

Acte rendu exécutoire par transmission
en Sous-préfecture d'Aix en Provence

Le

18 DEC. 2015



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 17 DECEMBRE 2015

PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2015_B659

OBJET : Ressources - Finances - Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 510 259,75 € - SA d'HLM LOGIREM - Résidence "Les Terrasses du Vallat" à Bouc-Bel-Air - Acquisition en VEFA de 10 logements PLS

Le 17 décembre 2015, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 11 décembre 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 – 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 – FABRE-AUBRESPY Hervé, vice-président, Cabriès – FERAUD Jean-Caude, 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 – 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 – 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 :

PIZOT Roger, membre du bureau, Saint-Paul-lez-Durance, donne pouvoir à ALBERT Guy

Excusé(e)s :

FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.

02_1_30

BUREAU DU 17 DECEMBRE 2015

Rapporteur : Gérard BRAMOULLÉ

Politique publique : Ressources

Thématique : Finances

Objet : Déclaration d'intérêt communautaire et demande de garantie d'emprunt d'un montant de 510.259,75 € - SA d'HLM LOGIREM - "Résidence Les Terrasses du Vallat" à Bouc-Bel-Air - Acquisition en VEFA de 10 logements (PLS)
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport concerne l'octroi d'une garantie d'emprunt au profit de la SA d'HLM LOGIREM pour l'acquisition en VEFA de 10 logements (PLS) sur l'opération « Résidence Les Terrasses du Vallat » à Bouc-Bel-Air. La CPA garantit à hauteur de 55 % l'emprunt à souscrire à hauteur de 927.745 € auprès de la Caisse d'Epargne, soit une garantie d'un montant de 510.259,75 €.

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 d'HLM LOGIREM envisage l'acquisition en VEFA de 10 logements (PLS) sur l'opération « Résidence Les Terrasses du Vallat » à Bouc-Bel-Air. Cette opération dans sa globalité représente 28 logements, dont pour 18 d'entre eux (10 PLUS et 8 PLAI), la CPA a déjà accordé sa garantie lors du Bureau communautaire du 29 octobre 2015.

Le coût total de ce programme est de 2 609.182 €. L'acquisition des logements PLS est financée pour partie par un emprunt de 927.745 €, dont l'obtention est subordonnée à la production d'une garantie financière.

Dans ce cadre, la SA d'HLM LOGIREM sollicite la garantie financière de la Communauté du Pays d'Aix conjointement à la commune de Bouc-Bel-Air pour une offre de prêt proposée par la Caisse d'Epargne, d'un montant total de 927.745 €.

La SA d'HLM LOGIREM demande à la CPA la garantie partielle de cette somme à hauteur de 55 % du montant, soit 510.259,75 €.

Comme prévu par l'article 64 de la loi du 13 août 2004, la SA d'HLM LOGIREM a sollicité la commune de Bouc-Bel-Air pour assurer 45 % de la garantie financière de ce prêt.

A titre d'information, les caractéristiques des financements proposés par la Caisse d'Epargne sont les suivantes :

Prêt PLS Formule EVOLUTYS

- **PLS Construction** : 266.271 €
 - * Durée 42 ans dont 2 ans de phase de mobilisation
 - * Taux PLS conditions enveloppe 2013
 - ° Taux d'intérêt indexé Livret A
 - ° Marge + 1,11 %

- **PLS Foncier** : 344.324 €
 - * Durée 52 ans dont 2 ans de Différé d'amortissement€
 - * Taux PLS conditions enveloppe 2013
 - ° Taux d'intérêt indexé Livret A
 - ° Marge + 1,11 %

Prêt Complémentaire

- **Prêt complémentaire libre:** 317.150 €
 - * Durée 30 ans
 - * Taux fixe 3,81 % à échéances constantes

Caractéristiques communes aux financements ci-dessus :

- Amortissement progressif
- Progressivité néant
- Remboursement Annuel à terme échu

Garanties

Garants	Montant garanti	Quotité garantie
- CPA	510.259,75 €	55 %
- Commune	417.485,25 €	45 %
Total garanti	927.745,00 €	100 %

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

L'actif comptable s'élève à 909 361.198 €.

Le Passif réel (dettes) est égal à 552 626.652 €.

L'actif net comptable est donc de 356 734.546 €.

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 2014 est bénéficiaire à hauteur de 22 326.281 €.

