

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20121129-2012_B409-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_B409

OBJET : Finances - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 728 186,80€ - SA HLM Phocéenne d'Habitations - "Domaine de Vallat" à Bouc-Bel-Air - Réalisation en VEFA de 10 logements PLS

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(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(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 728.186,80 € - SA HLM Phocéenne d'Habitations - «Domaine de Vallat» à Bouc Bel Air – Réalisation en VEFA de 10 logements PLS.

Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport concerne l'octroi d'une garantie d'emprunt au profit de la SA HLM Phocéenne d'Habitations pour la réalisation en VEFA de 10 logements PLS sur l'opération «Domaine de Vallat» à Bouc Bel Air. La CPA garantit à hauteur de 55% les emprunts à souscrire à hauteur de 1 323.976 € auprès de DEXIA, soit une garantie d'un montant de 728.186,80€.

Le Bureau Communautaire réuni le 5 avril 2012 a déjà accordé sa garantie pour cette opération pour un montant de 1 054.196 €. Cependant, le plan de financement ayant été modifié, par l'obtention de subventions, les offres de prêts ont été revues à la baisse. Il convient donc de délibérer à nouveau sur cette demande.

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 Phocéenne d'Habitations envisage la réalisation en VEFA de 10 logements PLS sur l'opération « Domaine de Vallat » à Bouc Bel Air. Cette opération, d'un montant total de 1 916.720 € est financée pour partie par un emprunt de 1 323.976 €, dont l'obtention est subordonnée à la production d'une garantie financière.

Dans ce cadre, la SA HLM Phocéenne d'Habitations sollicite la garantie financière de la Communauté du Pays d'Aix conjointement à la commune de Bouc Bel Air pour des offres de prêts d'un montant total de 1 323.976 € proposées par DEXIA.

La SA HLM Phocéenne d'Habitations demande à la CPA la garantie partielle de cette somme à hauteur de 55 % du montant, soit 728.186,80 €.

Comme prévu par l'article 64 de la loi du 13 Août 2004, la SA HLM Phocéenne d'Habitations a sollicité la commune de Bouc Bel Air pour assurer 45 % de la garantie financière de ces prêts. La commune a accordé sa garantie financière par délibération de son Conseil Municipal.

A titre d'information, les caractéristiques des prêts proposés par DEXIA sont les suivantes :

- Prêt PLS Foncier

- **Montant du prêt en € : 550.326 €**
- **Durée de la période de mobilisation** : de 3 à 24 mois maximum
- **Durée de la période d'amortissement** : 50 ans
- **Périodicité des échéances** : annuelle
- **Mode d'amortissement** : progressif
- **Index** : Livret A
- **Taux d'intérêt actuariel annuel** : taux du Livret A + **1,07%**
- **Révisabilité des taux d'intérêt à chaque échéance** : en fonction de la variation du taux du Livret A.

- Prêt PLS Construction

- **Montant du prêt en € : 773.650 €**
- **Durée de la période de mobilisation** : de 3 à 24 mois maximum
- **Durée de la période d'amortissement** : 40 ans
- **Périodicité des échéances** : annuelle
- **Mode d'amortissement** : progressif
- **Index** : Livret A
- **Taux d'intérêt actuariel annuel** : taux du Livret A + **1,07%**
- **Révisabilité des taux d'intérêt à chaque échéance** : en fonction de la variation du taux du Livret A.

Garanties

Garants	Montant garanti	Quotité garantie
- CPA	728.186,80 €	55 %
- Commune	595.789,20 €	45 %
Total garanti	1 323.976,00 €	100 %

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

L'actif comptable s'élève à 542 821 555 €.

Le Passif réel (dettes) est égal à 346 783 714 €.

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 résultat d'exploitation 2011 est excédentaire à hauteur de 1 751 764 €.

Le Contrôle de Gestion a émis un avis favorable pour la garantie d'emprunt à hauteur de 55% au profit de la SA HLM Phocéenne d'Habitations.

