

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20150924-2015_B380-DE
Date de télétransmission : 30/09/2015
Date de réception préfecture : 30/09/2015



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 24 SEPTEMBRE 2015
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2015_B380

OBJET : Ressources - Finances - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 984.646,30 € de la SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENCAL - Construction d'une nouvelle résidence universitaire de 135 logements dont 15 logements enseignants-chercheurs (PBL) au Jas de Bouffan à Aix-en-Provence

Le 24 septembre 2015, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire au Gymnase de Rognes, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 18 septembre 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 – AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau – 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 – CESARI Martine, membre du bureau, Saint-Estève-Janson – CHARRIN Philippe, membre du bureau, Vauvenargues – 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 – FABRE-AUBRESPY Hervé, vice-président, Cabriès – FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets - 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 - LAGIER Robert, membre du bureau, Meyreuil - LEGIER Michel, membre du bureau, Le Tholonet – LHEN Hélène, vice-président, Fuveau – MANCEL Joël, membre du bureau, Beaucueil – MARTIN Régis, membre du bureau, Saint-Marc-Jaumegarde - 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 :

FREGÉAC Olivier, membre du bureau, Peyrolles-en-Provence donne pouvoir à GALLESE Alexandre - JOUVE Mireille, membre du bureau, Meyrargues, donne pouvoir à ALBERT Guy - PIZOT Roger, membre du bureau, Saint-Paul-lez-Durance, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse

Excusé(e)s :

CANAL Jean-Louis, membre du bureau, Rousset – CHARDON Robert, vice-président, Venelles – CIOT Jean-David, membre du bureau, Le Puy-Sainte-Réparate – FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren – GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles - MALLIE Richard, vice-président, Bouc-Bel-Air

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.

02_1_05

BUREAU DU 24 SEPTEMBRE 2015

Rapporteur : Gérard BRAMOULLÉ

Politique publique : Ressources

Thématique : Finances

Objet : Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 984.646,30 € de la SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENCAL – Construction d'une nouvelle résidence universitaire de 135 logements dont 15 logements enseignants-chercheurs (PBL) au Jas de Bouffan à Aix-en-Provence
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport concerne l'octroi d'une garantie d'emprunt au profit de la SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENCAL pour la construction d'une nouvelle résidence universitaire -Jas de Bouffan- à Aix-en-Provence. La CPA garantit à hauteur de 55 % l'emprunt à souscrire à hauteur de 1.790.266 € auprès du Crédit Foncier, soit une garantie d'un montant de 984.646,30 €.

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 NOUVEAU LOGIS PROVENCAL envisage la construction d'une nouvelle résidence universitaire -Jas de Bouffan- à Aix-en-Provence. Cette opération, d'un montant total de 7.894.471 € est financée pour partie par un emprunt de 1.790.266 €, dont l'obtention est subordonnée à la production d'une garantie financière.

Dans ce cadre, la SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENCAL sollicite la garantie financière de la Communauté du Pays d'Aix conjointement à la commune d'Aix-en-Provence pour une offre de prêt proposée par le Crédit Foncier, d'un montant total de 1.790.266 €.

La SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENCAL demande à la CPA la garantie partielle de cette somme à hauteur de 55 % du montant, soit 984.646,30 €.

Comme prévu par l'article 64 de la loi du 13 août 2004, la SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENCAL a sollicité la commune d'Aix-en-Provence pour assurer 45 % de la garantie financière de ce prêt.

A titre d'information, les caractéristiques du Contrat de Prêt proposé par le Crédit Foncier, sont les suivantes :

Prêt libre Taux fixe

- Montant : 1.790.266 €
- Echéances annuelles
- Amortissement progressif
- Un an de phase de mobilisation des fonds
- Durée phase d'amortissement : 24 ans
- Frais de dossier : 0,10 % du montant du prêt
- Conditions de remboursement anticipé : indemnité actuarielle avec un minimum de 6 mois d'intérêts et perception de frais de gestion correspondant à 1 % du capital restant dû avant remboursement (minimum : 800 € - maximum : 3.000 €)
- Taux fixe issu de la cotation taux de swap du Crédit Foncier contre Euribor 3 M + marge de 1,20 % *soit à titre indicatif sur la base des données de marché du 05/02/2015 (à la clôture 17h00), pour une durée de 25 ans en amortissement linéaire – périodicité trimestrielle – base 30/360 et un débloccage au 01/04/2015 : 3.01 % -cotation indicative non garantie.*

Garanties

Garants	Montant garanti	Quotité garantie
- CPA	984.646,30 €	55 %
- Commune	805.619,70 €	45 %
Total garanti	1.790.266,00 €	100 %

La Direction du Contrôle de Gestion de la Communauté du Pays d'Aix a effectué une analyse financière de la SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENCAL à partir du bilan 2014.

L'actif immobilisé net s'élève à 368 276 142 €, après 149 030 144 € d'amortissements. A fin 2014, la SA détient un patrimoine de 6 775 logements et 2 foyers (38 logements).

L'endettement représente 66 % du total passif (265 118 981 €) en 2014. Les dettes financières augmentent de 7,4 M€.

Le résultat net 2014 est de 11,8 M€, en très forte augmentation par rapport à 2013, en raison de plus values réalisées sur des ventes de logements (résultat exceptionnel de +11,7 M€).

