

Accusé de réception en préfecture  
013-241300276-20130307-2013\_B075-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2013  
Date de réception préfecture : 13/03/2013



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 7 MARS 2013

PRESIDENCE DE MONSIEUR GERARD BRAMOULLE

**2013\_B075**

**OBJET : Finances - Déclaration d'intérêt communautaire et garantie d'emprunt d'un montant de 101 216,50 € - SA HLM Famille et Provence "Domaine de Bégude" à Venelles - Acquisition en VEFA de 2 logements (prêt PLS)**

Le 7 mars 2013, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la Salle polyvalente de Saint-Marc-Jaumegarde, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 1<sup>er</sup> mars 2013, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

**Etaient Présents :**

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 – BRAMOULLE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – BRUNET Danièle, membre du bureau, Aix-en-Provence – BUCCI Dominique, vice-président, Les Pennes-Mirabeau – BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc – BURLE Christian, vice-président, Peynier – CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset – CHARDON Robert, vice-président, Venelles – CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence – CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet – DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles – DELOCHE Gérard, vice-président, 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 – GARCON 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 – JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence – JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues – LAFON Henri, membre du bureau, Pertuis – LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil – LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-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 – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis, PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc-Bel-Air – PERRIN Jean-Marc, membre du bureau, Aix-en-Provence – 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-DESNUELLES Marie-Pierre, membre du bureau, Aix-en-Provence – SLISSA Monique, membre du bureau, Les Pennes-Mirabeau – TAULAN Francis, membre du bureau, Aix-en-Provence – VILLEVIEILLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron.

**Excusé(e)s avec pouvoir :**

JOISSAINS-MASINI Maryse, président donne pouvoir à BRAMOULLE Gérard - BENNOUR Dahbia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GARCON Jacques – DI CARO Sylvaine, membre du bureau, Aix-en-Provence donne pouvoir à TAULAN Francis – FOUQUET Robert, membre du bureau, Aix-en-Provence donne pouvoir à PIERRON Liliane - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à SICARD-DESNUELLES Marie Pierre - PAOLI Stéphane, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à DELOCHE Gérard – SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence donne pouvoir à Christian LOUIT- FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren donne pouvoir à Robert DAGORNE.

**Excusé(e)s :**

ALBERT Guy, vice-président, Jouques – CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues - CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Sainte-Réparate - GUINIERI Frédéric, vice-président, Puyoubier - LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet - LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence - MONDOLONI Jean-Claude, membre du bureau, Vitrolles .

Gérard BRAMOULLE donne lecture du rapport ci-joint.

**02\_1\_05**

**BUREAU DU 7 MARS 2013**

Rapporteur : Gérard BRAMOULLÉ

**Thématique : Ressources / Finances**

**Objet : Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 101.216,50 € - SA HLM Famille et Provence - «Domaine de Bégude» à Venelles – 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 HLM Famille et Provence pour l'acquisition en VEFA de 2 logements (PLS) sur l'opération «Domaine de Bégude» à Venelles. La CPA garantit à hauteur de 55% les emprunts à souscrire à hauteur de 184.030 € auprès de la Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse, soit une garantie d'un montant de 101.216,50€.

**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 Famille et Provence envisage l'acquisition en VEFA de 2 logements sur l'opération « Domaine de Bégude » à Venelles. Cette opération, d'un montant total de 228.153 € est financée pour partie par un emprunt de 184.030 €, dont l'obtention est subordonnée à la production d'une garantie financière.

Dans ce cadre, la SA HLM Famille et Provence sollicite la garantie financière de la Communauté du Pays d'Aix conjointement à la commune de Venelles pour une offre de prêt d'un montant total de 184.030 € proposée par la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse.

La SA HLM Famille et Provence demande à la CPA la garantie partielle de cette somme à hauteur de 55 % du montant, soit 101.216,50 €.

Comme prévu par l'article 64 de la loi du 13 Août 2004, la SA Famille et Provence a sollicité la commune de Venelles pour assurer 45 % de la garantie financière de ce prêt.

