

2010_B003

OBJET : Garantie d'emprunt - Déclaration d'intérêt communautaire - SA Régionale de l'Habitat - "Les Coquelicots" - Construction de 10 logements collectifs PLUS à Bouc Bel Air

Le 4 février 2010, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire, à l'Espace Aixagone de Saint-Cannat, sur la convocation qui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 28 janvier 2010, conformément à l'article L 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Gérard BRAMOULLÉ, vice-président, Aix-en-Provence - Guy ALBERT, vice-président, Jouques - Guy BARRET, vice-président, Coudoux - Jean BONFILLON, vice-président, Fuveau - Michel BOULAN, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - Michel BOYER, vice-président, Simiane-Collongue - Danièle BRUNET, membre du Bureau, Aix-en-Provence - Dominique BUCCI, Membre du Bureau, Les Pennes-Mirabeau - Jacques BUCKI, vice-président, Lambesc - Christian BURLE, vice-président, Peynier - Jean-Louis CANAL, vice-président, Rousset - Philippe CHARRIN, vice-président, Vauvenargues - Jean-David CIOT, vice-président, Le Puy-Sainte-Réparate - Georges CRISTIANI, vice-président, Mimet - Robert DAGORNE, vice-président, Eguilles - Gérard DELOCHE, vice-président, Aix-en-Provence - Sylvaine DI CARO, membre du Bureau, Aix-en-Provence - Jean-Pierre DUFOUR, vice-président, Saint-Estève-Janson - Jean-Claude FERAUD, vice-président, Trets - Claude FILIPPI, vice-président, Ventabren - Loïc GACHON, vice-président, Vitrolles - Jacques GARÇON, membre du bureau, Aix-en-Provence - Philippe GARDIOL, membre du Bureau, Vitrolles - Jacky GERARD, vice-président, Saint-Cannat - Jean-Christophe GROSSI, membre du Bureau - Frédéric GUINIERI, vice-président, Puyloubier - Mireille JOUVE, vice-président, Meyrargues - Henri LAFON, membre du Bureau, Pertuis - Robert LAGIER, vice-président, Meyreuil - Patricia LARNAUDIE, membre du bureau, Aix-en-Provence - Christian LOUIT, vice-président, Aix-en-Provence - Joël MANCEL, vice-président, Beaurecueil - Régis MARTIN, vice-président, Saint-Marc-Jaumegarde - Richard MARTIN, vice-président, Cabriès - Pascale MORBELLI, membre du Bureau, Vitrolles - Roger PELLENC, vice-président, Pertuis - Jean-Claude PERRIN, vice-président, Bouc Bel Air - Jean-Marie PERLIN, membre du bureau, Aix-en-Provence - Liliane PIERRON, membre du bureau, Aix-en-Provence - Jacky PIN, vice-président, Rognes - Jean-Pierre SAEZ, vice-président, Venelles - Bruno SANGLINE, membre du bureau, Bouc Bel Air - Jules SUSINI, vice-président, Aix-en-Provence - Francis TAULAN, membre du bureau, Aix-en-Provence - Jean-Louis TURCAN, vice-président, La Roque d'Anthéron

Excusé(e)s avec pouvoir :

Robert FOUQUET, membre du Bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à Jules SUSINI
Catherine RIVET-JOLIN, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à Roger PELLENC
Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à Gérard BRAMOULLÉ

Excusé(e)s :

Michel AMIEL, vice-président, Les Pennes Mirabeau
Jean CHORRO, vice-président, Aix-en-Provence
Fatima DRAOUZIA, membre du Bureau, Aix-en-Provence
Lucien DUPERREY, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon
Alexandre GALLESE, vice-président, Aix-en-Provence
Gérard GERACI, vice-président, Aix-en-Provence
Sophie JOISSAINS, vice-président, Aix-en-Provence
Maryse JOISSAINS MASINI, Président, Aix-en-Provence
Michel LEGIER, vice-président, Le Tholonet
Danielle LONG, vice-président, Peyrolles-en-Provence
Stéphane PAOLI, membre du Bureau, Aix-en-Provence
Roger PIZOT, vice-président, Saint-Paul-lez-Durance

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.

