



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 28 NOVEMBRE 2014
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2014_B501

OBJET : Ressources - Finances - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 78.540 € de la Société Nouvelle d'HLM de Marseille (SNHM) pour la "Cité Brogilum" à Fuveau - Réhabilitation de 32 logements (PAM)

Le 28 novembre 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 21 novembre 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 - BARRET Guy, membre du bureau, Coudoux - BOULAN Michel, membre du bureau, Châteauneuf-le-Rouge - BURLE Christian, membre du bureau, Peynier - CANAL Jean-Louis, membre du bureau, Rousset - 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-Réparate - 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 - FREGEAC Olivier, membre du bureau, Peyrolles-en-Provence - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence - GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat - GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence - GUINIERI Frédéric, membre du bureau, Puyloubier - JOISSAINS Sophie, membre du bureau, Aix-en-Provence - JOUVE Mireille, membre du bureau, Meyrargues - LEGIER Michel, membre du bureau, Le Tholonet - LHEN Hélène, vice-président, Fuveau - MALLIÉ 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 - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis - 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 :

BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse - CORNO Jean-François, membre du bureau, Rognes, donne pouvoir à LHEN Hélène - FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren, donne pouvoir à FABRE-AUBRESPY Hervé - GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles, donne pouvoir à CANAL Jean-Louis - PIZOT Roger, membre du bureau, Saint-Paul-lez-Durance, donne pouvoir à FREGEAC Olivier

Excusé(e)s :

ARDHUIN Philippe, membre du bureau, Simiane-Collongue - CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet - DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles - LAGIER Robert, membre du bureau, Meyreuil

Monsieur Jacky GERARD donne lecture du rapport ci-joint.

02_1_22

BUREAU DU 28 NOVEMBRE 2014

Rapporteur : Gérard BRAMOULLÉ

Politique publique : Ressources

Thématique : Finances

Objet : Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 78.540 € de la Société Nouvelle d'HLM de Marseille (SNHM) pour la « Cité Brogilum » à Fuveau – Réhabilitation de 32 logements (PAM)
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport concerne l'octroi d'une garantie d'emprunt au profit de la Société Nouvelle d'HLM de Marseille pour la réhabilitation de 32 logements (PAM) sur l'opération « Cité Brogilum » à Fuveau. La CPA garantit à hauteur de 55 % l'emprunt à souscrire à hauteur de 142.800 € auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, soit une garantie d'un montant de 78.540 €.

Le Bureau Communautaire réuni le 17 juillet 2014 a déjà accordé sa garantie pour cette opération. Or, un élément de l'offre de prêt (durée de préfinancement) a été modifié depuis. A la demande de la Caisse des Dépôts et Consignations, il convient donc de délibérer à nouveau sur ce dossier.

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 Société Nouvelle d'HLM de Marseille envisage la réhabilitation de 32 logements sur l'opération « Cité Brogilum » à Fuveau. Cette opération, d'un montant total de 142.800 € est financée par un emprunt de 142.800 €, dont l'obtention est subordonnée à la production d'une garantie financière.

Dans ce cadre, la Société Nouvelle d'HLM de Marseille sollicite la garantie financière de la Communauté du Pays d'Aix conjointement à la commune de Fuveau pour une offre de prêt proposée par la Caisse des Dépôts et Consignations, d'un montant total de 142.800 €.

La Société Nouvelle d'HLM de Marseille demande à la CPA la garantie partielle de cette somme à hauteur de 55 % du montant, soit 78.540 €.

Comme prévu par l'article 64 de la loi du 13 août 2004, la Société Nouvelle d'HLM de Marseille a sollicité la commune de Fuveau 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 d'une seule ligne du Prêt, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 : PAM

Montant		142.800 €
Durées	Phase de préfinancement	-
	Phase d'amortissement	15 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 % <i>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 %</i>
Profil d'amortissement		Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalité de révision		Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances		0 % (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>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 %</i>

Garanties

Garants	Montant garanti	Quotité garantie
- CPA	78.540,00 €	55 %
- Commune	64.260,00 €	45 %
Total garanti	142.800,00 €	100 %

La Direction du Contrôle de Gestion de la Communauté du Pays d'Aix a effectué une analyse financière de la Société Nouvelle d'HLM de Marseille à partir du bilan 2013.

L'actif comptable s'élève à 144 256.012 €.

Le Passif réel (dettes) est égal à 87 858.398 €.

L'actif net comptable est de 56 397.614 €. Cet actif est bien inférieur à la valeur réelle dans la mesure où il se compose principalement de biens immobiliers dont la valeur réelle est beaucoup plus élevée que la valeur au bilan. Le résultat d'exploitation 2013 est bénéficiaire de 2 924.365 € et vient après un exercice 2012 lui aussi bénéficiaire à hauteur de 3 061.701 €. La Marge Brute d'Autofinancement est correcte.

Le Contrôle de Gestion a émis un avis favorable pour la garantie d'emprunt au profit de la Société Nouvelle d'HLM de Marseille.

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 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° 2014_B266 du Bureau communautaire du 17 juillet 2014 accordant une garantie d'emprunt à la Société Nouvelle d'HLM de Marseille,

Vu l'avis favorable de la Commission Finances et Contrôle de Gestion en date du 13 novembre 2014,

Dispositif :

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

- **RAPPORTER** la délibération n° 2014_B266 du Bureau communautaire du 17 juillet 2014.

