

2012_A151

OBJET : Finances - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 2 355 375€ - SA SACOGIVA - "Domaine de la Grassie" à Aix-en-Provence - Construction de 42 logements en locatif libre

Le 25 octobre 2012, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire au Gymnase Font d'Aurumy, Chemin des Vertus à Fuveau, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 19 octobre 2012, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Étaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse - AGARRAT Henri - AGOPIAN Jacques - ALBERT Guy - AMIEL Michel - ARNAUD Christian - BABULEAUD Jean-Pierre - BARBAT-BLANC Odile - BARRET Guy - BELLUCCI Angélique - BENNOUR Dahbia - BENON Charlotte - BERNARD Christine - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BORDET André - BOULAN Michel - BOUTILLOT Guy - BOYER Michel - BRAMI Héliot - BRAMOULLÉ Gérard - BRUNET Danièle - BURLE Christian - CANAL Jean-Louis - CASSAN René - CATELIN Mireille - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHEVALIER Eric - CHORRO Jean - CIOT Jean-David - CONTE Marie-Ange - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DAGORNE Robert - DAVENNE Chantal - DE PERETTI François-Xavier - DECARA Yannick - DELAVET Christian - DELOCHE Gérard - DEMENGE Jean - DESCLOUX Odette - DEVAUX Pierre - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - DUFOUR Jean-Pierre - DUPERREY Lucien - FERAUD Jean-Claude - FERAUD Pierre - FILIPPI Claude - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GARCIA Daniel - GARÇON Jacques - GARNIER Eliane - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GOUIRAND Daniel - GROSSI Jean-Christophe - GUEZ Daniel - GUINDE André - GUINIERI Frédéric - HAMARD OULMI Nadira - JAUME Emmanuelle - JOISSAINS Sophie - JOUVE Mireille - LAFON Henri - LAGIER Robert - LEGIER Michel - LICCIA Marcel - MANCIEL Joël - MARTIN Régis - MARTIN Richard - MATAS Henri - MAURICE Jany - MICHEL Marie-Claude - MOINE Anne - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - MUSSET Alain - NICOLAOU Jean-Claude - ORCIER Annie - PATOT Gérard - PERRIN Jean-Claude - PIN Jacky - PIZOT Roger - PORTE Henri-Michel - QUARANTA Alain - RIVORY Olivia - ROUARD Alain - ROUGIER Jacques - ROUSSEL Jacques - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danielle - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SILVESTRE Catherine - SLISSA Monique - SUSINI Jules - TAULAN Francis - VALETA Marie-José - VENEL Gérard - VEYRUNES Bernard - VILLEVIEILLE Robert

Étai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : AREZKI Alain suppléé par MENGEAUD Julien - LECLERC Jean-François suppléé par ODERMATH Eric - MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André - MEDVEDOWSKY Alexandre suppléé par SKRIVAN Fleur - POTIE François suppléé par MAS Jean-Louis

Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales : AMAROCHE Annie donne pouvoir à CONTE Marie-Ange - BAUTZMANN Marcel donne pouvoir à FILIPPI Claude - BONTHOUX Odile donne pouvoir à BRAMI Héliot - BUCCI Dominique donne pouvoir à PATOT Gérard - DILLINGER Laurent donne pouvoir à DECARA Yannick - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - FOUQUET Robert donne pouvoir à SILVESTRE Catherine - JONES Michèle donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - LARNAUDIE Patricia donne pouvoir à DELOCHE Gérard - LONG Danielle donne pouvoir à DEVAUX Pierre - LOUIT Christian donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - MAURET Jacques donne pouvoir à JAUME Emmanuelle - MERGER Reine donne pouvoir à GERACI Gérard - MERSALI Malik donne pouvoir à AGARRAT Henri - MICHEL Claude donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - MOHAMMEDI Amaria donne pouvoir à GARÇON Jacques - NELIAS Mireille donne pouvoir à SLISSA Monique - OLLIVIER Arlette donne pouvoir à CHORRO Jean - PAOLI Stéphane donne pouvoir à BENNOUR Dahbia - PELLENC Roger donne pouvoir à LAFON Henri - PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à BENON Charlotte - PIERRON Liliane donne pouvoir à TAULAN Francis - RENAUDIN Michel donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude - RIVET-JOLIN Catherine donne pouvoir à BARBAT-BLANC Odile - ROVARINO Isabelle donne pouvoir à MORBELLI Pascale - TERME Françoise donne pouvoir à SANTAMARIA Danielle - TONIN Victor donne pouvoir à GALLESE Alexandre

Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BUCKI Jacques - GOURNES Jean-Pascal - POITOU Frédéric - TRINQUIER Noëlle

Secrétaire de séance : Yannick DECARA

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.

02_1_08

CONSEIL DU 25 OCTOBRE 2012

Rapporteur : Gérard BRAMOULLÉ

Thématique : Ressources / Finances

**Objet : Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 2 355 375 € - SA SACOGIVA - «Domaine de la Grassie» à Aix-en-Provence – Construction de 42 logements en locatif libre.
Décision du Conseil**

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport concerne l'octroi d'une garantie d'emprunt au profit de la SA SACOGIVA pour la construction de 42 logements en locatif libre sur l'opération «Domaine de la Grassie» à Aix-en-Provence. La CPA garantit à hauteur de 41,25 % les emprunts souscrits à hauteur de 5 710.000 € auprès du Crédit Agricole, soit une garantie d'un montant de 2 355 375€.

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 SACOGIVA 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 du Crédit Agricole.

