



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 11 OCTOBRE 2012

PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

**2012\_B303**

**OBJET : Finances - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 152 275,20€ - SA Famille et Provence - "Soleane" à Peyrolles-en-Provence - Acquisition en VEFA de 2 logements PLS**

Le 11 octobre 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 5 octobre 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 - AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau - BARRET Guy, vice-président, Coudoux - BENNOUR Dahbia, membre du bureau, Aix-en-Provence - 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 - BURLE Christian, vice-président, Peynier - 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, Egulieu - 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 - 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 - LAFON Henri, membre du bureau, Pertuis - LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil - 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 - 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-Claude, vice-président, Bouc-Bel-Air - PERRIN Jean-Marc, 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-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 :**

CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset, donne pouvoir à CIOT Jean-David - DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à SUSINI Jules - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à TAULAN Francis - LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GERACI Gérard - MARTIN Richard, vice-président, Cabriès, donne pouvoir à BOYER Michel - PIERRON Liliane, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc

**Excusé(e)s :**

BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - BUCCI Dominique, vice-président, Les Pennes-Mirabeau - BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc - MARTIN Régis, vice-président, Saint-Marc-Jaumegarde - SANGLINE Bruno, membre du bureau, Bouc-Bel-Air

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.

**02\_1\_12**

**BUREAU DU 11 OCTOBRE 2012**

Rapporteur : Gérard BRAMOULLÉ

**Thématique : Ressources / Finances**

**Objet :** Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 152 275,20 € - SA Famille et Provence - "SOLEANE" à Peyrolles-en-Provence - Acquisition en VEFA de 2 logements PLS.

**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'acquisition en VEFA de 2 logements PLS sur l'opération «SOLEANE » à Peyrolles-en-Provence. La CPA garantit à hauteur de 55% les emprunts souscrits à hauteur de 276.864 € du Crédit Foncier de France, soit une garantie d'un montant de 152.275,20 €.

**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 Peyrolles pour une offre de prêt contracté auprès du Crédit Foncier de France.

Cet emprunt de 276.864 € est destiné à financer l'acquisition en VEFA de 2 logements PLS sur l'opération «SOLEANE» à Peyrolles.

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 Peyrolles pour assurer 45 % de la garantie financière de ces prêts. Le Conseil Municipal réunit le 30 mai 2012 a accordé sa garantie financière par délibération N° 2012-05-068 pour un montant de 124.588,80 €.

A titre d'information, les caractéristiques du prêt contracté auprès du Crédit Foncier de France sont les suivantes :

#### **- Prêt PLS EVOLUTYS**

- **Montant du prêt en € :** 276.864 €
- **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%
- **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 3 % des sommes remboursées par anticipation

#### **Garanties**

| Garants       | Montant garanti | Quotité garantie |
|---------------|-----------------|------------------|
| - CPA         | 152.275,20 €    | 55 %             |
| - Commune     | 124.588,80 €    | 45 %             |
| Total garanti | 276.864,00 €    | 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 2011.

L'actif comptable s'élève à 214 759.679 €.

Le Passif réel (dettes) est égal à 142 436.709 €.

L'actif net est égal à 72 322.970 €. 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 beaucoup plus élevée que celle indiquée au bilan.

Le résultat d'exploitation 2011 est excédentaire à hauteur de 3 581.512 €.

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 du 24 septembre 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 276.864 € que la SA Famille et Provence se propose de contracter auprès du Crédit Foncier de France. Ce prêt est destiné à financer l'acquisition en VEFA de 2 logements PLS sur l'opération «SOLEANE» à Peyrolles.
- **APPROUVER** les caractéristiques financières du prêt à contracter auprès du Crédit Foncier de France :

**- Prêt PLS EVOLUTYS**

- **Montant du prêt en € : 276.864 €**
- **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%
  - **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 3 % des sommes remboursées par anticipation
- 
- **DIRE QUE** la Communauté du Pays d'Aix renonce, par suite, à opposer au Crédit Foncier de France 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 de France, toute somme due au titre de cet emprunt 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 CPA s'engage pendant toute la durée du prêt 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 de France 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 276 864 €**  
**Auprès du Crédit Foncier**

**Opération «SOLEANE» à Peyrolles**

## 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 11 octobre 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 15 septembre 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 2 logements PLS sur l'opération «SOLEANE» à Peyrolles.

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

#### 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 276 864 €, contractés par la SA Famille et Provence auprès du Crédit Foncier, aux taux et conditions en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt, destiné à financer l'acquisition en VEFA de 2 logements PLS sur l'opération «SOLEANE» à Peyrolles.

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 ce prêt seront ceux en vigueur à la date d'établissement du contrat correspondant.

#### - Prêt PLS EVOLUTYS

- Montant du prêt en € : 276 864 €
- 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%
- 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 3 % des sommes remboursées par anticipation

La garantie de la Communauté du Pays d'Aix est accordée pour la durée totale du prêt, soit 42 ans, à hauteur de la somme de 152 275,20 €. (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 :

- d'un compte de gestion en recettes et dépenses, détaillé selon l'article 5 de la présente convention ;
- d'un compte général d'équilibre qui sera 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 l'acquisition 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 un logement représentant 11 % des logements construits, dont la liste figure en pièce jointe à la présente convention.

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.

Pour la SA Famille et Provence,

Le Directeur Général,  
Alain COURAZIER

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 : Finances - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 152 275,20€ - SA Famille et Provence - "Soleane" à Peyrolles-en-Provence - Acquisition en VEFA de 2 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 JOISSAINS MASINI**



**25 OCT. 2012**