Au vu des éléments présentés ce jour (nature de l'activité, importance et valeur de l'actif immobilier), Le Contrôle de Gestion a émis un avis favorable pour la garantie d'emprunt au profit de la SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENCAL.

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, modifiée, 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 finances et contrôle de gestion du 15 septembre 2015 ;

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 NOUVEAU LOGIS PROVENCAL ;
- **ACCORDER** la garantie à hauteur de 55% pour le remboursement d'un emprunt d'un montant total de 1.790.266 € que la SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENCAL se propose de contracter auprès du Crédit Foncier. Cet emprunt est destiné à financer la construction d'une nouvelle résidence universitaire – Jas de Bouffan- à Aix-en-Provence ;
- **APPROUVER** les caractéristiques financières du Contrat de prêt à contracter auprès du Crédit Foncier :

Prêt libre Taux fixe

- Montant : 1.790.266 €
- Echéances annuelles
- Amortissement progressif
- Un an de phase de mobilisation des fonds
- Durée phase d'amortissement : 24 ans
- Frais de dossier : 0,10 % du montant du prêt
- Conditions de remboursement anticipé : indemnité actuarielle avec un minimum de 6 mois d'intérêts et perception de frais de gestion correspondant à 1 % du capital restant dû avant remboursement (minimum : 800 € - maximum : 3.000 €)
- Taux fixe issu de la cotation taux de swap du Crédit Foncier contre Euribor 3 M + marge de 1,20 % *soit à titre indicatif sur la base des données de marché du 05/02/2015 (à la clôture 17h00), pour une durée de 25 ans en amortissement linéaire – périodicité trimestrielle – base 30/360 et un déblocage au 01/04/2015 : 3.01 % -cotation indicative non garantie.*

- **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 NOUVEAU LOGIS PROVENCAL 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 NOUVEAU LOGIS PROVENCAL 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 NOUVEAU LOGIS PROVENCAL opte pour le paiement des intérêts de la période.

Sur notification de l'impayé par lettre simple du Crédit Foncier, la CPA s'engage à se substituer à la SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENCAL 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 NOUVEAU LOGIS PROVENCAL ;
- **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 HLM NOUVEAU LOGIS PROVENCAL, 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 NOUVEAU LOGIS PROVENCAL

Emprunt de 1.790.266 €
Auprès du Crédit Foncier

Opération «Construction d'une nouvelle résidence universitaire -Jas de
Bouffan » à Aix en Provence

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 24 septembre 2015, dénommée ci-après C.P.A.

D'UNE PART,

ET

La SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENCAL représentée par son Directeur Général, Monsieur Pierre FOURNON, agissant en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 8 décembre 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 NOUVEAU LOGIS PROVENCAL afin de financer la construction d'une nouvelle résidence universitaire -Jas de Bouffan- à Aix-en-Provence, résidence de 135 logements, dont 15 logements enseignants-chercheurs.

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 NOUVEAU LOGIS PROVENCAL pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt d'un montant global de 1.790.266 €, contracté par la SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENCAL auprès du Crédit Foncier, aux taux et conditions en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt, destiné à financer la construction d'une nouvelle résidence universitaire -Jas de Bouffan- à Aix-en-Provence.

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

Prêt libre Taux fixe

- Montant : 1.790.266 €
- Echéances annuelles
- Amortissement progressif
- Un an de phase de mobilisation des fonds
- Durée phase d'amortissement : 24 ans
- Frais de dossier : 0,10 % du montant du prêt
- Conditions de remboursement anticipé : indemnité actuarielle avec un minimum de 6 mois d'intérêts et perception de frais de gestion correspondant à 1 % du capital restant dû avant remboursement (minimum : 800 € - maximum : 3.000 €)
- Taux fixe issu de la cotation taux de swap du Crédit Foncier contre Euribor 3 M + marge de 1,20 % soit à titre indicatif sur la base des données de marché du 05/02/2015 (à la clôture 17h00), pour une durée de 25 ans en amortissement linéaire – périodicité trimestrielle – base 30/360 et un déblocage au 01/04/2015 : 3.01 % -cotation indicative non garantie.

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 984.646,30 € (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 NOUVEAU LOGIS PROVENCAL 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 NOUVEAU LOGIS PROVENCAL, 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 NOUVEAU LOGIS PROVENCAL :

- 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 NOUVEAU LOGIS PROVENCAL 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 NOUVEAU LOGIS PROVENCAL 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 NOUVEAU LOGIS PROVENCAL 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 NOUVEAU LOGIS PROVENCAL, 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 NOUVEAU LOGIS PROVENCAL.

Le solde créditeur constituera la dette de la SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENCAL 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 NOUVEAU LOGIS PROVENCAL 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 NOUVEAU LOGIS PROVENCAL, 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 NOUVEAU LOGIS PROVENCAL.

**Pour la SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENCAL,
Le Directeur Général,
Pierre FOURNON**

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

**Pour la Communauté du Pays d'Aix,
En application de la délibération du
Bureau Communautaire du 2015
N°2015_B.....
Le Vice-président délégué
Gérard BRAMOULLÉ**

2015_B380

OBJET : Ressources - Finances - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 984.646,30 € de la SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENCAL - Construction d'une nouvelle résidence universitaire de 135 logements dont 15 logements enseignants-chercheurs (PBL) au Jas de Bouffan à Aix-en-Provence

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



29 SEP. 2015