BUREAU DU 4 FEVRIER 2010

Rapporteur : Monsieur Gérard BRAMOULLÉ

Objet : Garantie d'emprunt - Déclaration d'intérêt communautaire SA Régionale de l'Habitat "Les coquelicots" construction de 10 logements collectifs PLUS à Bouc Bel Air
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Octroi d'une garantie d'emprunt au profit de la SA Régionale de l'Habitat pour la construction de 10 logements collectifs PLUS « les Coquelicots » à Bouc Bel Air. La CPA garantit à hauteur de 55% les emprunts souscrits pour un montant total de 748 568 euros auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Exposé des motifs :

Par délibération n°2009-A054 du 15 mai 2009, la Communauté du Pays d'Aix a redéfini les principes de son intervention en matière d'octroi de sa garantie financière aux logeurs sociaux pour favoriser la production de logements.

La SA Régionale de l'Habitat sollicite la garantie financière de la Communauté du Pays d'Aix conjointement à la commune de Bouc Bel Air pour une offre de prêt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et consignations.

Cet emprunt de 748 568 € est destiné à financer une opération de construction de 10 logements PLUS sur l'opération « Les Coquelicots » située 30 avenue Pauline de Simiane à Bouc Bel Air.

La SA Régionale de l'Habitat demande à la CPA la garantie partielle de cette somme à hauteur de 55 % du montant du prêt.

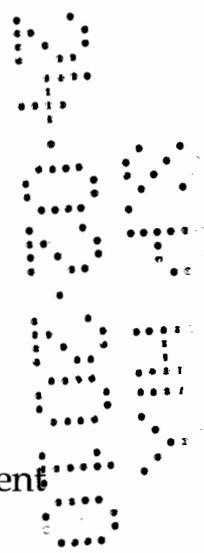
Comme prévu par l'article 64 de la loi du 13 Août 2004, la SA Régionale de l'Habitat a sollicité la commune de Bouc Bel Air pour assurer 45 % de la garantie financière de ces prêts. La commune a accordé sa garantie financière par délibération de son Conseil Municipal en date du 19 octobre 2009.

A titre d'information, les caractéristiques des prêts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et consignations sont les suivantes :

Caractéristiques financières des prêts :

- Prêt PLUS Foncier

- Montant du prêt en € : 186 737 €
- Echéances : annuelles
- Taux d'intérêt initial : 1,85%
- Indexation du taux d'intérêt : en fonction du livret A
- Durée totale du prêt : 50 ans + 2ans de préfinancement
- Taux de progressivité : 0,5%
- Modalité révision taux : Double révisabilité non limitée
- Durée du préfinancement : 24 mois maximum



- Prêt PLUS Construction

- Montant du prêt en € : 561 831 €
- Echéances : annuelles
- Taux d'intérêt initial : 1,85%
- Indexation du taux d'intérêt : en fonction du livret A
- Durée totale du prêt : 40 ans +2 ans de préfinancement
- Taux de progressivité : 0,5%
- Modalité révision taux : Double révisabilité non limitée
- Durée du préfinancement : 24 mois maximum

Garanties

- garants	montant garanti	quotité garantie
CPA	411 712,40 €	55 %
Commune	336 855,60 €	45 %
Total garanti par prêt	748 568,00 €	100 %

Plan de financement prévisionnel de l'opération :

- prêts CDC	748 568 €
- subventions Etat	38 556 €
- subventions CPA	129 120 €
- fonds propres	225 000 €
Total des ressources	1 141 244 €

La Direction du Contrôle de Gestion de la Communauté du Pays d'Aix a effectué une analyse financière de la SA Régionale de l'Habitat à partir du Bilan 2008.

L'actif comptable s'élève à 55 770 921 € avec un montant d'amortissement égal à 16 136 700 €.

Cet actif est bien inférieur à la valeur réelle dans la mesure où il se compose principalement de biens immobiliers dont la valeur est beaucoup plus élevée que celle indiquée au bilan.

Le Contrôle de Gestion a émis un avis favorable pour la garantie d'emprunt au profit de la SA Régionale de l'Habitat.

Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2252-1 et L.2252-2;

VU la délibération n° 2009-A054 du Conseil Communautaire du 15 mai 2009 en matière d'octroi de garantie financière aux logeurs sociaux pour favoriser la production de logements.

VU la délibération n°2009-A143 du Conseil communautaire du 29 juillet 2009 portant délégation des attributions au Bureau.

