

2011_A078

OBJET : Ressources - Finances - Garantie d'emprunt - Déclaration d'intérêt communautaire - OPH 13 Habitat - Résidence Les Prairies à Aix-en-Provence - Acquisition d'un ensemble de 96 logements occupés situé 90 avenue Saint Joseph à Aix-en-Provence - Demande de garantie d'emprunt d'un montant de 2 442 234 €

Le 30 juin 2011 à 17 h 00, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à Saint-Cannat sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 23 juin 2011, conformément à l'article L. 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

AGOPIAN Jacques - AMAROUCHE Annie - AREZKI Alain - ARNAUD Christian - BABULEAUD Jean Pierre - BARBAT-BLANC Odile - BARRET Guy - BELLUCCI Angélique - BENON Charlotte - BERNARD Christine - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BONTHOUX Odile - BORDET André - BOULAN Michel - BOYER Michel - BRAMI Helliot - BRUNET Danièle - BUCCI Dominique - BURLE Christian - CATELIN Mireille - CHARRIN Philippe - CHEVALIER Eric - CHORRO Jean - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DAVENNE Chantal - DE PERETTI François-Xavier - DECARA Yannick - DELAVET Christian - DELOCHE Gérard - DEMENGE Jean - DESCLOUX Odette - DEVAUX Pierre - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - DILLINGER Laurent - DRAOUZIA Fatima - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - DUFOUR Jean-Pierre - DUPERREY Lucien - FOUQUET Robert - GACHON Loïc - GARÇON Jacques - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GOUIRAND Daniel - GROSSI Jean-Christophe - GUEZ Daniel - GUINIERI Frédéric - HAMARD OULMI Nadira - JAUME Emmanuelle - JOISSAINS Sophie - JOUVE Mireille - LAGIER Robert - LARNAUDIE Patricia - LECLERC Jean-François - LEGIER Michel - MANCEL Joël - MARTIN Régis - MARTIN Richard - MATAS Henri - MAURICE Jany - MERGER Reine - MICHEL Claude - MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean Claude - MORBELLI Pascale - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - MUSSET Alain - NICOLAOU Jean-claude - OLLIVIER Arlette - ORCIER Annie - PAOLI Stéphane - PATOT Gérard - PELLENC Roger - PERRIN Jean-Marc - PERRIN Jean-Claude - PIERRON Liliane - PIN Jacky - POITOU Frédéric - PORTE Henri-Michel - RENAUDIN Michel - RIVET-JOLIN Catherine - ROUARD Alain - ROUSSEL Jacques - ROVARINO Isabelle - SAEZ Jean-Pierre - SANTAMARIA Danielle - SLISSA Monique - SUSINI Jules - TAULAN Francis - TERME Françoise - TRINQUIER Noelle - VALETA Marie José - VENEL Gérard - VEYRUNES Bernard - VILLEVIEILLE Robert

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) :

AGARRAT Henri suppléé par MENGEAUD Julien - CANAL Jean-Louis suppléé par SIMONET Bernard - CHARDON Robert suppléé par CLAVEL Caroline - CIOT Jean-David suppléé par SAIZ-OLIVER Sergine - GOURNES Jean-Pascal suppléé par SANTINI Joseph-Marie - MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André - PIZOT Roger suppléé par BUCHAUT Romain

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

AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique - BOUTILLOT Guy donne pouvoir à MANCEL Joël - BRAMOULLÉ Gérard donne pouvoir à SUSINI Jules - CASSAN René donne pouvoir à ROUSSEL Jacques - CHAZEAU Maurice donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - CONTE Marie-Ange donne pouvoir à BABULEAUD Jean-Pierre - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à DRAOUZIA Fatima - FERAUD Pierre donne pouvoir à HAMARD-OULMI Nadira - FILIPPI Claude donne pouvoir à VILLEVIEILLE Robert - GALLESSE Alexandre donne pouvoir à DELOCHE Gérard - GARCIA Daniel donne pouvoir à PATOT Gérard - GROSDÉMANGE Gérard donne pouvoir à MARTIN Régis - GUINDE André donne pouvoir à AGOPIAN Jacques - JOISSAINS-MASINI Maryse donne pouvoir à CHORRO Jean - JONES Michèle donne pouvoir à OLLIVIER Arlette - LICCIA Marcel donne pouvoir à DESCLOUX Odette - LONG Danielle donne pouvoir à DEVAUX Pierre - MEDVEDOWSKY Alexandre donne pouvoir à DAVENNE Chantal - MERSALI Malik donne pouvoir à MORBELLI Pascale - MOHAMMEDI Amaria donne pouvoir à BENON Charlotte - NELIAS Mireille donne pouvoir à BUCCI Dominique - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - SILVESTRE Catherine donne pouvoir à PAOLI Stéphane - TONIN Victor donne pouvoir à GARÇON Jacques

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir :

ALBERT Guy - BAUTZMANN Marcel - BUCKI Jacques - DAGORNE Robert - FERAUD Jean-Claude - GARNIER Eliane - LAFON Henri - LOUIT Christian - MAURET Jacques - MOINE Anne - PIZOT Roger - POTIE François - ROUGIER Jacques - SANGLINE Bruno

Secrétaire de séance : Yannick DECARA

Monsieur Régis MARTIN donne lecture du rapport ci-joint.