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

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 la SA d'HLM LOGIREM ;

- **ACCORDER** la garantie à hauteur de 55% pour le remboursement d'un emprunt d'un montant total de 927.745 € que la SA d'HLM LOGIREM se propose de contracter auprès de la Caisse d'Epargne. Cet emprunt est destiné à financer l'acquisition en VEFA de 10 logements (PLS) sur l'opération « Résidence Les Terrasses du Vallat » à Bouc Bel Air ;
- **APPROUVER** les caractéristiques financières des financements à contracter auprès de la Caisse d'Epargne :

Prêt PLS Formule EVOLUTYS

- **PLS Construction** : 266.271 €
 - * Durée 42 ans dont 2 ans de phase de mobilisation
 - * Taux PLS conditions enveloppe 2013
 - ° Taux d'intérêt indexé Livret A
 - ° Marge + 1,11 %
- **PLS Foncier** : 344.324 €
 - * Durée 52 ans dont 2 ans de Différé d'amortissement€
 - * Taux PLS conditions enveloppe 2013
 - ° Taux d'intérêt indexé Livret A
 - ° Marge + 1,11 %

Prêt Complémentaire

- **Prêt complémentaire libre:** 317.150 €
 - * Durée 30 ans
 - * Taux fixe 3,81 % à échéances constantes

Caractéristiques communes aux financements ci-dessus :

- Amortissement progressif
- Progressivité néant
- Remboursement Annuel à terme échu

- **DIRE** que la garantie de la CPA est accordée pour la durée totale des contrats de prêt, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA d'HLM LOGIREM 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 d'HLM LOGIREM 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 d'HLM LOGIREM opte pour le paiement des intérêts de la période.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse d'Epargne, la CPA s'engage à se substituer à la SA d'HLM LOGIREM 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 des contrats 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 d'HLM LOGIREM ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou le Vice-président Délégué aux Finances à intervenir aux contrats de prêt qui seront passés entre la Caisse d'Epargne et la SA d'HLM LOGIREM, 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 LOGIREM**

**Emprunt de 927.745 €
Auprès de la Caisse d'Epargne**

**Opération «Résidence Les Terrasses du Vallat»
à Bouc Bel Air**

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 17 décembre 2015, dénommée ci-après C.P.A.

D'UNE PART,

ET

La SA HLM LOGIREM représentée par son Directeur Administratif et Financier, Monsieur Frédéric GAIGNON, agissant en exécution d'une délégation de pouvoirs en date du 27 mars 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 HLM LOGIREM afin de financer l'acquisition en VEFA de 10 logements PLS sur l'opération «Résidence Les Terrasses du Vallat» à Bouc Bel Air.

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 LOGIREM pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt d'un montant global de 927.745 €, contracté par la SA HLM LOGIREM auprès de la Caisse d'Epargne, aux taux et conditions en vigueur à la date d'effet des contrats de prêt, destiné à financer l'acquisition en VEFA de 10 logements PLS sur l'opération «Résidence Les Terrasses du Vallat» à Bouc Bel Air.

Les caractéristiques des contrats de prêt consentis par la Caisse d'Epargne sont mentionnées ci-après.

Prêt PLS Formule EVOLUTYS

- **PLS Construction** : 266.271 €
 - * Durée 42 ans dont 2 ans de phase de mobilisation
 - * Taux PLS conditions enveloppe 2013
 - ° Taux d'intérêt indexé Livret A
 - ° Marge + 1,11 %
- **PLS Foncier** : 344.324 €
 - * Durée 52 ans dont 2 ans de Différé d'amortissement
 - * Taux PLS conditions enveloppe 2013
 - ° Taux d'intérêt indexé Livret A
 - ° Marge + 1,11 %

Prêt Complémentaire

- **Prêt complémentaire libre**: 317.150 €
 - * Durée 30 ans
 - * Taux fixe 3,81 % à échéances constantes

Caractéristiques communes aux financements ci-dessus :

- Amortissement progressif
- Progressivité néant
- Remboursement Annuel à terme échu

La garantie de la Communauté du Pays d'Aix est accordée pour la durée totale des contrats de prêt, à hauteur de la somme de 510.259,75 € (soit 55 % du montant total des prêts), 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 LOGIREM 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 LOGIREM, 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 LOGIREM :

- 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 LOGIREM 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 LOGIREM 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 LOGIREM 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 LOGIREM, 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 LOGIREM.

Le solde créditeur constituera la dette de la SA HLM LOGIREM 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 LOGIREM 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 LOGIREM, 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 :

La SA HLM LOGIREM s'engage à réserver à la Communauté du Pays d'Aix un contingent d'un logement représentant 11 % des logements construits.

La Communauté du Pays d'Aix délègue, conformément aux dispositions de l'article L.5215-27 du Code général des Collectivités Territoriales, la gestion du contingent de réservation à la commune d'implantation du projet. La société sera tenue d'aviser la CPA de la livraison du bâtiment et toute vacance de logements entrant dans le contingent des logements réservés par la présente convention.

ARTICLE 12 :

Tous les frais auxquels pourraient donner lieu la présente convention seront à la charge de la SA HLM LOGIREM.

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

Pour la SA HLM LOGIREM,

Le Directeur Administratif et Financier,
Frédéric GAIGNON

Pour la Communauté du Pays d'Aix,
En application de la délibération du Bureau
Communautaire du 17 décembre 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 510 259,75 € - SA d'HLM LOGIREM - Résidence "Les Terrasses du Vallat" à Bouc-Bel-Air - Acquisition en VEFA de 10 logements PLS

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



17 DEC. 2015