Dispositif :

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

➤ **DECLARER** d'intérêt communautaire l'octroi de la garantie d'emprunt à la SA Régionale de l'Habitat.

➤ **ACCORDER** la garantie à hauteur de 55% pour le remboursement d'un emprunt d'un montant total de 748 568 € que la SA Régionale de l'Habitat se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ces prêts sont destinés à financer une opération de construction de 10 logements PLUS sur l'opération « Les Coquelicots » située 30 avenue Pauline de Simiane à Bouc Bel Air..

➤ **APPROUVER** les caractéristiques financières des prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations :

- Prêt PLUS Foncier

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| ➤ Montant du prêt en € : | 186 737 € |
| ➤ Echéances : | annuelles |
| ➤ Taux d'intérêt initial : | 1,85% |
| ➤ Indexation du taux d'intérêt | en fonction du livret A |
| ➤ Durée totale du prêt : | 50 ans + 2ans de préfinancement |
| ➤ Taux de progressivité | 0,5% |
| ➤ Modalité révision taux | Double révisabilité non limitée |
| ➤ Durée du préfinancement | 24 mois maximum |

- Prêt PLUS Construction

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| ➤ Montant du prêt en € : | 561 831 € |
| ➤ Echéances : | annuelles |
| ➤ Taux d'intérêt initial : | 1,85% |
| ➤ Indexation du taux d'intérêt | en fonction du livret A |
| ➤ Durée totale du prêt : | 40 ans +2 ans de préfinancement |
| ➤ Taux de progressivité | 0,5% |
| ➤ Modalité révision taux | Double révisabilité non limitée |
| ➤ Durée du préfinancement | 24 mois maximum |

Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité ne puisse être inférieur à 0%.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, les taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération.

➤ **DIRE QUE** la garantie de la CPA est accordée pour la durée totale des prêts, soit 50 ans pour le prêt PLUS FONCIER et 40 ans pour le prêt PLUS avec 24 mois de préfinancement maximum, à hauteur de 55% de la somme de 748 568 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

➤ **DIRE QUE** au cas où l'emprunteur pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la CPA s'engage à en effectuer le paiement en lieu et place, sur simple notification de la Caisse de Dépôts et Consignations, par lettre missive, en renonçant au bénéfice de la discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

➤ **DIRE QUE** le Conseil de Communauté s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

➤ **AUTORISER** Madame le Président ou le Vice-président Délégué aux Finances à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse de Dépôts et Consignations et l'emprunteur, à signer la convention particulière établie entre la CPA et l'emprunteur dont un exemplaire est annexé au présent rapport, ainsi que toutes les pièces relatives à cette affaire.

CONVENTION
de
GARANTIE FINANCIERE
entre
la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix-en-Provence
et
la SA Régionale de l'Habitat

Emprunt de 748 568 euros
Auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

Opération Les Coquelicots à Bouc Bel Air

CONVENTION DE GARANTIE

ENTRE

La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix-en-Provence, représentée par son Vice-Président Délégué, Monsieur Gérard BRAMOULLE, dûment habilité par une délibération du Bureau communautaire du 27 novembre 2009, dénommée ci-après C.P.A.

D'UNE PART,

ET

La SA Régionale de l'Habitat représentée par son Directeur Général, Mme Anne Christel GENSSE, agissant en exécution d'une délibération du Directoire, en date du 30 juin 2008.

D'AUTRE PART,

OBJET :

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions selon lesquelles la Communauté du Pays d'Aix accorde sa garantie d'emprunt à la SA Régionale de l'Habitat afin de financer une opération de construction de 10 logements PLUS sur l'opération « Les Coquelicots » située 30 avenue Pauline de Simiane à Bouc Bel Air.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :

La Communauté du Pays d'Aix accorde sa garantie à hauteur de 55 % à la SA Régionale de l'Habitat pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt d'un montant global de 748.568 €, contractés par la SA Régionale de l'Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt, destiné à financer une opération de construction de 10 logements PLUS sur l'opération « Les Coquelicots » située 30 avenue Pauline de Simiane à Bouc Bel Air.

Les caractéristiques du prêt consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations sont mentionnées ci-après. Il est précisé que les taux d'intérêt et de progressivité initiaux applicables à chacun des prêts seront ceux en vigueur à la date d'établissement du contrat correspondant.

