

Accusé de réception en préfecture  
013-241300276-20150129-2015\_B005-DE  
Date de télétransmission : 04/02/2015  
Date de réception préfecture : 04/02/2015



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 JANVIER 2015  
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

**2015\_B005**

**OBJET : Ressources - Finances - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 1 460.008,55 € de la SA Nouvelle d'HLM de Marseille - "Résidence Les Pins" à Fuveau pour la construction de 17 logements PSLA**

Le 29 janvier 2015, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle des Fêtes de Puyriscard (Aix-en-Provence), sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 23 janvier 2015, 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 – ARDHUIN Philippe, membre du bureau, Simiane-Collongue – BARRET Guy, membre du bureau, Coudoux – BOULAN Michel, membre du bureau, Châteauneuf-le-Rouge – BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – BURLE Christian, membre du bureau, Peynier – CANAL Jean-Louis, membre du bureau, Rousset – CESARI Martine, membre du bureau, Saint-Estève-Janson – CHARRIN Philippe, membre du bureau, Vauvenargues – CIOT Jean-David, membre du bureau, Le Puy-Sainte-Réparate - CORNO Jean-François, membre du bureau, Rognes – CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet – DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles - de SAINTDO Philippe, membre du bureau, Aix-en-Provence – DELAVET Christian, membre du bureau, Saint-Antonin-sur-Bayon – FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets – FREGEAC Olivier, membre du bureau, Peyrolles-en-Provence – GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles – 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 - 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 – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis - PIZOT Roger, membre du bureau, Saint-Paul-lez-Durance - 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 :**

FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren, donne pouvoir à DAGORNE Robert

**Excusé(e)s :**

AMIEL Michel, vice-président, les Pennes-Mirabeau – CHARDON Robert, vice-président, Venelles - FABRE-AUBRESPY Hervé, vice-président, Cabriès

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

**02\_1\_04**

**BUREAU DU 29 JANVIER 2015**

Rapporteur : Gérard BRAMOULLÉ

Politique publique : Ressources

Thématique : Finances

Objet : Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 1 460.008,55 € de la SA Nouvelle d'HLM de Marseille - "Résidence Les Pins" à Fuveau pour la construction de 17 logements PSLA

Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport concerne l'octroi d'une garantie d'emprunt au profit de la SA NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE pour la construction de 17 logements PSLA sur l'opération "Résidence Les Pins" à Fuveau. La CPA garantit à hauteur de 55 % l'emprunt de 2 654.561 € à souscrire auprès de le Crédit Foncier, soit une garantie d'un montant de 1 460.008,55 €.

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 NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE envisage la construction de 17 logements sur l'opération "Résidence Les Pins" à Fuveau. Cette opération, d'un montant total de 3 421.734 € est financée pour partie par un emprunt de 2 654.561 €, dont l'obtention est subordonnée à la production d'une garantie financière.

Dans ce cadre, la SA 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 le Crédit Foncier, d'un montant total de 2 654.561 €.

La SA NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE demande à la CPA la garantie partielle de cette somme à hauteur de 55 % du montant, soit 1 460.008,55 €.

Comme prévu par l'article 64 de la loi du 13 août 2004, la SA NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE a sollicité la commune de Fuveau pour assurer 45 % de la garantie financière de ce prêt.

Les caractéristiques du prêt garanti à contracter auprès du Crédit Foncier sont les suivantes :

**Montant du prêt : 2 654.561 €**

**Durée totale maximale : 7 ans comportant deux périodes :**

**a) Période de mobilisation des fonds**

*Durée maximale : 2 ans*

*Conditions financières : Tibeur (Euribor) 3 mois (arrondi au 1/100e de point supérieur) + marge de 2 %*

*Echéances : règlement des intérêts calculés sur les fonds mobilisés*

*Périodicité des échéances : trimestrielle*

*Versement des fonds : en 1 ou plusieurs fois avec versement automatique à l'Emprunteur des fonds non mobilisés à l'issue de la phase de mobilisation*

*Commission de non utilisation : 0,20 % l'an sur le non utilisé payable en 1 fois à la date de consolidation.*

**b) Période de consolidation**

*Durée maximale : 5 ans composée d'une période de différé d'amortissement de 5 ans*

*Amortissement du capital : in fine*

*Conditions financières : Tibeur (Euribor) 3 mois (arrondi au 1/100e de point supérieur) + marge de 2 %*

*Périodicité des échéances : trimestrielle*

*Remboursement anticipé : Aucune indemnité ne sera perçue à l'occasion des ventes de logements intervenant dans le cadre du dispositif PSLA (levée d'option accession).*

*Indemnité de remboursement anticipé de 3 % sur le capital remboursé par anticipation dans les autres cas.*

*Frais de gestion : tout remboursement anticipé, total ou partiel, donnera lieu à la perception de frais de gestion correspondant à 1 % du capital restant dû avant remboursement avec un minimum de 800 € et un maximum de 3.000 €.*

## Garanties

Garants	Montant garanti	Quotité garantie
- CPA	1 460.008,55 €	55 %
- Commune	1 194.552,45 €	45 %
Total garanti	2 654.561,00 €	100 %

La Direction du Contrôle de Gestion de la Communauté du Pays d'Aix a effectué une analyse financière de la SA NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE à partir du bilan 2013.

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 = 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.

Vu l'avis du commissaire aux comptes pour l'exercice 2013.