A titre d'information, les caractéristiques du prêt proposé par la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse sont les suivantes :

#### Prêt PLS

- **Montant du prêt en € : 184.030 €**
- **Durée de la période de préfinancement : -**
- **Durée de la période d'amortissement : 40 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 + 1,11 %**
- **Taux annuel de progressivité : 0 % 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.**

#### Garanties

Garants	Montant garanti	Quotité garantie
- CPA	101.216,50 €	55 %
- Commune	82.813,50 €	45 %
Total garanti	184.030,00 €	100 %

La Direction du Contrôle de Gestion de la Communauté du Pays d'Aix a effectué une analyse financière de la SA HLM 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 HLM 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 en date du 26 février 2013 ,

### 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 Famille et Provence.
- **ACCORDER** la garantie à hauteur de 55% pour le remboursement d'un emprunt d'un montant total de 184.030 € que la SA HLM Famille et Provence se propose de contracter auprès de la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse. Cet emprunt est destiné à financer l'acquisition en VEFA de 2 logements sur l'opération «Domaine de Bégude» à Venelles.
- **APPROUVER** les caractéristiques financières du prêt à contracter auprès de la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse :

### **Prêt PLS**

- **Montant du prêt en € : 184.030 €**
- **Durée de la période de préfinancement : -**
- **Durée de la période d'amortissement : 40 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 + **1,11 %**
- **Taux annuel de progressivité** : 0 % 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.

- **DIRE QUE** la garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt soit 40 ans, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA HLM Famille et Provence dont elle ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse, la collectivité s'engage à se substituer à la SA HLM Famille et Provence 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 Famille et Provence.
- **AUTORISER** Madame le Président ou le Vice-président Délégué aux Finances à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse 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 Famille et Provence

Emprunt de 184.030 €  
Auprès de la Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse

Opération «DOMAINE DE BEGUDE» à Venelles

## 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 7 mars 2013, dénommée ci-après C.P.A.

D'UNE PART,

### ET

La SA HLM Famille et Provence représentée par son Directeur Général, Monsieur Alain COURAZIER, agissant en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration, en date 26 octobre 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 SA HLM Famille et Provence afin de financer l'acquisition en VEFA de 2 logements (PLS) sur l'opération «DOMAINE DE BEGUDE» à Venelles.

### 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 Famille et Provence pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt d'un montant global de 184.030 €, contractés par la SA HLM Famille et Provence auprès de la Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse, aux taux et conditions en vigueur à la date d'effet des contrats de prêt, destiné à financer l'acquisition en VEFA de 2 logements sur l'opération «DOMAINE DE BEGUDE» à Venelles.

Les caractéristiques du prêt consenti par la Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse 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 PLS

- Montant du prêt en € : 184.030 €
- Durée de la période de préfinancement : -
- Durée de la période d'amortissement : 40 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 + 1,11 %
- Taux annuel de progressivité : 0 % 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.

La garantie de la Communauté du Pays d'Aix est accordée pour la durée totale du prêt, soit 40 ans, à hauteur de la somme de 101.261,50 € (soit 55% du montant total des prêts).

#### **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 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 HLM 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 HLM 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 HLM 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 HLM 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 HLM 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 HLM 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 HLM Famille et Provence.

Le solde créditeur constituera la dette de la SA HLM 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 HLM 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 HLM 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 :**

Sans objet.

**ARTICLE 12 :**

Tous les frais auxquels pourraient donner lieu la présente convention seront à la charge de la SA HLM Famille et Provence.

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

Pour la SA HLM Famille et Provence,

Pour la Communauté du Pays d'Aix,

Le Directeur,  
Alain COURAZIER

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

projet

**OBJET : Finances - Déclaration d'intérêt communautaire et garantie d'emprunt d'un montant de 101 216,50 € - SA HLM Famille et Provence "Domaine de Bégude" à Venelles - Acquisition en VEFA de 2 logements (prêt 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**



12 MARS 2013