- Prêt PLUS Foncier

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| ➤ Montant du prêt en € : | 186 737 € |
| ➤ Echéances : | annuelles |
| ➤ Taux d'intérêt initial : | 1,85% |
| ➤ Indexation du taux d'intérêt : | en fonction du livret A |
| ➤ Durée totale du prêt : | 50 ans + 2ans de préfinancement |
| ➤ Taux de progressivité : | 0,5% |
| ➤ Modalité révision taux : | Double révisabilité non limitée |

- Prêt PLUS Construction

- | | |
|----------------------------|-----------|
| ➤ Montant du prêt en € : | 561 831 € |
| ➤ Echéances : | annuelles |
| ➤ Taux d'intérêt initial : | 1,85% |

➤ Indexation du taux d'intérêt	en fonction du livret A
➤ Durée totale du prêt :	40 ans +2 ans de préfinancement
➤ Taux de progressivité	0,5%
➤ Modalité révision taux	Double révisabilité non limitée

La garantie de la Communauté du Pays d'Aix est accordée pour la durée totale des prêts, soit 40 ans pour la construction et 50 ans pour le foncier, à hauteur de la somme de 411 712,40 € (soit 55% du montant total du prêt), majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

ARTICLE 2 :

La présente convention a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles s'exercera la garantie de l'emprunt susvisé.

ARTICLE 3 :

Un tableau d'amortissement pour chaque fonds versé sera adressé par la SA Régionale de l'Habitat à la Communauté du Pays d'Aix dès réception des fonds, ainsi que lors de chaque modification du dit tableau.

ARTICLE 4 :

Chacune des opérations poursuivies par la SA Régionale de l'Habitat, tant au moyen de ses ressources propres que des emprunts qu'elle réalisera avec la garantie de la Communauté du Pays d'Aix donnera lieu à la fin de chaque année à l'établissement par la SA Régionale de l'Habitat des états ci-après.

- un compte de gestion en recettes et dépenses, détaillé selon l'article 5 de la présente convention ;

Par ailleurs un compte général d'équilibre est établi dans la forme indiquée à l'article 6 ci-après.

Ces comptes devront être fournis au représentant de la Communauté du Pays d'Aix dans les trois mois qui suivront la clôture de l'exercice.

ARTICLE 5 :

Le compte de gestion défini à l'article 4 ci-dessus comprend :

- au crédit : les recettes de toute nature encaissées par la SA Régionale de l'Habitat au titre des loyers, de la gestion des charges communes des immeubles et des emprunts ;

- au débit : les charges financières et d'exploitation afférentes aux immeubles susvisés, en les groupant suivant leur caractère commun : frais d'administration et de gestion, charges d'entretien, de réparation, impôts, taxes, charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour la construction desdits immeubles et installations.

ARTICLE 6 :

L'excédent global de recettes ou l'excédent global de dépenses accusé par le compte de gestion défini ci-dessus sera reporté au crédit ou au débit du compte général d'équilibre annuel visé à l'article 4 ci-dessus, lequel comprendra, en outre, toutes les recettes et toutes les dépenses qui ne résultent pas de l'exploitation proprement dite des opérations (intérêts de fonds placés, revenus du portefeuille, droit d'admission, etc.).

En toute hypothèse, la mise en jeu de la garantie ne sera pas appliquée pour les charges d'exploitation correspondant aux amortissements des investissements et aux provisions quelque soit leur nature.

Toutefois, la Communauté du Pays d'Aix pourra verser directement à l'établissement prêteur les annuités ou fractions d'annuités qui ne seraient pas payées par la SA Régionale de l'Habitat aux échéances fixées et qui lui seraient réclamées par ledit établissement, conformément aux stipulations de garantie, dans les conditions prévues à l'article 6.

La Communauté du Pays d'Aix se réserve le privilège du prêteur de deniers (article 2103 du Code Civil) et il sera subrogé, en cas de mise en jeu de la garantie, dans tous les droits du créancier sur son débiteur en vertu de l'article 2029 du Code Civil.

Si pour une raison quelconque le privilège du prêteur de deniers n'était pas valide, la Communauté du Pays d'Aix serait dégagée de sa garantie.

