

2011_A028

OBJET : Ressources - Finances - Garantie d'emprunt - Déclaration d'intérêt communautaire - Logis Méditerranée - ZAC de la Frescoule - Acquisition et amélioration de 162 logements à Vitrolles

Le 14 avril 2011 à 17 heures, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à Saint-Cannat, sur la convocation qui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 8 avril 2011, conformément à l'article L 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Étaient Présents :

JOISSAINS MASINI Maryse - ALBERT Guy - AMAROUCHE Annie - AMIEL Michel - AREZKI Alain - ARNAUD Christian - BARBAT-BLANC Odile - BARRET Guy - BAUTZMANN Marcel - BELLUCI Angélique - BERNARD Christine - BONFILLON Jean - BONTMOUX Odile - BORDET André - BOULAN Michel - BOYER Michel - BRAMI Helliot - BRAMOULLÉ Gérard - BRUNET Danièle - BUCCI Dominique - BUCKI Jacques - BURLE Christian - CANAL Jean-Louis - CASSAN René - CATELIN Mireille - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHEVALIER Erick - CHORRO Jean - CIOT Jean-David - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DAGORNE Robert - DAVENNE Chantal - DECARA Yannick - DELAVET Christian - DELOCHE Gérard - DEVESA Brigitte - DRAOUZIA Dabbhia - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - DUFOUR Jean-Pierre - DUPERREY Lucien - FERAUD Jean-Claude - FERAUD Pierre - FOUQUET Robert - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GARCIA Daniel - GARÇON Jacques - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GOUIRAND Daniel - GROSDÉMANGE Gérard - GROSSI Jean-Christophe - GUEZ Daniel - GUINIERI Frédéric - HAMARD-OULMI Nadira - JAUME Emmanuelle - JOISSAINS Sophie - JOUVE Mireille - LAFON Henri - LARNAUDIE Patricia - LECLERC Jean-François - LEGIER Michel - LONG Danièle - MARTIN Richard - MATAS Henri - MAURET Jacques - MAURICE Jany - MICHEL Claude - MICHEL Marie-Claude - MOYA Patrick - MUSSET Alain - NICOLAOU Jean-Claude - OLLIVIER Arlette - ORCIER Annie - PAOLI Stéphane - PATOT Gérard - PELLENC Roger - PERRIN Jean-Claude - PERRIN Jean-Marc - PIERRON Liliane - PIN Jacky - PIZOT Roger - POITOU Frédéric - PORTE Henri-Michel - RENAUDIN Michel - ROUARD Alain - ROUGIER Jacques - ROUSSEL Jacques - SAEZ Jean-Pierre - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danièle - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SILVESTRE Catherine - SUSINI Jules - TAULAN Francis - TONIN Victor - VENEL Gérard - VEYRUNES Bernard - VILLEVEILLE Robert

Étai(en)t excusé(s) et suppléé(s) :

BABULEAUD Jean-Pierre suppléé par GRANIER Michel - BLAIS Jean-Paul suppléé par CHALLIER Antoinette - VALETA Marie-José suppléée par HAMY François

Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales :

