signé entre la SCIC SAS Coop Foncière Méditerranée et la Caisse des Dépôts et Consignations.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la SCIC SAS Coop Foncière Méditerranée a contracté un prêt d'un montant total de 1 068 008 euros auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer une opération d'acquisition foncière, dans le cadre du dispositif « Bail Réel Solidaire », permettant la construction de 38 logements à Lambesc.
- Que la SCIC SAS Coop Foncière Méditerranée a sollicité la Métropole pour lui accorder une garantie d'emprunt à hauteur de 100 % 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 SCIC SAS Coop Foncière Méditerranée.
- Qu'il convient dès lors de conclure une convention de garantie d'emprunt entre la Métropole et la SCIC SAS Coop Foncière Méditerranée.

Délibère

Article 1 :

Est accordée la garantie d'emprunt de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 1 068 008 euros souscrit par la SCIC SAS Coop Foncière Méditerranée auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 158175.

Ce prêt, constitué d'une ligne, est destiné à financer l'opération d'acquisition foncière, dans le cadre du dispositif « Bail réel Solidaire » permettant la construction de 38 logements dénommée « Les Mazets Lambescains » située Avenue Gilbert Pauriol à Lambesc.

La garantie de la Métropole Aix-Marseille-Provence est accordée à hauteur de la somme en principal de 1 068 008 euros (un million soixante-huit mille et huit euros) augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Article 2 :

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 SCIC SAS Coop Foncière Méditerranée dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des Dépôts et Consignations, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à la SCIC SAS Coop Foncière 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 pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de celui-ci.

Article 3 :

Compte tenu de la spécificité de cette opération et de la vente des logements créés à des personnes physiques, la Métropole Aix-Marseille-Provence ne bénéficiera pas de logement réservé en contrepartie de sa garantie.

Article 4 :

Est approuvée la convention de garantie d'emprunt ci-annexée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SCIC SAS Coop Foncière Méditerranée.

Article 5 :

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 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