Si le solde du compte général est créditeur, le montant de ce solde sera utilisé par priorité à l'amortissement des dettes contractées éventuellement par la SA Régionale de l'Habitat vis-à-vis de la Communauté du Pays d'Aix et figurant au compte d'avances ouvert dans ses écritures, au nom de celui-ci, dans les conditions prévues à l'article 7 ci-après.

Si le compte général ne fait apparaître aucune dette, le solde excédentaire sera employé conformément aux statuts de la Société.

ARTICLE 7 :

Un compte d'avances sera ouvert dans les écritures de la SA Régionale de l'Habitat, il comportera :

au crédit :

- le montant des indemnités dues par les assurances au titre de la garantie décennale,
- le montant des versements effectués par la Communauté du Pays d'Aix auprès de l'établissement prêteur en vertu de l'article 6 de la présente convention,
- les charges d'intérêts des emprunts éventuellement contractés par la Communauté du Pays d'Aix pour l'exécution de son obligation de garantie,
- tous les frais que pourrait occasionner l'exécution de cette obligation par la Communauté du Pays d'Aix.

au débit :

- le montant des remboursements effectués par la SA Régionale de l'Habitat.

Le solde créditeur constituera la dette de la SA Régionale de l'Habitat vis-à-vis de la Communauté du Pays d'Aix.

Ce solde sera à tout instant exigible, sauf si la Communauté du Pays d'Aix accorde des délais à la SA Régionale de l'Habitat pour lui permettre de s'en acquitter au moyen des excédents du compte général, prévu à l'article 6 ci avant.

Ces avances porteront intérêt au taux du prêt garanti, objet de la présente convention si la Communauté du Pays d'Aix ne contracte pas d'emprunt pour l'exécution de son obligation de garantie.

ARTICLE 8 :

La SA Régionale de l'Habitat, sur simple demande du représentant de la Communauté du Pays d'Aix, devra fournir, à l'appui des comptes visés aux articles précédents, toutes justifications utiles.

ARTICLE 9 :

L'application du présent contrat se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie de la Communauté du Pays d'Aix.
A l'expiration de ladite convention, et si le compte d'avances n'est pas soldé, les dispositions des articles 4 - 6 - 7 et 8 resteront en vigueur jusqu'à l'expiration de la créance de la Communauté du Pays d'Aix.

ARTICLE 10 :

La Communauté du Pays d'Aix se réserve le droit d'intervenir sur le projet sur la base d'éléments qualitatifs (traitement architectural des bâtiments, typologie des logements, qualité des espaces publics, ...). Tout projet faisant l'objet d'une demande de garanties d'emprunt pourra prendre en compte la notion de Haute Qualité Environnementale pour les constructions nouvelles et de Quartier Urbain Durable pour la réalisation d'un ensemble immobilier.

La Communauté du Pays d'Aix sera associée au projet préalablement au dépôt du permis de construire.

ARTICLE 11 :

La SA Régionale de l'Habitat s'engage à réserver à la Communauté du Pays d'Aix un contingent de 3 logements représentant 11% des logements.

La Communauté du Pays d'Aix délègue, conformément aux dispositions de l'article L.5215-27 du Code Général des Collectivités Territoriales, la gestion du contingent de réservation à la commune d'implantation du projet. La société sera tenue d'aviser la CPA de la livraison du bâtiment et toute vacance de logements entrant dans le contingent des logements réservés par la présente convention.

ARTICLE 12 :

Tous les frais auxquels pourraient donner lieu la présente convention seront à la charge de la SA Régionale de l'Habitat.

Pour la SA Régionale de l'Habitat,

Le Directeur Général,
Anne Christel GENSSE

Fait à Aix-en-Provence, le
En deux exemplaires originaux.

Pour la Communauté du Pays d'Aix,

En application de la délibération du
Conseil Communautaire n° du
Le Vice-Président Délégué,
Gérard BRAMOULLE.

OBJET : Garantie d'emprunt - Déclaration d'intérêt communautaire - SA Régionale de l'Habitat - "Les Coquelicots" - Construction de 10 logements collectifs PLUS à Bouc Bel Air

VU la délibération n°2009-A143 du 29 juillet 2009 portant délégation d'attribution au Bureau

Après en avoir délibéré, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix adopte à l'unanimité le rapport qui précède et le transforme en délibération.

Le Président de la Communauté du Pays d'Aix
Maryse JOISSANS MASINI



2010
B003