

**2011\_B035**

**OBJET : Ressources - Finances - Garantie d'emprunt - Déclaration d'intérêt communautaire - Régionale de l'Habitat - Les Santolines - Construction de 12 logements collectifs PLUS à Bouc Bel Air**

Le 10 février 2011, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire, à Puyricard sur la convocation qui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 3 février 2011, conformément à l'article L 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Étaient Présents :**

JOISSAINS MASINI Maryse, Président - ALBERT Guy, vice-président, Jouques - BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau - BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue - BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - BUCCI Dominique, membre du Bureau, Les Pennes Mirabeau - BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc - BURLE Christian, vice-président, Peynier - CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues - CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence - CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Ste-Réparate - CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet - DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - DI CARO Sylvaine, membre du Bureau, Aix-en-Provence - DUFOUR Jean-Pierre, vice-président, Saint Esteve Janson - DUPERREY Lucien, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon - FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets - FOUQUET Robert, membre du Bureau, Aix-en-Provence - GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles - GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat - GUINIERI Frédéric, vice-président, Puylobier - JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence - JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues - LAFON Henri, membre du Bureau, Pertuis - LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil - LARNAUDIE Patricia, membre du Bureau, Aix-en-Provence - LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet - LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence - LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence - MANCEL Joël, vice-président, Beaurecueil - MARTIN Régis, vice-président, Saint Marc Jaumegarde - MARTIN Richard, vice-président, Cabriès - MORBELLI Pascale, membre du Bureau, Vitrolles - PAOLI Stéphane, membre du Bureau, Aix-en-Provence - PERRIN Jean-Claude, membre du Bureau, Aix-en-Provence - PERRIN Jean-Marc, membre du Bureau, Aix-en-Provence - PIERRON Liliane, membre du Bureau, Aix-en-Provence - PIN Jacky, vice-président, Rognes - PIZOT Roger, vice-président, Saint Paul lez Durance - RIVET-JOLIN Catherine, vice-président, Aix-en-Provence - SAEZ Jean-Pierre, vice-président, Venelles - SANGLINE Bruno, membre du Bureau, Bouc Bel Air - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre, membre du Bureau, Aix-en-Provence - SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence - TAULAN Francis, membre du Bureau, Aix-en-Provence

**Excusé(e)s avec pouvoir :**

BARRET Guy, vice-président, Coudoux, donne pouvoir à PIN Jacky - DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles, donne pouvoir à BONFILLON Jean - FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren, donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PAOLI Stéphane - GROSSI Jean-Christophe, membre du Bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis, donne pouvoir à LAFON Henri

**Excusé(e)s :**

AMIÉL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau - BRUNET Danièle, membre du Bureau, Aix-en-Provence - CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset - DRAOUZIA Fatima, membre du Bureau, Aix-en-Provence - GARÇON Jacques, membre du Bureau, Aix-en-Provence - GARDIOL Philippe, membre du Bureau, Vitrolles - TURCAN Jean-Louis, vice-président, La Roque d'Anthéron

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.

**BUREAU DU 10 FEVRIER 2011**

Rapporteur : Monsieur Gérard BRAMOULLÉ

**Objet : Garantie d'emprunt - Déclaration d'intérêt communautaire - SA Régionale de l'Habitat - "Les Santolines" construction de 12 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 12 logements PLUS sur l'opération «Les Santolines» à Bouc Bel Air. La CPA garantit à hauteur de 55% les emprunts souscrits à hauteur de 1 015 266 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 1 015 266 € est destiné à financer une opération de construction de 12 logements PLUS sur l'opération « Les Santolines » située Quartier La Pourraque 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.