- **DECLARER** d'intérêt communautaire l'octroi de la garantie d'emprunt à la Société Nouvelle d'HLM de Marseille.
- **ACCORDER** la garantie à hauteur de 55 % pour le remboursement d'un emprunt d'un montant total de 142.800 € que la Société Nouvelle d'HLM de Marseille se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Cet emprunt est destiné à financer la réhabilitation de 32 logements (PAM) sur l'opération « Cité Brogilum » à Fuveau.
- **APPROUVER** les caractéristiques financières de la ligne du prêt constitutive du Contrat de prêt à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations :

Ligne du Prêt 1 : PAM

Montant		142.800 €
Durées	Phase de préfinancement	-
	Phase d'amortissement	15 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 % <i>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 %</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>	
Modalité de révision	Double révisabilité limitée (DL)	
Taux de progressivité des échéances	0 % (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>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 %</i>	

- **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 Société Nouvelle d'HLM de Marseille dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des Dépôts et Consignations, la CPA s'engage à se substituer à la Société Nouvelle d'HLM de Marseille 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 Société Nouvelle d'HLM de Marseille.
- **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 Société Nouvelle d'HLM de Marseille, 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 Société Nouvelle d'HLM de Marseille (SNHM)**

**Emprunt de 142.800 €
Auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations**

Opération «Cité Brogilum» à Fuveau

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 Société Nouvelle d'HLM de Marseille (SNHM) représentée par son Directeur Général, Monsieur Stéphane BONNOIS, agissant en exécution d'une délibération du Conseil de Surveillance en date du 14 octobre 2013

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 Société Nouvelle d'HLM de Marseille (SNHM) afin de financer la réhabilitation de 32 logements sur l'opération «Cité Brogilum» à Fuveau.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :

La Communauté du Pays d'Aix accorde sa garantie à hauteur de 55 % à la Société Nouvelle d'HLM de Marseille (SNHM) pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt d'un montant global de 142.800 €, contracté par la Société Nouvelle d'HLM de Marseille (SNHM) 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 la réhabilitation de 32 logements sur l'opération «Cité Brogilum» à Fuveau.

Le Contrat de prêt consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations est constitué d'une seule ligne du Prêt dont les caractéristiques sont mentionnées ci-après.

Ligne du Prêt 1 : PAM

Montant		142.800 €
Durées	Phase de préfinancement	-
	Phase d'amortissement	15 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 % <i>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 %</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>	
Modalité de révision	Double révisabilité limitée (DL)	
Taux de progressivité des échéances	0 % (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>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 %</i>	

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 78.540 € (soit 55 % du montant total du prêt), majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

ARTICLE 2 :

La présente convention a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles s'exercera la garantie de l'emprunt susvisé.

ARTICLE 3 :

Un tableau d'amortissement pour chaque fonds versé sera adressé par la Société Nouvelle d'HLM de Marseille (SNHM) 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 Société Nouvelle d'HLM de Marseille (SNHM), 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 Société Nouvelle d'HLM de Marseille (SNHM) :

- 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 Société Nouvelle d'HLM de Marseille (SNHM) 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 Société Nouvelle d'HLM de Marseille (SNHM) 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 Société Nouvelle d'HLM de Marseille (SNHM) 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 Société Nouvelle d'HLM de Marseille (SNHM), 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 Société Nouvelle d'HLM de Marseille (SNHM).

Le solde créditeur constituera la dette de la Société Nouvelle d'HLM de Marseille (SNHM) 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 Société Nouvelle d'HLM de Marseille (SNHM) 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 Société Nouvelle d'HLM de Marseille (SNHM), 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 Société Nouvelle d'HLM de Marseille (SNHM).

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

**Pour la Société Nouvelle d'HLM de Marseille,
Le Directeur Général,
Stéphane BONNOIS**

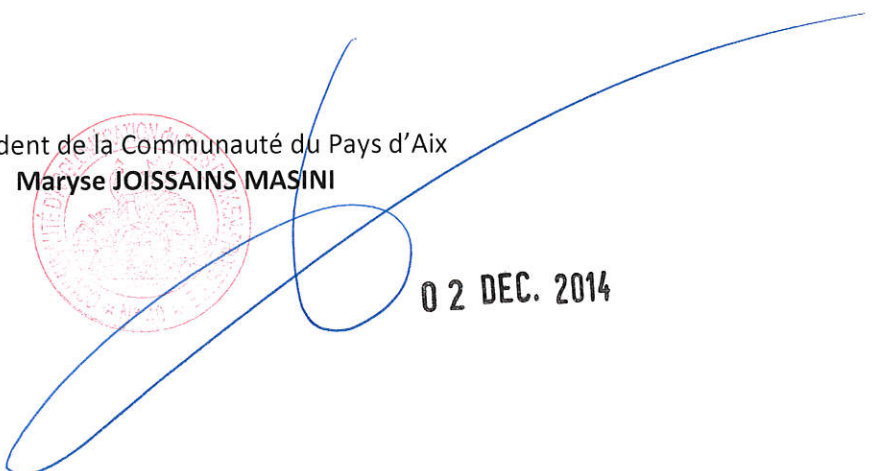
**Pour la Communauté du Pays d'Aix,
En application de la délibération du Bureau
Communautaire du 28 novembre 2014 N°2014_B.....
Le Vice-président délégué
Gérard BRAMOULLÉ**

OBJET : Ressources - Finances - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 78.540 € de la Société Nouvelle d'HLM de Marseille (SNHM) pour la "Cité Brogilum" à Fuveau - Réhabilitation de 32 logements (PAM)

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



02 DEC. 2014