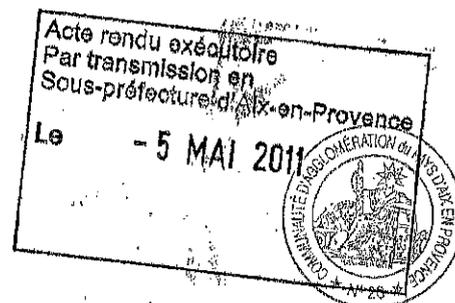
AGOPIAN Jacques donne pouvoir à DAVENNE Chantal - BENON Charlotte donne pouvoir à SANTAMARIA Danièle - BOUTILLOT Guy donne pouvoir à GUEZ Daniel - CONTE Marie-Ange donne pouvoir à FERAUD Pierre - DEMENGE Jean donne pouvoir à JOUVE Mireille - DESCLOUX Odette donne pouvoir à MICHEL Claude - DI CARO Sylvaine donne pouvoir à BARBAT-BLANC Odile - DILLINGER Laurent donne pouvoir à GARÇON Jacques - FILIPPI Claude donne pouvoir à BAUTZMANN Marcel - GARNIER Eliane donne pouvoir à BUCCI Dominique - GOURNES Jean-Pascal donne pouvoir à CRISTIANI Georges - LICCIA Marcel donne pouvoir à PORTE Henri-Michel - LOUIT Christian donne pouvoir à CHEVALIER Erick - MANCEL Joël donne pouvoir à LEGIER Michel - MARTIN Régis donne pouvoir à GROSDÉMANGE Gérard - MEDVEDOWSKY Alexandre donne pouvoir à DEVESA Brigitte - MERGER Reine donne pouvoir à GERACI Gérard - MOINE Anne donne pouvoir à PIN Jacky - MONDOLONI Jean-Claude donne pouvoir à GACHON Loïc - MORBELLI Pascale donne pouvoir à RENAUDIN Michel - MOUGIN Jacques donne pouvoir à ORCIER Annie - NELIAS Mireille donne pouvoir à PATOT Gérard - POTIE François donne pouvoir à DAGORNE Robert - RIVET-JOLIN Catherine donne pouvoir à PIERRON Liliane - SLISSA Monique donne pouvoir à GARCIA Daniel - TERME Françoise donne pouvoir à DECARA Yannick

Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir :

AGARRAT Henri - DE FERETTI François-Xavier - DEVAUX Pierre - FENESTRAZ Martine - GARDIOL Philippe - GUINDE André - JONES Michèle - LAGIER Robert - MALLÉT Raymond - MERSALI Malik - MOHAMMEDI Amaria - TRINQUIER Noëlle

Secrétaire de séance : Yannick DECARA

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.



CONSEIL DU 14 AVRIL 2011

Rapporteur : Monsieur Gérard Bramoullé

Objet : Garantie d'emprunt - Déclaration d'intérêt communautaire - SA d'HLM LOGIS MEDITERRANEE - Acquisition Amélioration de 162 logements conventionnés situés sur la ZAC de la Frescoule à Vitrolles.

Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

La SA d'HLM LOGIS MEDITERRANEE sollicite l'octroi d'une garantie d'emprunt pour une opération d'acquisition amélioration de 162 logements conventionnés situés sur la ZAC de la Frescoule à Vitrolles. La CPA garantit à hauteur de 55% les prêts souscrits pour un montant total de 10 110 000 euros auprès de la Caisse de 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 d'HLM LOGIS MEDITERRANEE sollicite la garantie financière de la Communauté du Pays d'Aix conjointement à la commune de Vitrolles pour une offre de prêt contracté auprès de la Caisse de Dépôts et Consignations.

Cet emprunt de 10 110 000 € est destiné à financer une opération d'acquisition amélioration de 162 logements conventionnés situés sur la ZAC de la Frescoule à Vitrolles.

La SA d'HLM LOGIS MEDITERRANEE 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 d'HLM LOGIS MEDITERRANEE a sollicité la commune de Vitrolles pour assurer 45 % de la garantie financière de ce prêt. La commune a accordé sa garantie financière par délibération de son Conseil Municipal.

A titre d'information, les caractéristiques du prêt contracté auprès de la Caisse de Dépôts et Consignations sont les suivantes :

- Prêt PEX

- *Montant du prêt en €* : 10 110 000 €
- *Durée de la période de préfinancement* : de 3 à 24 mois maximum
- *Durée de la période d'amortissement* : 35 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 + 70 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 sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%.

Garanties

- garants	montant garanti	quotité garantie
CPA	5 560 500 €	55 %
Commune	4 549 500 €	45 %
Total garanti	10 110 000 €	100 %

Plan de financement prévisionnel de l'opération :

- prêts CDC	10 110 000 €
- autres prêts	891 000 €
Total des ressources	11 001 000 €

La Direction du Contrôle de Gestion de la Communauté du Pays d'Aix a effectué une analyse financière de la SA d'HLM LOGIS MEDITERRANEE à partir du Bilan 2009.

La situation financière de l'organisme est bonne et le Contrôle de Gestion a émis un avis favorable pour la garantie d'emprunt au profit de la SA d'HLM LOGIS MEDITERRANEE

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.