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

**- Prêt PLUS Foncier**

- *Montant du prêt en €* : 325 711 €
- *Durée de la période de préfinancement* : sans préfinancement
- *Durée de la période d'amortissement* : 50 ans
- *Périodicité des échéances* : annuelle
- *Index* : Livret A
- *Taux d'intérêt actuariel annuel* : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 pdb
- *Taux annuel de progressivité* : de 0 à 0,50 % maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A)
- *Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance* : en fonction de la variation du taux du Livret A

**- Prêt PLUS Construction**

- *Montant du prêt en €* : 689 555 €
- *Durée de la période de préfinancement* : sans préfinancement
- *Durée de la période d'amortissement* : 40 ans
- *Périodicité des échéances* : annuelle
- *Index* : Livret A
- *Taux d'intérêt actuariel annuel* : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 pdb
- *Taux annuel de progressivité* : de 0 à 0,50 % maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A)
- *Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance* : en fonction de la variation du taux du Livret A

## Garanties

- garants	montant garanti	quotité garantie
CPA	558 396,30 €	55 %
Commune	456 869,70 €	45 %
Total garanti par prêt	1 015 266,00 €	100 %

## Plan de financement prévisionnel de l'opération :

- prêts CDC	1 015 266 €
- subventions Etat	45 829 €
- subventions CPA	157 046 €
- subventions 1% logement	100 000 €
Total des ressources	1 318 141 €

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 2009, dernier bilan connu à ce jour.

L'actif comptable s'élève à 59 791 740 € avec un montant d'amortissement égal à 17 316 656 €.

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 1 015 266 € 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 12 logements PLUS sur l'opération « Les Santolines » située Quartier La Pourraque 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 €* : 325 711 €

➤ *Durée de la période de préfinancement* : sans préfinancement

➤ *Durée de la période d'amortissement* : 50 ans

➤ *Périodicité des échéances* : annuelle

➤ *Index* : Livret A

➤ *Taux d'intérêt actuariel annuel* : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 pdb

➤ *Taux annuel de progressivité* : de 0 à 0,50 % maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A)

➤ *Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance* : en fonction de la variation du taux du Livret A

#### **- Prêt PLUS Construction**

➤ *Montant du prêt en €* : 689 555 €

➤ *Durée de la période de préfinancement* : sans préfinancement

➤ *Durée de la période d'amortissement* : 40 ans

➤ *Périodicité des échéances* : annuelle

➤ *Index* : Livret A

➤ *Taux d'intérêt actuariel annuel* : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 pdb

➤ *Taux annuel de progressivité* : de 0 à 0,50 % maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A)

➤ *Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance* : en fonction de la variation du taux du Livret A

➤ **DIRE QUE** la garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt, soit 40 ans pour le prêt construction et 50 ans pour le prêt foncier, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA Régionale de l'Habitat dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Il est précisé que si la durée de préfinancement retenue par l'emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de cette période.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage à se substituer à la SA Régionale de l'Habitat pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

➤ **DIRE QUE** le Conseil s'engage pendant toute la durée des prêts 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, et 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 1 015 266 euros  
Après de la Caisse des Dépôts et Consignations**

**Opération Les Santolines 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 BRAMOUILLE, dûment habilité par une délibération du Bureau communautaire du 10 février 2011, 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 Conseil d'Administration, en date du 29 avril 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 12 logements PLUS sur l'opération « Les Santolines » 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 1 015 266 €, 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 des contrats de prêt, destiné à financer une opération de construction de 12 logements PLUS sur l'opération « Les Santolines » à Bouc Bel Air.

Les caractéristiques des prêts consentis 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 € : 325 711 €
- Durée de la période de préfinancement : sans préfinancement
- Durée de la période d'amortissement : 50 ans
- Périodicité des échéances : annuelle
- Index : Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 pdb
- Taux annuel de progressivité : de 0 à 0,50 % maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A)
- Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du Livret A

**- Prêt PLUS Construction**

- Montant du prêt en € : 689 555 €
- Durée de la période de préfinancement : sans préfinancement
- Durée de la période d'amortissement : 40 ans
- Périodicité des échéances : annuelle
- Index : Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 pdb
- Taux annuel de progressivité : de 0 à 0,50 % maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A)
- Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du Livret A

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 558 396,30 € (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 1 logement représentant 11% des logements (appartement A12 de type 4 au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A).

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.

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

Pour la SA Régionale de l'Habitat,

Pour la Communauté du Pays d'Aix,

Le Directeur Général,  
Anne Christel GENSSE

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

2011\_B035

**OBJET : Ressources - Finances - Garantie d'emprunt - Déclaration d'intérêt communautaire - Régionale de l'Habitat - Les Santolines - Construction de 12 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



Acte rendu exécutoire  
Par transmission en Sous-préfecture d'Aix-en-Provence  
Le **22 FEV. 2011**