

2011_B220

OBJET : Ressources - Finances - Garantie d'emprunt - Déclaration d'intérêt communautaire - SACOGIVA - Résidence La Ravanas à Aix-en-Provence - Construction de 5 logements PLAI situés quartier Saint Mitre - Demande de garantie d'emprunt d'un montant de 366 087,15 €

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

Etaient Présents :

JOISSAINS MASINI Maryse, Président, Aix-en-Provence - ALBERT Guy, vice-président, Jouques - AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes Mirabeau - BARRET Guy, vice-président, Coudoux - BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau - BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue - BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc - CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset - 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 - DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles - 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 - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence - GARÇON Jacques, membre du Bureau, Aix-en-Provence - GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - GUINIERI Frédéric, vice-président, Puyloubier - 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 - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis - PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc Bel Air - PERRIN Jean-Marc, membre du bureau, Aix-en-Provence - PIERRON Liliane, membre du Bureau, Aix-en-Provence - PIN Jacky, vice-président, Rognes - 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 - SLISSA Monique, membre du bureau, Les Pennes Mirabeau - SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence - TAULAN Francis, membre du Bureau, Aix-en-Provence - VILLEVIEILLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron

Excusé(e)s avec pouvoir :

BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse - BRUNET Danièle, membre du Bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PAOLI Stéphane - DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GARÇON Jacques - DI CARO Sylvaine, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PIERRON Liliane - DRAOUZIA Dahbia, membre du Bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GERACI Gérard - FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren, donne pouvoir à DAGORNE Robert - GROSSI Jean-Christophe, membre du Bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GALLESE Alexandre

Excusé(e)s :

BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - BUCCI Dominique, vice-président, Les Pennes Mirabeau - BURLE Christian, vice-président, Peynier - GARDIOL Philippe, membre du Bureau, Vitrolles - GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat - PIZOT Roger, vice-président, Saint Paul lez Durance

Monsieur Régis MARTIN donne lecture du rapport ci-joint.

BUREAU DU 10 JUIN 2011

Rapporteur : Monsieur Gérard BRAMOULLÉ
Monsieur régis MARTIN

Objet : Garantie d'emprunt - Déclaration d'intérêt communautaire -
SACOGIVA - Résidence La Ravanas à Aix en Provence -
Construction de 5 logements PLAI situés Quartier Saint Mitre -
Demande de garantie d'emprunt d'un montant de 366 087,15€
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport concerne l'octroi d'une garantie d'emprunt au profit de la SACOGIVA pour une opération de construction de 5 logements collectifs PLAI sur la ZAC Ravanas quartier Saint Mitre à Aix-en-Provence. La CPA garantit à hauteur de 55% les prêts souscrits pour un montant total de 665 613 euros auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, soit une garantie d'un montant de 366 087,15€.

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 SACOGIVA sollicite la garantie financière de la Communauté du Pays d'Aix conjointement à la commune d'Aix-en-Provence pour une offre de prêt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et consignations.

Cet emprunt de 665 613 € est destiné à financer une opération de construction de 5 logements collectifs PLAI situés résidence « La Ravanas » sur la ZAC Ravanas, quartier Saint Mitre à Aix en Provence.

La SACOGIVA 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 SACOGIVA a sollicité la commune d'Aix-en-Provence 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 PLAI Foncier

- *Montant du prêt en €* : 173 151 €
- *Durée de la période de préfinancement* : de 3 à 24 mois maximum
- *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 - 20 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 révisé ne puisse être inférieur à zéro.

- Prêt PLAI Construction

- *Montant du prêt en €* : 492 462 €
- *Durée de la période de préfinancement* : de 3 à 24 mois maximum
- *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 - 20 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 révisé ne puisse être inférieur à zéro.

Garanties

- garants	montant garanti	quotité garantie
CPA	366 087,15 €.	55 %
Commune	299 525,85 €	45 %
Total garanti par prêt	665 613,00 €	100 %

Plan de financement prévisionnel de l'opération :

- prêts CDC	665 613 €
- subventions	137 997 €
Total des ressources	803 610 €

La Direction du Contrôle de Gestion de la Communauté du Pays d'Aix a effectué une analyse financière de la SACOGIVA à partir du bilan 2009.

