



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



communauté du
PAYS D'AIX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 5 AVRIL 2012
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2012_B090

OBJET : Ressources - Finances - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 675 555,10€ pour l'amélioration de 245 logements- SA Famille et Provence - "Les Argelas, Le Nautilus, L'Espigaou Quartier Encagnane tranche 3" à Aix-en-Provence

Le 5 avril 2012, 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 30 mars 2012, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

Etaient Présents :

JOISSAINS-MASINI Maryse, président - ALBERT Guy, vice-président, Jouques - BARRET Guy, vice-président, Coudoux - BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau - BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue - BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - BRUNET Danièle, membre du bureau, 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 - 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 - GUINIERI Frédéric, vice-président, Puylobier - JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues - LAFON Henri, membre du bureau, Pertuis - LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence - LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence - MANCEL Joël, vice-président, Beaurecueil - 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 - 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 - 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 - TAULAN Francis, membre du bureau, Aix-en-Provence - VILLEVIEILLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron

Excusé(s) avec pouvoir :

AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau, donne pouvoir à SLISSA Monique - CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Sainte-Réparate, donne pouvoir à CANAL Jean-Louis - DRAOUZIA Dañbia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PAOLI Stéphane - GARÇON Jacques, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à CHORRO Jean - GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à LOUIT Christian - GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à JOISSAINS-MASINI Maryse - LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil, donne pouvoir à CRISTIANI Georges - LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis, donne pouvoir à LAFON Henri - SAEZ Jean-Pierre, vice-président, Venelles, donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à TAULAN Francis

Excusé(s) :

BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat - LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet - MARTIN Régis, vice-président, Saint-Marc-Jaumegarde

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.

BUREAU DU 5 AVRIL 2012

Rapporteur : Gérard BRAMOULLÉ

Thématique : Ressources / Finances

Objet : **Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 675 555,10 € pour l'amélioration de 245 logements - SA FAMILLE ET PROVENCE - «Les Argelas, Le Nautilus, L'Espigaou Quartier ENCAGNANE Tranche 3» à Aix-en-Provence**
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport concerne l'octroi d'une garantie d'emprunt au profit de la SA FAMILLE ET PROVENCE pour l'amélioration de 245 logements sur l'opération «Les Argelas, Le Nautilus, L'Espigaou Quartier ENCAGNANE Tranche 3» à Aix-en-Provence. La CPA garantit à hauteur de 55% les emprunts souscrits à hauteur de 1 228 282 euros auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, soit une garantie d'un montant de 675 555,10 €.

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 d'Aix-en-Provence pour une offre de prêt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Cet emprunt de 1 228 282 € est destiné à financer l'amélioration de 245 logements sur l'opération «Les Argelas, Le Nautilus, L'Espigaou Quartier ENCAGNANE Tranche 3» à Aix-en-Provence.

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 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 Amélioration

- **Montant du prêt en € : 1 228 282 €**
- **Durée de la période d'amortissement : 20 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	675 555,10 €	55 %
Commune	552 726,90 €	45 %
Total garanti par prêt	1 228 282,00 €	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 positif à hauteur de 3 727 549 €. Les produits annuels autres qu'exceptionnels s'élèvent à plus de 30 millions d'euros.

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..

Vu l'avis de la Commission des Finances en date du 7 février 2012

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 1 228 282 € que la SA FAMILLE ET PROVENCE se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ce prêt est destiné à financer l'amélioration de 245 logements sur l'opération «Les Argelas, Le Nautilus, L'Espigaou Quartier ENCAGNANE Tranche 3» à Aix-en-Provence.

- **APPROUVER** les caractéristiques financières des prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations :

- Prêt Amélioration

- **Montant du prêt en €** : 1 228 282 €
- **Durée de la période d'amortissement** : 20 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 20 ans, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA FAMILLE ET PROVENCE 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 la SA FAMILLE ET PROVENCE pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

- **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 la Caisse des 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
la SA Famille et Provence

Emprunt de 1 228 282 euros
Auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

Opération «Les Argelas, Le Nautilus, l'Espigaou
Quartier ENCAGNANE Tranche 3» à Aix-en-Provence

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 5 avril 2012, 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 29 juillet 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 Famille et Provence afin de financer l'amélioration de 245 logements sur l'opération «Les Argelas, Le Nautilus, L'Espigaou Quartier ENCAGNANE Tranche 3 » 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 SA Famille et Provence pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt d'un montant global de 1 228 282 €, contractés par la SA Famille et Provence auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions en vigueur à la date d'effet des contrats de prêt, destiné à financer l'amélioration de 245 logements sur l'opération «Les Argelas, Le Nautilus, L'Espigaou Quartier ENCAGNANE Tranche 3 » 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 Amélioration

- Montant du prêt en € : 1 228 282 €
- Durée de la période d'amortissement : 20 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 20 ans, à hauteur de la somme de 675 555,10 €. (soit 55% du montant total du prêt).

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 trois logements représentant 1% 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 - Finances - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 675 555,10€ pour l'amélioration de 245 logements- SA Famille et Provence - "Les Argelas, Le Nautilus, L'Espigaou Quartier Encagnane tranche 3" à Aix-en-Provence

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 JOISSAINS MASINI



12 AVR. 2012

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the official seal.