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 la délibération n°2012_B088 du Bureau communautaire du 5 avril 2012 déclarant d'intérêt communautaire l'octroi de la garantie d'emprunt à la SA HLM Phocéenne d'Habitations ;

Dispositif :

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **MODIFIER** la délibération n°2012_B088 du Bureau communautaire du 5 avril 2012 en fonction du nouveau montant de l'emprunt ;
- **ACCORDER** la garantie à hauteur de 55% pour le remboursement d'un emprunt d'un montant total de 1 323.976 € que la SA HLM Phocéenne d'Habitations se propose de contracter auprès de DEXIA. Cet emprunt est destiné à financer la réalisation en VEFA de 10 logements PLS sur l'opération «Domaine de Vallat», lieudit Cougnaou, à Bouc Bel Air.
- **APPROUVER** les caractéristiques financières des prêts à contracter auprès de DEXIA :
 - Prêt PLS Foncier
 - **Montant du prêt en € : 550.326 €**
 - **Durée de la période de mobilisation** : de 3 à 24 mois maximum
 - **Durée de la période d'amortissement** : 50 ans
 - **Périodicité des échéances** : annuelle
 - **Mode d'amortissement** : progressif
 - **Index** : Livret A
 - **Taux d'intérêt actuariel annuel** : taux du Livret A + **1,07%**
 - **Révisabilité des taux d'intérêt à chaque échéance** : en fonction de la variation du taux du Livret A.
 - Prêt PLS Construction
 - **Montant du prêt en € : 773.650 €**
 - **Durée de la période de mobilisation** : de 3 à 24 mois maximum
 - **Durée de la période d'amortissement** : 40 ans

- **Périodicité des échéances** : annuelle
- **Mode d'amortissement** : progressif
- **Index** : Livret A
- **Taux d'intérêt actuariel annuel** : taux du Livret A + **1,07%**
- **Révisabilité des taux d'intérêt 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 le prêt construction et de 50 ans pour le prêt foncier, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA HLM Phocéenne d'Habitations dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité

Sur notification de l'impayé par lettre simple de DEXIA, la collectivité s'engage à se substituer à la SA HLM Phocéenne d'Habitations 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 SA HLM Phocéenne d'Habitations.
- **AUTORISER** Madame le Président ou le Vice-président Délégué aux Finances à intervenir aux contrats de prêt qui seront passé entre DEXIA 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 Phocéenne d'Habitations

Emprunt de 1 323.976 €
Après de DEXIA

Opération «DOMAINE DE VALLAT» 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 Phocéenne d'Habitations représentée par son Directeur Général, Monsieur Stéphane BONNOIS, agissant en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration, en date du 19 octobre 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 Phocéenne d'Habitations afin de financer la réalisation en VEFA de 10 logements PLS sur l'opération «DOMAINE DE VALLAT » 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 Phocéenne d'Habitations pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt d'un montant global de 1 323.976 €, contractés par la SA HLM Phocéenne d'Habitations auprès de DEXIA, aux taux et conditions en vigueur à la date d'effet des contrats de prêt, destiné à financer la réalisation en VEFA de 10 logements PLS sur l'opération «DOMAINE DE VALLAT » à Bouc Bel Air.

Les caractéristiques des prêts consentis par DEXIA 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 PLS Foncier

- Montant du prêt en € : 550.326 €
- Durée de la période de mobilisation : de 3 à 24 mois maximum
- Durée de la période d'amortissement : 50 ans
- Périodicité des échéances : annuelle
- Mode d'amortissement : progressif
- Index : Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A + 1,07%
- Révisabilité des taux d'intérêt à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du Livret A.

- Prêt PLS Construction

- Montant du prêt en € : **773.650 €**
- Durée de la période de mobilisation : de 3 à 24 mois maximum
- Durée de la période d'amortissement : 40 ans
- Périodicité des échéances : annuelle
- Mode d'amortissement : progressif
- Index : Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A + 1,07%
- Révisabilité des taux d'intérêt 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 maximum pour la construction et 52 ans maximum pour le foncier, à hauteur de la somme de 728.186,80 € (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 HLM Phocéenne d'Habitations 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 Phocéenne d'Habitations, 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 Phocéenne d'Habitations :

- 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 Phocéenne d'Habitations 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 HLM Phocéenne d'Habitations 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 Phocéenne d'Habitations 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 Phocéenne d'Habitations, 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 Phocéenne d'Habitations.

Le solde créditeur constituera la dette de la SA HLM Phocéenne d'Habitations 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 Phocéenne d'Habitations 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 Phocéenne d'Habitations, 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 Phocéenne d'Habitations s'engage à réserver à la Communauté du Pays d'Aix un contingent de 1 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 HLM Phocéenne d'Habitations.

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

Pour la SA HLM Phocéenne d'Habitations,

Pour la Communauté du Pays d'Aix,

Le Directeur Général,
Stéphane BONNOIS

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 728 186,80€ - SA HLM Phocéenne d'Habitations - "Domaine de Vallat" à Bouc-Bel-Air - Réalisation en VEFA de 10 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 ~~LOISSAINS MASINI~~

05 DEC. 2012

