Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20140619-2014_B198-DE
Date de télétransmission : 24/06/2014
Date de réception préfecture : 24/06/2014

communauté du PAYS D'AIX

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE DES BOUCHES-DU-RHONE

communauté du PAYS D'AIX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 19 JUIN 2014
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

# 2014_B198

**OBJET : Ressources - Finances - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 462 646,80 € - Société d'HLM FAMILLE ET PROVENCE - « Résidence Oléacée » à Gardanne – Acquisition en VEFA de 7 logements (4 PLUS – 3 PLAI)**

Le 19 juin 2014, 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 13 juin 2014, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

**Etaient Présents :**
JOISSAINS-MASINI Maryse, président – ALBERT Guy, membre du bureau, Jouques – AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau – ARDHUIN Philippe, membre du bureau, Simiane-Collongue – BARRET Guy, membre du bureau, Coudoux – BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – CESARI Martine, membre du bureau, Saint-Estève-Janson – CHARDON Robert, vice-président, Venelles – CHARRIN Philippe, membre du bureau, Vauvenargues - CIOT Jean-David, membre du bureau, Le Puy-Sainte-Réparade – CORNO Jean-François, membre du bureau, Rognes - CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet – de SAINTDO Philippe, membre du bureau, Aix-en-Provence – DELAVET Christian, membre du bureau, Saint-Antonin-sur-Bayon – FABRE AUBRESPY Hervé, vice-président, Cabriès - FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets – GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence – GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat – GUINIERI Frédéric, membre du bureau, Puyloubier – JOUVE Mireille, membre du bureau, Meyrargues – LAGIER Robert, membre du bureau, Meyreuil – LEGIER Michel, membre du bureau, Le Tholonet – LHEN Hélène, vice-président, Fuveau – MALLIE Richard, vice-président, Bouc-Bel-Air – MANCEL Joël, membre du bureau, Beaurecueil – MARTIN Régis, membre du bureau, Saint-Marc-Jaumegarde – MEÏ Roger, vice-président, Gardanne – RAMOND Bernard, vice-président, Lambesc – SERRUS Jean-Pierre, membre du bureau, La Roque d'Anthéron – TALASSINOS Luc, membre du bureau, Gréasque

**Excusé(e)s avec pouvoir :**
CANAL Jean-Louis, membre du bureau, Rousset, donne pouvoir à CIOT Jean-David – FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren, donne pouvoir à CHARRIN Philippe – GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à de SAINTDO Philippe - JOISSAINS Sophie, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à JOISSAINS-MASINI Maryse – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis, donne pouvoir à CRISTIANI Georges – PIZOT Roger, membre du bureau, Saint-Paul-lez-Durance, donne pouvoir à JOUVE Mireille

**Excusé(e)s :**
BOULAN Michel, membre du bureau, Châteauneuf-le-Rouge – BURLE Christian, membre du bureau, Peynier – DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles – FREGEAC Olivier, membre du bureau, Peyrolles-en-Provence

**Monsieur Gérard BRAMOULLÉ** donne lecture du rapport ci-joint.

communauté du
**PAYS D'AIX**

**Direction Générale des Services Administratifs**
**Direction des finances**
Service de la Programmation budgétaire
**CP**

# 02_1_10

**BUREAU DU 19 JUIN 2014**

Rapporteur : Gérard BRAMOULLÉ

**Politique publique : Ressources**

**Thématique : Finances**

**Objet : Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 462.646,80 € - SA HLM FAMILLE ET PROVENCE - Résidence Oléacée à Gardanne – Acquisition en VEFA de 7 logements (4 PLUS et 3 PLAI).**
**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 7 logements (4 PLUS et 3 PLAI) sur l'opération « Résidence Oléacée » à Gardanne. La CPA garantit à hauteur de 55 % l'emprunt à souscrire à hauteur de 841.176 € auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, soit une garantie d'un montant de 462.646,80 €.

**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 7 logements sur l'opération « Résidence Oléacée » à Gardanne. Cette opération, d'un montant total de 1 009.380 € est financée pour partie par un emprunt de 841.176 €, 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 Gardanne pour une offre de prêt proposée par la Caisse des Dépôts et Consignations, d'un montant total de 841.176 €.

La SA HLM FAMILLE ET PROVENCE demande à la CPA la garantie partielle de cette somme à hauteur de 55 % du montant, soit 462.646,80 €.

Comme prévu par l'article 64 de la loi du 13 août 2004, la SA HLM FAMILLE ET PROVENCE a sollicité la commune de Gardanne pour assurer 45 % de la garantie financière de ce prêt.

