

**2012\_B206**

**OBJET : Ressources - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 529 353,55€ - La Régionale de l'Habitat - "les Terrasses du Soleil" à Fuveau - Réalisation en VEFA de 10 logements PLUS**

Le 28 juin 2012, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle polyvalente de Saint-Marc-Jaumegarde, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 22 juin 2012, 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 – BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau – BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge – 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 – 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 – FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren – 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 – GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat – GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence – GUINIERI Frédéric, vice-président, Puyloubier – JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence – JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues – LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet – LONG Danièle, vice-président, Peyrolles-en-Provence – 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 – 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 – PIZOT Roger, vice-président, Saint-Paul-Lez-Durance – 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 :**

AMIÉL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau, donne pouvoir à BUCCI Dominique – BARRET Guy, vice-président, Coudoux, donne pouvoir à LEGIER Michel – BENNOUR Dabha, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GARÇON Jacques – FOUQUET Robert, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GERACI Gérard – LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à DELOCHE Gérard – LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe – PAOLI Stéphane, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis, donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – RIVET-JOLIN Catherine, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – SAEZ Jean-Pierre, vice-président, Venelles, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse

**Excusé(e)s :**

FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets – LAFON Henri, membre du bureau, Pertuis – LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil

**Monsieur Gérard BRAMOULLÉ** donne lecture du rapport ci-joint.

**02\_1\_07**

BUREAU DU 28 JUIN 2012

Rapporteur : Gérard BRAMOULLÉ

Thématique : Ressources / Finances

Objet : Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 529 353,55 € - La Régionale de l'Habitat – «Les Terrasses du Soleil» à Fuveau – Réalisation en VEFA de 10 logements PLUS.

Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport concerne l'octroi d'une garantie d'emprunt au profit de La Régionale de l'Habitat pour la réalisation de 10 logements PLUS sur l'opération «Les Terrasses du Soleil» à Fuveau. La CPA garantit à hauteur de 55% les emprunts souscrits à hauteur de 962.461,00 euros auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, soit une garantie d'un montant de 529 353,55€.

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 Régionale de l'Habitat sollicite la garantie financière de la Communauté du Pays d'Aix conjointement à la commune de Fuveau pour des offres de prêts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Cet emprunt de 962.461,00 € est destiné à financer la réalisation de 10 logements PLUS sur l'opération «Les Terrasses du Soleil», Avenue du Général Leclerc, à Fuveau.

La Régionale de l'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, la Régionale de l'Habitat a sollicité la commune de Fuveau pour assurer 45 % de la garantie financière de ces prêts.

A titre d'information, les caractéristiques des prêts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

#### **- Prêt PLUS Foncier**

- **Montant du prêt en € :** 269 048 €
- **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 + 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.

#### **- Prêt PLUS Construction**

- **Montant du prêt en € :** 693.413 €
- **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 + 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.

## Garanties

Garants	Montant garanti	Quotité garantie
- CPA	529 353,55 €	55 %
- Commune	433 107,45 €	45 %
Total garanti	962.461,00 €	100 %

La Direction du Contrôle de Gestion de la Communauté du Pays d'Aix a effectué une analyse financière de la SA Régionale de l'Habitat à partir du Bilan 2010, dernier bilan connu à ce jour.

L'actif comptable s'élève à 66 366.767 € avec un montant d'amortissement égal à 18 748.789 €

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 la valeur au bilan.

Le Contrôle de Gestion a émis un avis favorable pour la garantie d'emprunt à hauteur de 55% au profit de la Régionale de l'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 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 12 juin 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 Régionale de l'Habitat.
- **ACCORDER** la garantie à hauteur de 55% pour le remboursement d'un emprunt d'un montant total de 962.461,00 € que la Régionale de l'Habitat se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ce prêt est destiné à financer la réalisation de 10 logements PLUS sur l'opération «Les Terrasses du Soleil», Avenue du Général Leclerc, à Fuveau.
- **APPROUVER** les caractéristiques financières des prêts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations :

### - Prêt PLUS Foncier

- **Montant du prêt en € :** 269 048 €
- **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 + 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.

### - Prêt PLUS Construction

- **Montant du prêt en € :** 693.413 €
- **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 + 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.

- **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 les prêts construction et de 50 ans pour les prêts foncier, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la Régionale de l'Habitat 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 Régionale de l'Habitat pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

- **DIRE QUE** la CPA 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 Régionale de l'Habitat.
- **AUTORISER** Madame le Président ou le Vice-président Délégué aux Finances à intervenir aux contrats de prêt qui seront 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 Régionale de l'Habitat

Emprunt de 962 461 euros  
Auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

Opération «LES TERRASSES DU SOLEIL» à Fuveau

## 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 28 juin 2012, dénommée ci-après C.P.A.

D'UNE PART,

### ET

La SA Régionale de l'Habitat représentée par son Directeur Général, Monsieur Hervé GIRARDI, agissant en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration, en date du 16 mars 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 Régionale de l'Habitat afin de financer l'acquisition en VEFA de 10 logements PLUS sur l'opération «LES TERRASSES DU SOLEIL » à Fuveau.

### 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 Régionale de l'Habitat pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt d'un montant global de 962 461 €, contractés par la SA Régionale de l'Habitat 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'acquisition en VEFA de 10 logements PLUS sur l'opération «LES TERRASSES DU SOLEIL » à Fuveau.

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 PLUS Foncier

- Montant du prêt en € : 269.048 €
- 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 + 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)
- Révisibilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du Livret A.

#### **- Prêt PLUS Construction**

- Montant du prêt en € : 693.413 €
- 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 + 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.

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 529 353,55 €. (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 Régionale de l'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 la SA Régionale de l'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 la SA Régionale de l'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 la SA Régionale de l'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 la SA Régionale de l'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 la SA Régionale de l'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 la SA Régionale de l'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 la SA Régionale de l'Habitat.

Le solde créditeur constituera la dette de la SA Régionale de l'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 la SA Régionale de l'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 :

La SA Régionale de l'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 :**

La SA Régionale de l'Habitat s'engage à réserver à la Communauté du Pays d'Aix un contingent de 2 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 Régionale de l'Habitat.

Pour la SA Régionale de l'Habitat,

Le Directeur Général,  
Monsieur Hervé GIRARDI

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 BRAMOULLÉ.

**OBJET : Ressources - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 529 353,55€ - La Régionale de l'Habitat - "les Terrasses du Soleil" à Fuveau - Réalisation en VEFA de 10 logements PLUS**

---

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



02 JUL. 2012

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