L'actif net comptable s'élève à 26 115 336 €. 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 SACOGIVA.

Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;

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 SACOGIVA.
- **ACCORDER** la garantie à hauteur de 55% pour le remboursement d'un emprunt d'un montant total de 665 613 € que la SACOGIVA se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ces Prêts sont destinés à financer une opération de construction de 5 logements PLAI situés résidence « La Ravanas » sur la ZAC Ravanas, quartier Saint Mitre à Aix-en-Provence.
- **APPROUVER** les caractéristiques financières des prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations :

- Prêt PLAI Foncier

- *Montant du prêt en € :* 173 151 €
- *Durée de la période de préfinancement :* de 3 à 24 mois maximum
- *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 - 20 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 révisé ne puisse être inférieur à zéro.

- Prêt PLAI Construction

- *Montant du prêt en € :* 492 462 €
- *Durée de la période de préfinancement :* de 3 à 24 mois maximum
- *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 - 20 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 révisé ne puisse être inférieur à zéro.

➤ **DIRE QUE** la garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale des prêts, soit 24 mois de préfinancement maximum suivis d'une période d'amortissement de 40 ans pour le prêt construction et de 50 ans pour le prêt foncier, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SACOGIVA 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 SACOGIVA 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 de Communauté 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 SACOGIVA

Emprunt de 665 613 euros
Auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

Opération La Ravanas (5 logements PLAI) à Aix en Provence

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 10 juin 2011, dénommée ci-après C.P.A.

D'UNE PART,

ET

La SACOGIVA représentée par son Directeur Général, Monsieur Hervé GHIO, agissant en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration, en date du 11 avril 2011.

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 SACOGIVA afin de financer une opération de construction « La Ravanas » de 5 logements collectifs PLAI situés sur la ZAC Ravanas, quartier Saint Mitre à Aix en Provence.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :

La Communauté du Pays d'Aix accorde sa garantie à hauteur de 55 % à la SACOGIVA pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt d'un montant global de 665 613 €, contractés par la SACOGIVA 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 « La Ravanas » de 5 logements collectifs PLAI situés sur la ZAC Ravanas, quartier Saint Mitre à Aix en Provence. 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 PLAI Foncier

- Montant du prêt en € : 173 151 €
- Durée de la période de préfinancement : de 3 à 24 mois maximum
- 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 - 20 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 révisé ne puisse être inférieur à zéro.

- Prêt PLAI Construction

- Montant du prêt en € : 492 462 €
- Durée de la période de préfinancement : de 3 à 24 mois maximum
- 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 - 20 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)
- Révisibilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux révisé ne puisse être inférieur à zéro.

La garantie de la Communauté du Pays d'Aix est accordée pour la durée totale des prêts, soit 42 ans pour la construction et 52 ans pour le foncier, à hauteur de la somme de 366 087,15 €. (soit 55% du montant total des prêts), 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 SACOGIVA 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 SACOGIVA, 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 SACOGIVA 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 SACOGIVA 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 SACOGIVA 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 SACOGIVA 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 SACOGIVA, 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 SACOGIVA.

Le solde créditeur constituera la dette de la SACOGIVA 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 SACOGIVA 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 SACOGIVA, 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 :

Tous les frais auxquels pourraient donner lieu la présente convention seront à la charge de la SACOGIVA.

Pour la SACOGIVA,

Le Directeur Général,
Hervé GHIO

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

Pour la Communauté du Pays d'Aix,

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

OBJET : Ressources - Finances - Garantie d'emprunt - Déclaration d'intérêt communautaire - SACOGIVA - Résidence La Ravanas à Aix-en-Provence - Construction de 5 logements PLAI situés quartier Saint Mitre - Demande de garantie d'emprunt d'un montant de 366 087,15 €

VU la délibération n° 2009-A143 du 29 juillet 2009 portant délégation d'attributions 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 JOISSAINT MASINI



Acte rendu exécutoire par transmission
En Sous-préfecture d'Aix-en-Provence
Le 23 ~~juin~~ 2011