A titre d'information, ce Contrat de Prêt proposé par la Caisse des Dépôts et Consignations, est constitué de 4 lignes du Prêt, dont les caractéristiques sont les suivantes :

**Ligne du Prêt 1 : PLUS CONSTRUCTION**

| | | |
|---|---|---|
| **Montant** | | 401.840 € |
| **Durées** | **Phase de préfinancement** | de 3 à 24 mois |
| | **Phase 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 **+ 0,60 %** |
| | | *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %* |
| **Profil d'amortissement** | | Amortissement déduit avec intérêts différés<br>*Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés* |
| **Modalité de révision** | | Double révisabilité limitée(DL) |
| **Taux de progressivité des échéances** | | De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) |
| | | *Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %* |

**Ligne du Prêt 2 : PLUS FONCIER**

| | | |
|---|---|---|
| **Montant** | | 66.341€ |
| **Durées** | **Phase de préfinancement** | de 3 à 24 mois |
| | **Phase d'amortissement** | 50 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 **+ 0,60 %** |
| | | *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %* |
| **Profil d'amortissement** | | Amortissement déduit avec intérêts différés |

| | |
|---|---|
| | *Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés* |
| **Modalité de révision** | Double révisabilité limitée(DL) |
| **Taux de progressivité des échéances** | De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) |
| | *Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %* |

**Ligne du Prêt 3 : PLAI CONSTRUCTION**

| | | |
|---|---|---|
| **Montant** | | 320.142 € |
| **Durées** | **Phase de préfinancement** | de 3 à 24 mois |
| | **Phase 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 **- 0,20 %** |
| | | *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %* |
| **Profil d'amortissement** | | Amortissement déduit avec intérêts différés<br>*Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés* |
| **Modalité de révision** | | Double révisabilité limitée(DL) |
| **Taux de progressivité des échéances** | | De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) |
| | | *Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %* |

**Ligne du Prêt 4 : PLAI FONCIER**

| | | |
|---|---|---|
| **Montant** | | 52.853€ |
| **Durées** | **Phase de préfinancement** | de 3 à 24 mois |
| | **Phase d'amortissement** | 50 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 **- 0,20 %** |
| | | *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %* |
| **Profil d'amortissement** | | Amortissement déduit avec intérêts différés<br>*Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés* |
| **Modalité de révision** | | Double révisabilité limitée(DL) |
| **Taux de progressivité** | | De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date |

| | |
|---|---|
| **des échéances** | d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A)<br>*Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %* |

**Garanties**

| Garants | Montant garanti | Quotité garantie |
|---|---|---|
| - CPA | 462.646,80 € | 55 % |
| - Commune | 378.529,20 € | 45 % |
| Total garanti | 841.176,00 € | 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 2012.
L'actif immobilisé net est de 211 256.896 € après 102 708.538 € d'amortissement.
Les dettes financières sont égales à 152 137.004 € avec une augmentation de plus de 20 M€ entre 2011 et 2012. 84 % des dettes auprès des établissements de crédit sont supérieures à 5 ans.
La capacité d'autofinancement net HLM de 4,617 M€ permet de rembourser les nouveaux emprunts demandés (sous réserve d'autres opérations nouvelles non connues à ce jour) Le résultat 2012 présente un bénéfice net de 5 217.460 € dû en grande partie à des plus-values sur des cessions de logements.

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° 2014-A088 du Conseil Communautaire du 22 mai 2014 portant délégation des attributions du Conseil 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 et Contrôle de Gestion en date du 5 juin 2014,

**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 841.176 € que la SA HLM FAMILLE ET PROVENCE se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Cet emprunt est destiné à financer l'acquisition en VEFA de 7 logements (4 PLUS et 3 PLAI) sur l'opération « Résidence Oléacée » à Gardanne.

- **APPROUVER** les caractéristiques financières des 4 lignes du prêt constitutives du Contrat de prêt à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations :

**Ligne du Prêt 1 : PLUS CONSTRUCTION**

| | | |
|---|---|---|
| **Montant** | | 401.840 € |
| **Durées** | **Phase de préfinancement** | de 3 à 24 mois |
| | **Phase 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 **+ 0,60 %**<br>*Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %* |
| **Profil d'amortissement** | | Amortissement déduit avec intérêts différés<br>*Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés* |
| **Modalité de révision** | | Double révisabilité limitée(DL) |
| **Taux de progressivité des échéances** | | De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A)<br>*Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %* |

**Ligne du Prêt 2 : PLUS FONCIER**

| | | |
|---|---|---|
| **Montant** | | 66.341€ |
| **Durées** | **Phase de préfinancement** | de 3 à 24 mois |
| | **Phase d'amortissement** | 50 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 **+ 0,60 %** |
| | *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %* |
| **Profil d'amortissement** | Amortissement déduit avec intérêts différés<br>*Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés* |
| **Modalité de révision** | Double révisabilité limitée(DL) |
| **Taux de progressivité des échéances** | De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) |
| | *Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %* |

**Ligne du Prêt 3 : PLAI CONSTRUCTION**

| | | |
|---|---|---|
| **Montant** | | 320.142 € |
| **Durées** | **Phase de préfinancement** | de 3 à 24 mois |
| | **Phase 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 **- 0,20 %** |
| | | *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %* |
| **Profil d'amortissement** | | Amortissement déduit avec intérêts différés<br>*Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés* |
| **Modalité de révision** | | Double révisabilité limitée(DL) |
| **Taux de progressivité des échéances** | | De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) |
| | | *Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %* |