Le Contrôle de Gestion a émis un avis favorable pour la garantie d'emprunt au profit de la SA NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE.

### Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.1952-1 et L.1952-2,

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,

### 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 NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE.

- **ACCORDER** la garantie à hauteur de 55 % pour le remboursement d'un emprunt d'un montant total de 2 654.561 € que la SA NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE se propose de contracter auprès du Crédit Foncier. Cet emprunt est destiné à financer la construction de 17 logements PSLA sur l'opération «Résidence Les Pins» à Fuveau.
- **APPROUVER** les caractéristiques financières du Contrat de prêt à contracter auprès du Crédit Foncier :

**Montant du prêt : 2 654.561 €**

**Durée totale maximale : 7 ans comportant deux périodes :**

**a) Période de mobilisation des fonds**

*Durée maximale : 2 ans*

*Conditions financières : Tibeur (Euribor) 3 mois (arrondi au 1/100e de point supérieur) + marge de 2 %*

*Echéances : règlement des intérêts calculés sur les fonds mobilisés*

*Périodicité des échéances : trimestrielle*

*Versement des fonds : en 1 ou plusieurs fois avec versement automatique à l'Emprunteur des fonds non mobilisés à l'issue de la phase de mobilisation*

*Commission de non utilisation : 0,20 % l'an sur le non utilisé payable en 1 fois à la date de consolidation.*

**b) Période de consolidation**

*Durée maximale : 5 ans composée d'une période de différé d'amortissement de 5 ans*

*Amortissement du capital : in fine*

*Conditions financières : Tibeur (Euribor) 3 mois (arrondi au 1/100e de point supérieur) + marge de 2 %*

*Périodicité des échéances : trimestrielle*

*Remboursement anticipé : Aucune indemnité ne sera perçue à l'occasion des ventes de logements intervenant dans le cadre du dispositif PSLA (levée d'option accession).*

*Indemnité de remboursement anticipé de 3 % sur le capital remboursé par anticipation dans les autres cas.*

*Frais de gestion : tout remboursement anticipé, total ou partiel, donnera lieu à la perception de frais de gestion correspondant à 1 % du capital restant dû avant remboursement avec un minimum de 800 € et un maximum de 3.000 €.*

- **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 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 du Crédit Foncier, la CPA s'engage à se substituer à la SA 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 SA 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 le Crédit Foncier et la SA 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 SA NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE

Emprunt de 2 654.561 €  
Auprès du Crédit Foncier

Opération "Résidence les Pins" 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 29 janvier 2015, dénommée ci-après C.P.A.

D'UNE PART,

### ET

La SA NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE représentée par son Directeur Général, Monsieur Stéphane BONNOIS, agissant en exécution d'une délibération du Conseil de Surveillance en date du 13 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 SA NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE afin de financer la construction de 17 logements PSLA sur l'opération "Résidence les Pins" 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 SA NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt d'un montant global de 2 654.561 €, contracté par la SA NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE auprès du Crédit Foncier, aux taux et conditions en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt, destiné à financer la construction de 17 logements PSLA sur l'opération "Résidence les Pins" à Fuveau.

Les caractéristiques du prêt consenti par le Crédit Foncier sont mentionnées ci-après.

**Montant du prêt : 2 654.561 €**

**Durée totale maximale : 7 ans comportant deux périodes :**

##### **a) Période de mobilisation des fonds**

*Durée maximale : 2 ans*

*Conditions financières : Tibeur (Euribor) 3 mois (arrondi au 1/100e de point supérieur) + marge de 2 %*

*Echéances : règlement des intérêts calculés sur les fonds mobilisés*

*Périodicité des échéances : trimestrielle*

*Versement des fonds : en 1 ou plusieurs fois avec versement automatique à l'Emprunteur des fonds non mobilisés à l'issue de la phase de mobilisation*

*Commission de non utilisation : 0,20 % l'an sur le non utilisé payable en 1 fois à la date de consolidation.*

##### **b) Période de consolidation**

*Durée maximale : 5 ans composée d'une période de différé d'amortissement de 5 ans*

*Amortissement du capital : in fine*

*Conditions financières : Tibeur (Euribor) 3 mois (arrondi au 1/100e de point supérieur) + marge de 2 %*

*Périodicité des échéances : trimestrielle*

*Remboursement anticipé : Aucune indemnité ne sera perçue à l'occasion des ventes de logements intervenant dans le cadre du dispositif PSLA (levée d'option accession).*

*Indemnité de remboursement anticipé de 3 % sur le capital remboursé par anticipation dans les autres cas.*

*Frais de gestion* : tout remboursement anticipé, total ou partiel, donnera lieu à la perception de frais de gestion correspondant à 1 % du capital restant dû avant remboursement avec un minimum de 800 € et un maximum de 3.000 €.

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 1 460.008,55 € (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 NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE 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 NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE, 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 NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE :

- 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 NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE 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 NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE 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 NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE 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 NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE, 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 NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE.

Le solde créditeur constituera la dette de la SA NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE 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 NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE 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 NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE, 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 NOUVELLE D'HLM DE MARSEILLE.

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

Pour la SA 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 29 janvier 2015  
N°2015\_B.....  
Le Vice-président délégué  
Gérard BRAMOULLÉ

**OBJET : Ressources - Finances - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 1 460.008,55 € de la SA Nouvelle d'HLM de Marseille - "Résidence Les Pins" à Fuveau pour la construction de 17 logements PSLA**

---

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

03 FEV. 2015