

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20111202-2011_B450-DE
Date de télétransmission : 05/12/2011
Date de réception préfecture : 05/12/2011



ACTE RENDU EXECUTOIRE
PAR APPLICATION DES
FORMALITES DE TELE-
TRANSMISSION AU
CONTROLE DE LEGALITE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 2 DECEMBRE 2011
PRESIDENCE DE MADAME LE PRESIDENT

2011_B450

OBJET : Ressources - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 1 025 156€ - SA Famille et Provence - "Le Domaine du Grand Puits" à Venelles - Acquisition en VEFA de 14 logements PLS

Le 2 décembre 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 (Aix-en-Provence), sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 25 novembre 2011, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

Etaient Présents :

JOISSAINS-MASINI Maryse, Président - 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 - BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - BUCCI Dominique, vice-président, Les Pennes-Mirabeau - BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc - BURLE Christian, vice-président, Peynier - 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-Sainte-Réparate - CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet - DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles - DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - DI CARO Sylvaine, membre du bureau, Aix-en-Provence - DUFOUR Jean-Pierre, vice-président, Saint-Estève-Janson - DUPERREY Lucien, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon - FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets - FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren - 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 - GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence - GUINIERI Frédéric, vice-président, Puylobier - JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues - LAFON Henri, membre du bureau, Pertuis - LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-en-Provence - LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet - MANCEL Joël, vice-président, Beaurecueil - MARTIN Régis, vice-président, Saint-Marc-Jaumegarde - MARTIN Richard, vice-président, Cabriès - MONDOLONI Jean-Claude, membre du bureau, Vitrolles - MORBELLI Pascale, membre du bureau, Vitrolles - PAOLI Stéphane, membre du bureau, Aix-en-Provence - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis - PERRIN Jean-Marc, membre du bureau, Aix-en-Provence - PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc-Bel-Air - 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 - SICARD-DESUELLE Marie-Pierre, membre du bureau, Aix-en-Provence - SLISSA Monique, membre du bureau, Les Pennes-Mirabeau - SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence - VILLEVIEILLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron

Excusé(e)s avec pouvoir :

BRUNET Danièle, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à Gérard GERACI - DRAOUZIA Dahbia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à Sylvaine DI CARO - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PAOLI Stéphane - GARÇON Jacques, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à DELOCHE Gérard - LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à SICARD-DESUELLE Marie-Pierre - SAEZ Jean-Pierre, vice-président, Venelles, donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - SANGLINE Bruno, membre du bureau, Bouc-Bel-Air, donne pouvoir à PERRIN Jean-Claude - TAULAN Francis, membre du bureau, Aix-en-Provence donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe

Excusé(e)s :

BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil - LONG Danielle, vice-président, Peyroilles-en-Provence

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.

02_1_10

BUREAU DU 2 DECEMBRE 2011

Rapporteur : Gérard BRAMOULLÉ

Thématique : Ressources / Finances

Objet : **Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 1 025 156 € - SA Famille et Provence - "Le Domaine du Grand Puits" à Venelles - Acquisition en VEFA de 14 logements PLS.**

Décision du Bureau

7 2011 12 02
LE 2011 12 02

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport concerne l'octroi d'une garantie d'emprunt au profit de la SA Famille et Provence pour l'acquisition en VEFA de 14 logements PLS sur l'opération «Le Domaine du Grand Puits» à Venelles. La CPA garantit à hauteur de 55% les emprunts souscrits à hauteur de 1 863 920 euros auprès du Crédit Foncier, soit une garantie d'un montant de 1 025 156€.

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 Famille et Provence sollicite la garantie financière de la Communauté du Pays d'Aix conjointement à la commune de Venelles pour une offre de prêt contracté auprès du Crédit Foncier.

Cet emprunt de 1 863 920 € est destiné à financer l'acquisition en VEFA de 14 logements PLS sur l'opération «Le Domaine du Grand Puits » à Venelles.

La SA Famille et Provence 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 Famille et Provence a sollicité la commune de Venelles 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 du Crédit Foncier sont les suivantes :

- Prêt PLS Foncier

- **Montant du prêt en € : 303 171 €**
- **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** : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt **+1,07%**
- **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** : suivant réglementation en vigueur

- Prêt PLS Construction

- **Montant du prêt en € : 1 560 749 €**
- **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** : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt **+1,07%**
- **Taux de progressivité de départ**: 0,5%
- **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** : suivant réglementation en vigueur

Garanties

- garants	montant garanti	quotité garantie
CPA	1 025 156 €	55 %
Commune	838 764 €	45 %
Total garanti par prêt	1 863 920 €	100 %

La Direction du Contrôle de Gestion de la Communauté du Pays d'Aix a effectué une analyse financière de la SA Famille et Provence à partir du Bilan 2010.

