

**2011\_B222**

**OBJET : Ressources - Finances - Garantie d'emprunt - Déclaration d'intérêt communautaire - SACOGIVA - Résidence étudiante Frédéric Mistral à Aix-en-Provence - Construction de 39 logements PLS - Demande de garantie d'emprunt d'un montant de 1 456 086 €**

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 étudiante F. Mistral à Aix en Provence - Construction de 39 logements PLS - Demande de garantie d'emprunt d'un montant de 1 456 086 €**  
**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 d'une résidence étudiante « Frédéric Mistral » de 39 logements collectifs PLS à Aix en Provence. La CPA garantit à hauteur de 55% les prêts souscrits pour un montant total de 2 647 429 euros auprès du Crédit Foncier, soit une garantie d'un montant de 1 456 086€.

**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 contractée auprès du Crédit Foncier.

Cet emprunt de 2 647 429 € est destiné à financer une opération de construction d'une résidence étudiante « Frédéric Mistral » de 39 logements collectifs PLS situés 18 rue Laurent Vibert, 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 ce prêt. La commune a accordé sa garantie financière par délibération de son Conseil Municipal.

A titre d'information, les caractéristiques des prêts contractés auprès du Crédit Foncier sont les suivantes :

#### **- Prêt PLS FONCIER**

- *Montant du prêt en €* : 602 093 €
- *Durée de la période de préfinancement* : 2 ans 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 + **1,11 %**
- *Taux de progressivité de départ* : 0%
- *Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des échéances* : en fonction de la variation du taux du Livret A pendant toute la durée du contrat.
- *Faculté de remboursement anticipé* : indemnité égale à un semestre d'intérêts calculé au taux du prêt en vigueur avec un minimum de 1% des sommes remboursées par anticipation.

#### **- Prêt PLS CONSTRUCTION**

- *Montant du prêt en €* : 2 045 336 €
- *Durée de la période de préfinancement* : 2 ans 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 + **1,11 %**

- *Taux de progressivité de départ*: 0%
- *Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des échéances*: en fonction de la variation du taux du Livret A pendant toute la durée du contrat.
- *Faculté de remboursement anticipé*: indemnité égale à un semestre d'intérêts calculé au taux du prêt en vigueur avec un minimum de 1% des sommes remboursées par anticipation.

### **Garanties**

<b>- garants</b>	<b>montant garanti</b>	<b>quotité garantie</b>
CPA	1 456 085,95 €	55 %
Commune	1 191 343,05 €	45 %
Total garanti	2 647 429,00 €	100 %

### **Plan de financement prévisionnel de l'opération :**

- prêt Crédit Foncier	2 647 429 €
- subventions	175 500 €
- Fonds propres	300 000 €
Total des ressources	3 122 929 €

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.

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 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 des emprunts d'un montant total de 2 647 429 € que la SACOGIVA se propose de contracter auprès du Crédit Foncier. Ces prêts sont destinés à financer une opération de construction d'une résidence étudiante « Frédéric Mistral » de 39 logements collectifs PLS situés 18 rue Laurent Vibert, à Aix en Provence.
  
- **APPROUVER** les caractéristiques financières des prêts à contracter auprès du Crédit Foncier:

**- Prêt PLS FONCIER**

- *Montant du prêt en €* : 602 093 €
- *Durée de la période de préfinancement* : 2 ans 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 + 1,11 %
- *Taux de progressivité de départ*: 0%
- *Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des échéances* : en fonction de la variation du taux du Livret A pendant toute la durée du contrat.
- *Faculté de remboursement anticipé* : indemnité égale à un semestre d'intérêts calculé au taux du prêt en vigueur avec un minimum de 1% des sommes remboursées par anticipation.

## - Prêt PLS CONSTRUCTION

- *Montant du prêt en €*: 2 045 336 €
- *Durée de la période de préfinancement* : 2 ans 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 + 1,11 %
- *Taux de progressivité de départ*: 0%
- *Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des échéances* : en fonction de la variation du taux du Livret A pendant toute la durée du contrat.
- *Faculté de remboursement anticipé* : indemnité égale à un semestre d'intérêts calculé au taux du prêt en vigueur avec un minimum de 1% des sommes remboursées par anticipation.
  
- **DIRE QUE** la Communauté du Pays d'Aix renonce, par suite, à opposer au Crédit Foncier l'exception de discussion des biens du débiteur principal et toutes autres exceptions dilatoires et prend l'engagement de payer de ses deniers, à première réquisition du Crédit Foncier, toute somme due au titre de ces emprunts en principal à hauteur de la quotité sus-indiquée, augmentée des intérêts, intérêts de retard, indemnité de remboursement anticipé et autres accessoires ainsi que tous frais et impôts qui, pour un motif quelconque, n'auraient pas été acquittés par l'organisme emprunteur à l'échéance exacte.
  
- **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 le Crédit Foncier 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

Emprunts de 2 647 429 euros  
Auprès du Crédit Foncier

Opération Résidence étudiante « F. Mistral » (39 logements PLS)  
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 le 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 5 décembre 2007.

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 d'une résidence étudiante « Frédéric Mistral » de 39 logements collectifs PLS situés 18 rue Laurent Vibert, 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 des emprunts d'un montant global de 2 647 429 €, contractés par la SACOGIVA auprès du Crédit Foncier, aux taux et conditions en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt, destiné à financer une opération de construction d'une résidence étudiante « Frédéric Mistral » de 39 logements collectifs PLS situés 18 rue Laurent Vibert, à Aix en Provence. Les caractéristiques du prêt consenti par le Crédit Foncier 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 PLS FONCIER

- Montant du prêt en € : 602 093 €
- Durée de la période de préfinancement : 2 ans 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 + 1,11 %
- Taux de progressivité de départ: 0%
- Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des échéances : en fonction de la variation du taux du Livret A pendant toute la durée du contrat.
- Faculté de remboursement anticipé : indemnité égale à un semestre d'intérêts calculé au taux du prêt en vigueur avec un minimum de 1% des sommes remboursées par anticipation.

#### - Prêt PLS CONSTRUCTION

- Montant du prêt en € : 2 045 336 €
- Durée de la période de préfinancement : 2 ans 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 + 1,11 %
- Taux de progressivité de départ: 0%
- Révisibilité des taux d'intérêt et de progressivité des échéances : en fonction de la variation du taux du Livret A pendant toute la durée du contrat.
- Faculté de remboursement anticipé : indemnité égale à un semestre d'intérêts calculé au taux du prêt en vigueur avec un minimum de 1% des sommes remboursées par anticipation.

La garantie de la Communauté du Pays d'Aix est accordée pour la durée totale des prêts, soit 42 ans pour le foncier et 52 ans pour la construction, à hauteur de la somme de 1 456 085,95 € (soit 55% du montant total du prêt), majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

#### 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.

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.

**projet**

**OBJET : Ressources - Finances - Garantie d'emprunt - Déclaration d'intérêt communautaire - SACOGIVA - Résidence étudiante Frédéric Mistral à Aix-en-Provence - Construction de 39 logements PLS - Demande de garantie d'emprunt d'un montant de 1 456 086 €**

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 OUSSEN MASINI**



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