**Ligne du Prêt 4 : PLAI FONCIER**

| | | |
|---|---|---|
| **Montant** | | 52.853€ |
| **Durées** | **Phase de préfinancement** | de 3 à 24 mois |
| | **Phase d'amortissement** | 50 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 **- 0,20 %** |
| | | *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %* |
| **Profil d'amortissement** | | Amortissement déduit avec intérêts différés |

| | |
|---|---|
| | *Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés* |
| **Modalité de révision** | Double révisabilité limitée(DL) |
| **Taux de progressivité des échéances** | De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) |
| *Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %* | |

➢ **DIRE QUE** la garantie de la CPA est accordée pour la durée totale du Contrat de Prêt, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA HLM FAMILLE ET PROVENCE dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par la SA HLM FAMILLE ET PROVENCE est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze (12) mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si la SA HLM FAMILLE ET PROVENCE opte pour le paiement des intérêts de la période.

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 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 du Contrat de 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 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 des Dépôts et Consignations et la SA HLM FAMILLE ET PROVENCE, 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.

communauté du
PAYS D'AIX

DIRECTION GENERALE DES SERVICES ADMINISTRATIFS
DIRECTION DES FINANCES

**CONVENTION**

**de**

**GARANTIE FINANCIERE**

**entre**

**la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix**
**et**
**la SA HLM FAMILLE ET PROVENCE**

**Emprunt de 841.176 €**
**Auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations**

**Opération «Résidence Oléacée» à Gardanne**

## 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 19 juin 2014, 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 du 18 avril 2014,

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 7 logements (4 PLUS et 3 PLAI) sur l'opération «Résidence Oléacée» à Gardanne.

**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 841.176 €, contracté par la SA HLM FAMILLE ET PROVENCE auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt, destiné à financer l'acquisition en VEFA de 7 logements (4 PLUS et 3 PLAI) sur l'opération «Résidence Oléacée» à Gardanne.

Le Contrat de prêt consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations est constitué de quatre lignes du Prêt dont les caractéristiques sont mentionnées ci-après.

**Ligne du Prêt 1 : PLUS CONSTRUCTION**

| | | |
|---|---|---|
| **Montant** | | 401.840 € |
| **Durées** | **Phase de préfinancement** | De 3 à 24 mois |
| | **Phase 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<br>**+ 0,60 %**<br>*Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %* |
| **Profil d'amortissement** | | Amortissement déduit avec intérêts différés<br>*Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés* |
| **Modalité de révision** | | Double révisabilité limitée (DL) |
| **Taux de progressivité des échéances** | | De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A)<br>*Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %* |

**Ligne du Prêt 2 : PLUS FONCIER**

| | | |
|---|---|---|
| **Montant** | | 66.341 € |
| **Durées** | **Phase de préfinancement** | De 3 à 24 mois |
| | **Phase d'amortissement** | 50 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<br>**+ 0,60 %**<br>*Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %* |
| **Profil d'amortissement** | | Amortissement déduit avec intérêts différés<br>*Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés* |
| **Modalité de révision** | | Double révisabilité limitée (DL) |
| **Taux de progressivité des échéances** | | De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A)<br>*Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %* |

**Ligne du Prêt 3 : PLAI CONSTRUCTION**

| | | |
|---|---|---|
| **Montant** | | 320.142 € |
| **Durées** | **Phase de préfinancement** | De 3 à 24 mois |
| | **Phase 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<br>**- 0,20 %**<br>*Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %* |
| **Profil d'amortissement** | | Amortissement déduit avec intérêts différés<br>*Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés* |
| **Modalité de révision** | | Double révisabilité limitée (DL) |
| **Taux de progressivité des échéances** | | De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A)<br>*Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %* |

**Ligne du Prêt 4 : PLAI FONCIER**

| | | |
|---|---|---|
| **Montant** | | 52.853 € |
| **Durées** | **Phase de préfinancement** | De 3 à 24 mois |
| | **Phase d'amortissement** | 50 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<br>**- 0,20 %**<br>*Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %* |

| | |
|---|---|
| **Profil d'amortissement** | Amortissement déduit avec intérêts différés<br>*Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés* |
| **Modalité de révision** | Double révisabilité limitée (DL) |
| **Taux de progressivité des échéances** | De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A)<br>*Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %* |

La garantie de la Communauté du Pays d'Aix est accordée pour la durée totale du contrat de prêt, à hauteur de la somme de 462.646,80 € (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 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 :

<u>au crédit</u> :

- 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.

<u>au débit</u> :

- 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,**

**Le Directeur Général,**
**Alain COURAZIER**

**Pour la Communauté du Pays d'Aix,**

**En application de la délibération du Bureau Communautaire du 19 juin 2014 N°2014-B.....**
**Le Vice-président délégué**
**Gérard BRAMOULLÉ**

# 2014_B198

**OBJET : Ressources - Finances - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 462 646,80 € - Société d'HLM FAMILLE ET PROVENCE - « Résidence Oléacée » à Gardanne – Acquisition en VEFA de 7 logements (4 PLUS – 3 PLAI)**

---

VU la délibération n° 2014_A088 du 22 mai 2014 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**

23 JUIN 2014