CONSEIL DU 30 JUIN 2011

Rapporteurs : Monsieur Gérard BRAMOULLÉ
Monsieur Régis MARTIN

Objet : Garantie d'emprunt - Déclaration d'intérêt communautaire - OPH 13 HABITAT - Résidence Les Prairies à Aix en Provence - Acquisition d'un ensemble de 96 logements occupés situé 90 avenue Saint Joseph à Aix en Provence - Demande de garantie d'emprunt d'un montant de 2 442 234 €
Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Il s'agit d'accorder une garantie d'emprunt au profit de l'OPH 13 HABITAT pour une opération d'acquisition auprès de la S.N.I. d'un ensemble de 96 logements occupés sur la résidence "Les Prairies" située 90 avenue Saint Joseph à Aix en Provence. La CPA garantit à hauteur de 55% les prêts souscrits pour un montant total de 4 440 425 euros auprès de la Caisse de Dépôts et Consignations, soit une garantie d'un montant de 2 442 234€.

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.

L'OPH 13 HABITAT 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 de la Caisse de Dépôts et Consignations.

Cet emprunt de 4 440 425 € est destiné à financer une opération d'acquisition d'un ensemble de 96 logements occupés sur la résidence "Les Prairies" située 90 avenue Saint Joseph à Aix en Provence.

L'OPH 13 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, l'OPH 13 HABITAT 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 du prêt contracté auprès de la Caisse de Dépôts et Consignations sont les suivantes :

- Prêt PEX

- *Montant du prêt en €* : 4 440 425 €
- *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 sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%.

Garanties

| - garants | montant garanti | quotité garantie |
|------------------|------------------------|-------------------------|
| CPA | 2 442 233,75 € | 55 % |
| Commune | 1 998 191,25 € | 45 % |
| Total garanti | 4 440 425,00 € | 100 % |

Plan de financement prévisionnel de l'opération :

| | |
|----------------------|-------------|
| - prêt CDC | 4 440 425 € |
| - Fonds propres | 5 259 575 € |
| Total des ressources | 9 700 000 € |

La Direction du Contrôle de Gestion de la Communauté du Pays d'Aix a effectué une analyse financière de l'OPH 13 HABITAT 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 l'OPH 13 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.

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 l'OPH 13 HABITAT.

➤ **ACCORDER** la garantie à hauteur de 55% pour le remboursement des emprunts d'un montant total de 4 440 425 € que l'OPH 13 HABITAT se propose de contracter auprès de la Caisse de Dépôts et Consignations. Ce prêt est destiné à financer une opération d'acquisition d'un ensemble de 96 logements occupés sur la résidence "Les Prairies" située 90 avenue Saint Joseph à Aix en Provence.

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

- Prêt PEX

➤ *Montant du prêt en €* : 4 440 425 €

➤ *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 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 40 ans, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'OPH 13 HABITAT dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage à se substituer à l'OPH 13 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 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 son représentant 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
et
l'OPH 13 HABITAT

Emprunts de 4 440 425 euros
Auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

Opération Les Prairies à Aix en Provence

CONVENTION DE GARANTIE

ENTRE

La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, représentée par son Président, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, dûment habilitée par une délibération du Conseil communautaire du 30 juin 2011, dénommée ci-après C.P.A.

D'UNE PART,

ET

L'OPH 13 HABITAT représentée par son Directeur Général, Monsieur Bernard ESCALLE, agissant en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration, en date du 25 janvier 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 l'OPH 13 HABITAT afin de financer une opération d'acquisition auprès de la S.N.I. d'un ensemble de 96 logements occupés sur la résidence "Les Prairies" située 90 avenue Saint Joseph 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 l'OPH 13 HABITAT pour le service des intérêts et l'amortissement des emprunts d'un montant global de 4 440 425 €, contractés par l'OPH 13 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 d'acquisition auprès de la S.N.I. d'un ensemble de 96 logements occupés sur la résidence "Les Prairies" située 90 avenue Saint Joseph à Aix en Provence 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 €* : 4 440 425 €
- *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 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 40 ans, à hauteur de la somme de 2 442 234 € (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 l'OPH 13 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 l'OPH 13 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 l'OPH 13 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 l'OPH 13 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 l'OPH 13 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.

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 l'OPH 13 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 l'OPH 13 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 l'OPH 13 HABITAT.

Le solde créditeur constituera la dette de l'OPH 13 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 l'OPH 13 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 :

L'OPH 13 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 :

L'OPH 13 HABITAT s'engage à réserver à la Communauté du Pays d'Aix un contingent de 11 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 l'OPH 13 HABITAT.

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

Pour l'OPH 13 HABITAT,

Pour la Communauté du Pays d'Aix,

Le Directeur Général,
Bernard ESCALLE

En application de la délibération du
Conseil Communautaire n° du
Le Président,
Maryse JOISSAINS MASINI

OBJET : Ressources - Finances - Garantie d'emprunt - Déclaration d'intérêt communautaire - OPH 13 Habitat - Résidence Les Prairies à Aix-en-Provence - Acquisition d'un ensemble de 96 logements occupés situé 90 avenue Saint Joseph à Aix-en-Provence - Demande de garantie d'emprunt d'un montant de 2 442 234 €

Vote sur le rapport

| | |
|------------------------------|-----|
| Inscrits | 144 |
| Votants | 130 |
| Abstentions | 0 |
| Blancs et nuls | 0 |
| Suffrages exprimés | 130 |
| Majorité absolue | 66 |
| Pour | 130 |
| 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

Le Président



Acte rendu exécutoire par transmission
En Sous-préfecture d'Aix-en-Provence

Le **08 JUIL. 2011**