Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20151126-2015_B555-DE
Date de télétransmission : 27/11/2015
Date de réception préfecture : 27/11/2015

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 26 NOVEMBRE 2015
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2015_B555

OBJET : Ressources - Finances - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 1 806.200 € - O.P.H PAYS D'AIX HABITAT - Construction d'une nouvelle résidence étudiante de 200 logements "Le Félibre II" à Aix-en-Provence

Le 26 novembre 2015, 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 20 novembre 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 – BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – 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-Réparade - 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 – 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 – LAGIER Robert, membre du bureau, Meyreuil – 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 – MERCIER Arnaud, vice-président, Venelles – 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 :
AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse - BOULAN Michel, membre du bureau, Châteauneuf-le-Rouge, donne pouvoir à MANCEL Jöel - FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren, donne pouvoir à JOISSAINS Sophie - FREGEAC Olivier, membre du bureau, Peyrolles-en-Provence, donne pouvoir à PELLENC Roger - JOUVE Mireille, membre du bureau, Meyrargues, donne pouvoir à ALBERT Guy

Excusé(e)s :
BURLE Christian, membre du bureau, Peynier - LEGIER Michel, membre du bureau, Le Tholonet

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_03

BUREAU DU 26 NOVEMBRE 2015

Rapporteur : Gérard BRAMOULLÉ

Politique publique : Ressources

Thématique : Finances

Objet : Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 1 806.200 € - O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT – Construction d'une nouvelle résidence étudiante de 200 logements « Le Félibre II » à Aix-en-Provence
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport concerne l'octroi d'une garantie d'emprunt au profit de l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT pour la construction d'une nouvelle résidence étudiante "Le Félibre II" à Aix-en-Provence. La CPA garantit à hauteur de 55 % l'emprunt à souscrire à hauteur de 3 284.000 € auprès de la Caisse d'Epargne Provence-Alpes-Corse, soit une garantie d'un montant de 1 806.200 €.

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, l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT envisage la construction d'une nouvelle résidence étudiante "Le Félibre II" à Aix-en-Provence. Cette opération, d'un montant total de 10 987.347 € est financée pour partie par un emprunt de 3 284.000 €, dont l'obtention est subordonnée à la production d'une garantie financière.

Dans ce cadre, l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT 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 la Caisse d'Epargne Provence-Alpes-Corse, d'un montant total de 3 284.000 €.

L'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT demande à la CPA la garantie partielle de cette somme à hauteur de 55 % du montant, soit 1 806.200 €.

Comme prévu par l'article 64 de la loi du 13 août 2004, l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT 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 la Caisse d'Epargne Provence-Alpes-Corse, sont les suivantes :

Prêt libre Taux fixe

Montant		3 284.000 €
Durées	**Phase de préfinancement**	-
	Phase d'amortissement	40 ans
Périodicité des échéances		Annuelle
Taux fixe		3,09 %
Montant des échéances		144.148 €

Garanties

Garants	Montant garanti	Quotité garantie
- CPA	1 806.200 €	55 %
- Commune	1 477.800 €	45 %
Total garanti	3 284.000 €	100 %

La Direction du Contrôle de Gestion de la Communauté du Pays d'Aix a effectué une analyse financière de l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT à partir du bilan 2014.

Le Passif réel (dettes) est égal à 83 331.388 € pour un actif net comptable de 154 843.472 €. L'actif est principalement composé d'immeubles HLM.

Bien entendu, la valeur actuelle de ces actifs immobiliers est supérieure au prix de revient et à la valeur nette au bilan après amortissements.

Le résultat d'exploitation est bénéficiaire. Le bénéfice de l'exercice 2014 est de 4 300.815 € après un bénéfice de 1 444.023 € € pour 2013.

Le Contrôle de Gestion a émis un avis favorable pour la garantie d'emprunt au profit de l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT.

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 ;

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 l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT ;

- **ACCORDER** la garantie à hauteur de 55% pour le remboursement d'un emprunt d'un montant total de 3 284.000 € que l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT se propose de contracter auprès de la Caisse d'Epargne Provence-Alpes-Corse. Cet emprunt est destiné à financer la construction d'une nouvelle résidence étudiante "Le Félibre II" à Aix-en-Provence ;

- **APPROUVER** les caractéristiques financières du Contrat de prêt à contracter auprès de la Caisse d'Epargne Provence-Alpes-Corse :

Prêt libre Taux fixe

Montant		3 284.000 €
Durées	**Phase de préfinancement**	-
	Phase d'amortissement	40 ans
Périodicité des échéances		Annuelle
Taux fixe		3,09 %
Montant des échéances		144.148 €

➢ **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 l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT 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 l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT opte pour le paiement des intérêts de la période.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse d'Epargne Provence-Alpes-Corse, la CPA s'engage à se substituer à l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT 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 l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT ;

➢ **AUTORISER** Madame le Président ou le Vice-président Délégué aux Finances à intervenir au Contrat de Prêt qui sera passé entre la Caisse d'Epargne Provence-Alpes-Corse et l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT, 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.

DIRECTION GENERALE DES SERVICES ADMINISTRATIFS
DIRECTION DES FINANCES

CONVENTION

de

GARANTIE FINANCIERE

entre

la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix
et
l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT

Emprunt de 3 284.000 €
Auprès de la Caisse d'Epargne Provence-Alpes-Corse

Opération "Résidence Le Félibre II" 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 26 novembre 2015, dénommée ci-après C.P.A.

D'UNE PART,

ET

L'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT représenté par son Directeur Général, Monsieur Patrick THIVET, agissant en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 1er octobre 2015

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 l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT afin de financer la construction d'une nouvelle résidence étudiante de 200 logements "Le Félibre II" à Aix-en-Provence.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :

La Communauté du Pays d'Aix accorde sa garantie à hauteur de 55 % à l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt d'un montant global de 3 284.000 €, contracté par l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT auprès de la Caisse d'Epargne Provence-Alpes-Corse, aux taux et conditions en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt, destiné à financer la construction d'une nouvelle résidence étudiante de 200 logements "Le Félibre II" à Aix-en-Provence.

Les caractéristiques du Contrat de prêt consenti par la Caisse d'Epargne Provence-Alpes-Corse sont mentionnées ci-après.

Prêt libre Taux fixe

Montant		3 284.000 €
Durées	**Phase de préfinancement**	-
	Phase d'amortissement	40 ans
Périodicité des échéances		Annuelle
Taux fixe		3,09 %
Montant des échéances		144.148 €

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 1 806.200 € (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 l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT 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 l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT, 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 l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT :

- 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 l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT 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 l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT 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 l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT 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 l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT, 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 l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT.

Le solde créditeur constituera la dette de l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT 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 l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT 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 :

L'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT, 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 réhabilitations 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 l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT.

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

Pour l'O.P.H. PAYS D'AIX HABITAT,

Le Directeur Général,
Patrick THIVET

Pour la Communauté du Pays d'Aix,

En application de la délibération du Bureau Communautaire du 26 novembre 2015 N°2015_B....
Le Vice-président délégué
Gérard BRAMOULLÉ

2015_B555

OBJET : Ressources - Finances - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 1 806.200 € - O.P.H PAYS D'AIX HABITAT - Construction d'une nouvelle résidence étudiante de 200 logements "Le Félibre II" 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