

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20121129-2012_B405-DE
Date de télétransmission : 05/12/2012
Date de réception préfecture : 05/12/2012



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 29 NOVEMBRE 2012
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2012_B405

OBJET : Finances - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 887 766 € - SA HLM NEOLIA - "Résidence la Bélugue" à Bouc-Bel-Air - Acquisition en VEFA de 17 pavillons

Le 29 novembre 2012, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la Halle des Sports de Venelles, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 23 novembre 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 - 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 - BURLE Christian, vice-président, Peynier - CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset - CHARDON Robert, vice-président, Venelles - 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 - 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 - 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, Puylobier - JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues - LAFON Henri, membre du bureau, Pertuis - LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil - LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-en-Provence - 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 - MARTIN Régis, vice-président, Saint-Marc-Jaumegarde - MARTIN Richard, vice-président, Cabriès - MORBELLI Pascale, membre du bureau, Vitrolles - PAOLI Stéphane, 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 - 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 :

BENNOUR Dahbia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à TAULAN Francis - FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse - FOUQUET Robert, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GERACI Gérard - JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GALLESE Alexandre - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis, donne pouvoir à LAFON Henri - PERRIN Jean-Marc, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à DELOCHE Gérard

Excusé(e)s :

BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc - MONDOLONI Jean-Claude, membre du bureau, Vitrolles

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.

BUREAU DU 29 NOVEMBRE 2012

Rapporteur : Gérard BRAMOULLÉ

Thématique : Ressources / Finances

**Objet : Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 887.766 € - SA HLM NEOLIA - «Résidence la Bélugue» à Bouc Bel Air – Acquisition en VEFA de 17 pavillons.
Décision du Bureau**

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport concerne l'octroi d'une garantie d'emprunt au profit de la SA HLM NEOLIA pour l'acquisition en VEFA de 17 pavillons sur l'opération «Résidence la Bélugue» à Bouc Bel Air. La CPA garantit à hauteur de 55% les emprunts à souscrire à hauteur de 1 614.120 € auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, soit une garantie d'un montant de 887.766€.

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.

Dans cet objectif, la SA HLM NEOLIA envisage l'acquisition en VEFA de 17 pavillons sur l'opération « Résidence la Bélugue » à Bouc Bel Air. Cette opération, d'un montant total de 2 630.145 €, est financée pour partie par un emprunt de 1 614.120 €, dont l'obtention est subordonnée à la production d'une garantie financière.

Dans ce cadre, la SA HLM NEOLIA sollicite la garantie financière de la Communauté du Pays d'Aix conjointement au Conseil Général des Bouches-du-Rhône pour une offre de prêt d'un montant total de 1 614.120 € proposée par de la Caisse des Dépôts et Consignations.

La SA HLM NEOLIA demande à la CPA la garantie partielle de cette somme à hauteur de 55 % du montant, soit 887.766 €.

Comme prévu par l'article 64 de la loi du 13 Août 2004, la SA HLM NEOLIA a sollicité le Conseil Général des Bouches-du-Rhône pour assurer 45 % de la garantie financière de ce prêt.

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

Prêt PEX

➤ **Montant du prêt en € : 1 614.120 €**

➤ **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 + 0,65 %

➤ **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%.

Le prêt PEX permet de financer des acquisitions de logements du parc social. Sont donc éligibles les opérations d'acquisition de logement du parc privé, en conventionnement social ou très social, avec l'Agence national de l'habitat (ANAH).

Garanties

Garants	Montant garanti	Quotité garantie
- CPA	887.766,00 €	55 %
- CG 13	726.354,00 €	45 %
Total garanti	1 614.120,00 €	100 %

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

L'actif comptable s'élève à 1 490 157.073 €.

Le Passif réel (dettes) est égal à 1 222 594.968 €.

L'actif net comptable est égal à 267 562.105 €. 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 Contrôle de Gestion a émis un avis favorable pour la garantie d'emprunt au profit de la SA HLM NEOLIA.

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 favorable de la Commission des Finances en date du 13 novembre 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 HLM NEOLIA.
- **ACCORDER** la garantie à hauteur de 55% pour le remboursement d'un emprunt d'un montant total de 1 614.120 € que la SA HLM NEOLIA se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Cet emprunt est destiné à financer l'acquisition en VEFA de 17 pavillons sur l'opération «Résidence la Bélugue» à Bouc Bel Air.

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

Prêt PEX

- **Montant du prêt en €** : 1 614.120 €
- **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 + 0,65 %
- **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 35 ans, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA HLM NEOLIA 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 SA HLM NEOLIA 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 HLM NEOLIA.
- **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 HLM NEOLIA

Emprunt de 1 614.120 €
Auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

Opération «RESIDENCE LA BELUGUE» à Bouc Bel Air

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 29 novembre 2012, dénommée ci-après C.P.A.

D'UNE PART,

ET

La SA HLM NEOLIA représentée par son Directeur Général, Monsieur Jacques FERRAND, agissant en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration, en date du 30 juin 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 HLM NEOLIA afin de financer l'acquisition en VEFA de 17 pavillons sur l'opération «RESIDENCE LA BELUGUE » à Bouc Bel Air.

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 HLM NEOLIA pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt d'un montant global de 1 614.120 €, contractés par la SA HLM NEOLIA 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 17 pavillons sur l'opération «RESIDENCE LA BELUGUE » à Bouc Bel Air.

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 PEX

- Montant du prêt en € : 1 614.120 €
- 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 + 0,65 %
- 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 35 ans, à hauteur de la somme de 887.766 € (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 SA HLM NEOLIA 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 HLM NEOLIA, 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 HLM NEOLIA :

- 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 HLM NEOLIA 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 HLM NEOLIA 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 HLM NEOLIA 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 HLM NEOLIA, 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 HLM NEOLIA.

Le solde créditeur constituera la dette de la SA HLM NEOLIA 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 HLM NEOLIA 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 HLM NEOLIA, 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 HLM NEOLIA s'engage à réserver à la Communauté du Pays d'Aix un contingent de 2 logements représentant 11% des logements, 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 HLM NEOLIA.

Pour la SA HLM NEOLIA,

Le Directeur Général,
Jacques FERRAND

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.

FICHE RESERVATION LOGEMENTS

En contrepartie de l'octroi d'une garantie d'emprunt la collectivité bénéficie d'un contingent de logement réservé représentant 11 % (Opération de construction neuve) ou 2 % (Opération de réhabilitation) du nombre total de logements de l'opération.

Soit 2 logement(s) pour l'opération BOUC BEL AIR - Résidence la Belgique

Programme collectif

		<i>habitable</i>						<i>(Pas charge)</i>
Logement	Type	Surface	Bâtiment	Etage	N°	Loyer	Financement	
S336008	T4	84		0		490,66	PEX	
S336009	T4	74		0		421,09	PEX	

Programme individuel

Logement	Type	Surface	N°	Loyer	Financement

OBJET : Finances - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 887 766 € - SA HLM NEOLIA - "Résidence la Bélugue" à Bouc-Bel-Air - Acquisition en VEFA de 17 pavillons

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



05 DEC. 2012