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 d'HLM LOGIS MEDITERRANEE.
- **ACCORDER** la garantie à hauteur de 55% pour le remboursement des emprunts d'un montant total de 10 110 000 € que la SA d'HLM LOGIS MEDITERRANEE se propose de contracter auprès de la Caisse de Dépôts et Consignations. Ce prêt est destiné à financer une opération d'acquisition amélioration de 162 logements conventionnés situés avenue du 8 mai 1945 sur la ZAC de la Frescoule à Vitrolles.
- **APPROUVER** les caractéristiques financières du prêt à contracter auprès de la Caisse de Dépôts et Consignations :

- Prêt PEX

- *Montant du prêt en €*: 10 110 000 €
- *Durée de la période de préfinancement*: de 3 à 24 mois maximum
- *Durée de la période d'amortissement*: 35 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 + 70 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 sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%.

➤ **DIRE QUE** la garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum suivis d'une période d'amortissement de 35 ans, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA d'HLM LOGIS MEDITERRANEE 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 d'HLM LOGIS MEDITERRANEE 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.



DIRECTION GENERALE ADJOINTE RESSOURCES
DIRECTION DES FINANCES

CONVENTION
de
GARANTIE FINANCIERE
entre

la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix-en-Provence
et
la SA d'HLM LOGIS MEDITERRANEE

Emprunts de 10 110 000 euros
Auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

Opération ZAC de la Frescoule à Vitrolles

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 Conseil Communautaire du 14 avril 2011, dénommée ci-après le C.P.A.

D'UNE PART,

ET

La SA d'HLM LOGIS MEDITERRANEE représentée par son Président du directoire, Madame Sandrine BORDIN, agissant en exécution d'une délibération du Directoire, en date du 28 juin 2010.

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 d'HLM LOGIS MEDITERRANEE afin de financer une opération d'acquisition amélioration de 162 logements conventionnés situés avenue du 8 mai 1945 sur la ZAC de la Frescoule à Vitrolles.

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 d'HLM LOGIS MEDITERRANEE pour le service des intérêts et l'amortissement des emprunts d'un montant global de 10 110 000 €, contractés par la SA d'HLM LOGIS MEDITERRANEE 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 d'acquisition amélioration de 162 logements conventionnés situés avenue du 8 mai 1945 sur la ZAC de la Frescoule à Vitrolles.

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 PEX

- Montant du prêt en € : 10 110 000 €
- Durée de la période de préfinancement : 3 à 24 mois
- Durée de la période d'amortissement : 35 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 + 70 p/b
- 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 sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%.

La garantie de la Communauté du Pays d'Aix est accordée pour la durée totale du prêt, soit 35 ans, à hauteur de la somme de 5 560 500 € (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 d'HLM LOGIS MEDITERRANEE 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 d'HLM LOGIS MEDITERRANEE, 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 SA d'HLM LOGIS MEDITERRANEE 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 d'HLM LOGIS MEDITERRANEE 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 d'HLM LOGIS MEDITERRANEE aux échéances fixées et qui lui seraient réclamées par ledit établissement, conformément aux stipulations de garantie, dans les conditions prévues à l'article 6.

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 d'HLM LOGIS MEDITERRANEE 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 d'HLM LOGIS MEDITERRANEE, 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 d'HLM LOGIS MEDITERRANEE.

Le solde créditeur constituera la dette de la SA d'HLM LOGIS MEDITERRANEE 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 d'HLM LOGIS MEDITERRANEE 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 d'HLM LOGIS MEDITERRANEE, 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 d'HLM LOGIS MEDITERRANEE s'engage à réserver à la Communauté du Pays d'Aix un contingent de 18 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 d'HLM LOGIS MEDITERRANEE.

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

Pour la SA d'HLM LOGIS MEDITERRANEE,

Pour la Communauté du Pays d'Aix,

Le Président du Directoire,
Sandrine BORDIN

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

OBJET : Ressources - Finances - Garantie d'emprunt - Déclaration d'intérêt communautaire - Logis Méditerranée - ZAC de la Frescoule - Acquisition et amélioration de 162 logements à Vitrolles

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	132
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	132
Majorité absolue	67
Pour	132
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de communauté adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents



(Handwritten signature)