Cet emprunt d'un montant total de 5 710.000 € est destiné à financer la construction de 42 logements en locatif libre sur l'opération «Domaine de la Grassie» à Aix-en-Provence.

La SA SACOGIVA demande à la CPA la garantie partielle de cette somme à hauteur de 41,25 % du montant du prêt.

Comme prévu par l'article 64 de la loi du 13 Août 2004, la SA SACOGIVA a sollicité la commune d'Aix-en-Provence pour assurer 33,75 % de la garantie financière de ce prêt.

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

Prêt

➤ **Montant du prêt en € : 5 710.000 €**

➤ **Durée de la période de mobilisation :**

de la date de signature du prêt au 30/07/2013 maximum

➤ **Durée de la période d'amortissement : 29 ans**

➤ **Périodicité des échéances : trimestrielle**

➤ **Index :**

- pendant la période de mobilisation par tirages : Euribor 3,6 ou 12M + 1.60 %
- pendant la période d'amortissement : taux fixe de 3,87 %

Garanties

Garants	Montant garanti	Quotité garantie
- CPA	2 355.375,00 €	41,25 %
- Commune	1 927.125,00 €	33,75 %
- Hypothèque de 1 ^{er} rang	1 427.500,00 €	25,00 %
Total garanti	5 710.000,00 €	100 %

La Direction du Contrôle de Gestion de la Communauté du Pays d'Aix a effectué une analyse financière de la SA SACOGIVA à partir du Bilan 2011.

L'actif comptable s'élève à 178 501.957 €.

Le Passif réel (dettes) est égal à 144 775.988 €.

L'actif net est égal à 33 725.969 €. 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 la valeur comptable du bilan.

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

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 l'avis de la Commission des Finances du 24 septembre 2012,

VU l'avis du Bureau communautaire du 11 octobre 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 SACOGIVA.
- **ACCORDER** la garantie à hauteur de 41,25 % pour le remboursement d'un emprunt d'un montant total de 5 710.000 € que la SA SACOGIVA se propose de contracter auprès du Crédit Agricole. Ce prêt est destiné à financer la construction de 42 logements sur l'opération «Domaine de la Grassie» à Aix-en-Provence.
- **APPROUVER** les caractéristiques financières du prêt à contracter auprès du Crédit Agricole :

Prêt

- **Montant du prêt en € : 5 710.000 €**
- **Durée de la période de mobilisation** : de la date de signature du prêt au 30/07/2013 maximum
- **Durée de la période d'amortissement** : 29 ans
- **Périodicité des échéances** : trimestrielle
- **Index** :
 - pendant la période de mobilisation par tirages : Euribor 3,6 ou 12M + 1.60 %
 - pendant la période d'amortissement : taux fixe de 3,87 %

- **DIRE** que la garantie de la C.P.A. est accordée pour la durée totale du prêt, soit 29 ans, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA SACOGIVA dont elle ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité

Sur notification de l'impayé par lettre simple du Crédit Agricole, la collectivité s'engage à se substituer à la SA SACOGIVA 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 SA SACOGIVA.
- **AUTORISER** Madame le Président ou le Vice-président Délégué aux Finances à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre le Crédit Agricole 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 SACOGIVA**

**Emprunt de 5 710.000 €
Auprès du Crédit Agricole**

Opération «Domaine de la Grassie» 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 Conseil communautaire du 25 octobre 2012, dénommée ci-après C.P.A.

D'UNE PART,

ET

La SACOGIVA représentée par son Directeur Général, Monsieur Hervé GHIO, agissant en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration, en date du 13 juin 2012.

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 SACOGIVA afin de financer la construction de 42 logements en locatif libre sur l'opération «Domaine de la Grassie » 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 41,25 % à la SACOGIVA pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt d'un montant global de 5 710.000 €, contractés par la SACOGIVA auprès du Crédit Agricole, aux taux et conditions en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt, destiné à financer la construction de 42 logements en locatif libre sur l'opération «Domaine de la Grassie» à Aix-en-Provence.

Les caractéristiques du prêt consenti par le Crédit Agricole 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

- Montant du prêt en € : 5 710.000 €
- Durée de la période de mobilisation : de la date de signature du prêt au 30/07/2013 maximum
- Durée de la période d'amortissement : 29 ans
- Périodicité des échéances : trimestrielle
- Index :
 - pendant la période de mobilisation par tirages : Euribor 3,6 ou 12 M + 1,60 %
 - pendant la période d'amortissement : taux fixe de 3,87 %

La garantie de la Communauté du Pays d'Aix est accordée pour la durée totale du prêt, soit 29 ans maximum, à hauteur de la somme de 2 355.375 € (soit 41,25 % du montant du prêt), majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

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 SACOGIVA 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 SACOGIVA, 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 SACOGIVA :

- 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 SACOGIVA 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 SACOGIVA 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 SACOGIVA 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 SACOGIVA, 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 SACOGIVA.

Le solde créditeur constituera la dette de la SACOGIVA 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 SACOGIVA 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 SACOGIVA, 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 SACOGIVA.

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

Pour la SACOGIVA,

Pour la Communauté du Pays d'Aix,

Le Directeur Général,
Hervé GHIO

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

projet

OBJET : Finances - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 2 355 375€ - SA SACOGIVA - "Domaine de la Grassie" à Aix-en-Provence - Construction de 42 logements en locatif libre

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	140
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	140
Majorité absolue	71
Pour	140
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents

Maryse JOISSAINS MASINI



14 NOV. 2012