L'actif comptable s'élève à 193 208 999 €.

Le Passif réel (dettes) est égal à 133 988 389 €.

L'actif net est égal à 59 220 610 €. Cet actif est bien inférieur à la valeur réelle dans la mesure où il se compose principalement de biens immobiliers dont la valeur réelle est plus élevée que celle non actualisée indiquée au bilan. Le résultat d'exploitation 2010 est excédentaire à hauteur de 3 727 549 €.

Le Contrôle de Gestion a émis un avis favorable pour la garantie d'emprunt au profit de la SA Famille et Provence.

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 Loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales et notamment son article 64 ;

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 et notamment d'octroyer des garanties d'emprunts pour celles inférieures à un montant de 2 000 000 € garantis..

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 Famille et Provence.
- **ACCORDER** la garantie à hauteur de 55% pour le remboursement d'un emprunt d'un montant total de 1 863 920 € que la SA Famille et Provence se propose de contracter auprès du Crédit Foncier. Ce prêt est destiné à financer l'acquisition en VEFA de 14 logements PLS sur l'opération «Le Domaine du Grand Puits » à venelles.
- **APPROUVER** les caractéristiques financières des prêts à contracter auprès du Crédit Foncier :

- Prêt PLS Foncier

- **Montant du prêt en € : 303 171 €**
- **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** : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt **+1,07%**
- **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** : suivant réglementation en vigueur

- Prêt PLS Construction

- **Montant du prêt en € : 1 560 749 €**
- **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** : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt **+1,07%**
- **Taux de progressivité de départ**: 0,5%
- **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** : suivant réglementation en vigueur
- **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** la C.P.A.s'engage pendant toute la durée des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.
- **APPROUVER** les termes de la convention de garantie d'emprunt entre la CPA et la SA Famille et Provence.
- **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
et
la SA Famille et Provence

Emprunt de 1 863 920 euros
Auprès du Crédit Foncier

Opération «Le Domaine du Grand Puits» à Venelles

CONVENTION DE GARANTIE

ENTRE

La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, représentée par son Vice-Président Délégué, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, dûment habilité par une délibération du Bureau communautaire du 2 décembre 2011, dénommée ci-après C.P.A.

D'UNE PART,

ET

La SA Famille et Provence représentée par son Directeur Général, Monsieur Alain COURAZIER, agissant en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration, en date du 26 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 SA Famille et Provence afin de financer l'acquisition en VEFA de 14 logements PLS sur l'opération «Le Domaine du Grand Puits » à Venelles.

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 Famille et Provence pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt d'un montant global de 1 863 920 €, contractés par la SA Famille et Provence auprès du Crédit Foncier, aux taux et conditions en vigueur à la date d'effet des contrats de prêt, destiné à financer l'acquisition en VEFA de 14 logements PLS sur l'opération «Le Domaine du Grand Puits » à Venelles.

Les caractéristiques des prêts consentis 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 € : 303 171 €
- 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 : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt +1,07%
- 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 : suivant réglementation en vigueur

- Prêt PLS Construction

- Montant du prêt en € : 1 560 749 €
- 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 : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt +1,07%
- Taux de progressivité de départ: 0,5%
- 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 : suivant réglementation en vigueur

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 1 025 156€. (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 SA Famille et Provence 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 Famille et Provence, 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 Famille et Provence 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 Famille et Provence 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 Famille et Provence 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 Famille et Provence 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 Famille et Provence, 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 Famille et Provence.

Le solde créditeur constituera la dette de la SA Famille et Provence 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 Famille et Provence 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 Famille et Provence, 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 Famille et Provence s'engage à réserver à la Communauté du Pays d'Aix un contingent de deux 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 Famille et Provence.

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

Pour la SA Famille et Provence,

Pour la Communauté du Pays d'Aix,

Le Directeur Général,
Alain COURAZIER

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

OBJET : Ressources - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 1 025 156€ - SA Famille et Provence - "Le Domaine du Grand Puits" à Venelles - Acquisition en VEFA de 14 logements PLS

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 BOISSAINS MASINI

