



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 11 OCTOBRE 2012

PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2012_B307

OBJET : Finances - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 33 000,00€ - Société Foncière Habitat et Humanisme - "Rue Emeric David" à Aix-en-Provence - Réhabilitation de 2 logements

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, Eguielles - 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 - VILLEVIELLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron

Excusé(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(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.

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 33 000 € - Société Foncière d'Habitat et Humanisme - «Rue Emeric David» à Aix-en-Provence – Réhabilitation de 2 logements.
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport concerne l'octroi d'une garantie d'emprunt au profit de la Société Foncière d'Habitat et Humanisme pour la réhabilitation de 2 logements sur l'opération «Rue Emeric David» à Aix-en-Provence. La CPA garantit à hauteur de 55% les emprunts souscrits à hauteur de 60.000 € auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, soit une garantie d'un montant de 33.000€.

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 Société Foncière d'Habitat et Humanisme 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 60.000 € est destiné à financer la réhabilitation de 2 logements sur l'opération «Rue Emeric David» à Aix-en-Provence.

La Société Foncière d'Habitat et Humanisme 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 Société Foncière d'Habitat et Humanisme a sollicité la commune d'Aix-en-Provence pour assurer 45 % de la garantie financière de ce prêt. Le Conseil municipal réunit le 10 avril 2012 a accordé sa garantie financière par délibération N° 2012-369, pour un montant de 27.000 €.

A titre d'information, les caractéristiques du prêt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Prêt PEX

- **Montant du prêt en € : 60.000 €**
- **Durée de la période de préfinancement** : néant
- **Durée de la période d'amortissement** : 35 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** : 0,00 % 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	33.000,00 €	55 %
- Commune	27.000,00 €	45 %
Total garanti	60.000,00 €	100 %

La Direction du Contrôle de Gestion de la Communauté du Pays d'Aix a effectué une analyse financière de la Société Foncière d'Habitat et Humanisme à partir du Bilan 2011.

L'actif comptable s'élève à 214 239.720 € avec 29 833.085 € d'amortissements ou dépréciations.

Le Passif réel (dettes) est égal à 58 052.221 €.

L'actif est principalement composé d'immeubles de rapport. Bien entendu, la valeur actuelle de ces actifs immobiliers est supérieure à la valeur comptable.

Le Contrôle de Gestion a émis un avis favorable pour la garantie d'emprunt au profit de la Société Foncière d'Habitat et Humanisme.

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 Société Foncière d'Habitat et Humanisme.
- **ACCORDER** la garantie à hauteur de 55% pour le remboursement d'un emprunt d'un montant total de 60.000 € que la Société Foncière d'Habitat et Humanisme se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ce prêt est destiné à financer la réhabilitation de 2 logements sur l'opération «Rue Emeric David» à Aix-en-Provence.
- **APPROUVER** les caractéristiques financières du prêt à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations :

Prêt PEX

- **Montant du prêt en € : 60.000 €**
- **Durée de la période de préfinancement** : néant
- **Durée de la période d'amortissement** : 35 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** : 0,00 % 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 C.P.A. est accordée pour la durée totale du prêt, soit 35 ans, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la Société Foncière d'Habitat et Humanisme dont elle 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 Société Foncière d'Habitat et Humanisme 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 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 Société Foncière d'Habitat et Humanisme.
- **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 Société Foncière d'Habitat et Humanisme**

**Emprunt de 60.000 €
Auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations**

Opération «RUE EMERIC DAVID» 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 11 octobre 2012, dénommée ci-après C.P.A.

D'UNE PART,

ET

La Société Foncière d'Habitat et Humanisme représentée par sa Directrice, Madame Claire LINOIS, agissant en exécution d'une délibération du Comité des Engagements, en date du 18 décembre 2007.

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 Société Foncière d'Habitat et Humanisme afin de financer la réhabilitation de 2 logements sur l'opération «RUE EMERIC DAVID » 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 Société Foncière d'Habitat et Humanisme pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt d'un montant global de 60.000 €, contractés par la Société Foncière d'Habitat et Humanisme 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 la réhabilitation de 2 logements sur l'opération «RUE EMERIC DAVID » 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 seront ceux en vigueur à la date d'établissement du contrat correspondant.

- Prêt Réhabilitation

- Montant du prêt en € : 60.000 €
- Durée de la période de préfinancement : néant
- Durée de la période d'amortissement : 35 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 : 0,00 % 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 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 35 ans, à hauteur de la somme de 33.000 € (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 la Société Foncière d'Habitat et Humanisme 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 Société Foncière d'Habitat et Humanisme, 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 Société Foncière d'Habitat et Humanisme :

- 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 Société Foncière d'Habitat et Humanisme 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 réhabilitation 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 Société Foncière d'Habitat et Humanisme 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 Société Foncière d'Habitat et Humanisme 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 Société Foncière d'Habitat et Humanisme, 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 Société Foncière d'Habitat et Humanisme.

Le solde créditeur constituera la dette de la Société Foncière d'Habitat et Humanisme 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 Société Foncière d'Habitat et Humanisme 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 Société Foncière d'Habitat et Humanisme, 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 :

Sans objet.

ARTICLE 12 :

Tous les frais auxquels pourraient donner lieu la présente convention seront à la charge de la Société Foncière d'Habitat et Humanisme.

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

Pour la Société Foncière d'Habitat et Humanisme,

Pour la Communauté du Pays d'Aix,

La Directrice,
Claire LINOIS

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 33 000,00€ - Société Foncière Habitat et Humanisme - "Rue Emeric David" à Aix-en-Provence - Réhabilitation de 2 logements

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