




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2021-938**

Séance publique du

15 décembre 2021

**Présidence de Sophie JOISSAINS
Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20211215- lmc1206298-DE-1-1
Date de signature : 17/12/2021
Date de réception : vendredi 17 décembre 2021
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

OBJET : SACOGIVA - OPERATION VILLA OLEIA PLS EN ULS - ACQUISITION EN VEFA DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE DE 6 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX - EMPRUNT PLS DE 255 293 EUROS A SOUSCRIRE AUPRES DU CREDIT COOPERATIF - DEMANDE DE GARANTIE DE LA VILLE A HAUTEUR DE 100 %

Le 15 décembre 2021 à 15h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans l'Amphithéâtre de la Verrière, 10 rue des Allumettes, 13100 Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame Sophie JOISSAINS, Maire, le 09/12/2021, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Monsieur Jonathan AMIACH, Madame Dominique AUGÉY, Madame Béatrice BENDELE, Madame Kayané BIANCO, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Joëlle CANUET, Monsieur Rémi CAPEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Agnès DAURES, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Cyril DI MEO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Frédérique DUMICHEL, Monsieur Marc FERAUD, Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAOUÏ, Madame Elisabeth HUARD, Madame Amandine JANER, Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Salah-Eddine KHOUÏEL, Monsieur Philippe KLEIN, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Perrine MEGGIATO, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY, Monsieur Alain PARRA, Monsieur Marc PENA, Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Josy PIGNATEL, Madame Laure SCANDOLERA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Monsieur Pierre SPANO, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Solène TRIVIDIC, Monsieur Jean-Louis VINCENT, Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Michael ZAZOUN.

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

Madame Laurence ANGELETTI à Monsieur Philippe KLEIN, Monsieur Moussa BENKACI à Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI à Madame Josy PIGNATEL, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA à Monsieur Marc FERAUD, Madame Françoise COURANJOU à Madame Amandine JANER, Madame Brigitte DEVESA à Monsieur Sellam HADAOUÏ, Monsieur Jean-François DUBOST à Monsieur Rémi CAPEAU, Madame Claudie HUBERT à Monsieur Marc PENA, Madame Arlette OLLIVIER à Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Stéphane PAOLI à Monsieur Francis TAULAN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Madame Brigitte BILLOT.

Excusés sans pouvoir :

Madame Françoise TERME.

Secrétaire : Monsieur Rémi CAPEAU

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S Ressources
Direction Finance et Budget

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 15 DÉCEMBRE 2021

Nomenclature : 7.3
Emprunts

RAPPORTEUR : Monsieur Gérard BRAMOULLÉ
CO-RAPPORTEUR(S) : Madame Stéphanie FERNANDEZ

Politique Publique : 01-GESTION DES RESSOURCES ET MOYENS

OBJET : SACOGIVA - OPERATION VILLA OLEIA PLS EN ULS - ACQUISITION EN VEFA DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE DE 6 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX - EMPRUNT PLS DE 255 293 EUROS A SOUSCRIRE AUPRES DU CREDIT COOPERATIF - DEMANDE DE GARANTIE DE LA VILLE A HAUTEUR DE 100 %- Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

La SACOGIVA a décidé l'acquisition en VEFA de l'usufruit temporaire pour une durée de 15 ans de 6 logements locatifs sociaux PLS au sein du programme immobilier mixte VILLA OLEIA de 50 logements situé rue Jean Dausset à Aix-en-Provence.

Le dispositif de l'usufruit locatif social (ULS) s'inscrit dans le cadre juridique de l'usufruit locatif résidentiel instauré par la loi Engagement National pour le Logement (ENL) de 2006, complétée en 2014 par la loi ALUR et codifié dans le Code de la construction et de l'habitat.

Celui-ci repose sur un démembrement temporaire du droit de propriété de 15 à 20 ans. L'usufruit est acquis par un bailleur social qui perçoit l'intégralité des loyers et assure la gestion et l'entretien des biens, la nue-propriété appartenant à des investisseurs qui financent la construction sans prêt aidé de l'Etat.

Ce dispositif constitue une solution complémentaire pour augmenter l'offre de logements sociaux en zone tendue où leur financement est difficile. Ces logements sont comptabilisés dans le quota de logements sociaux de la loi SRU pendant la durée de l'usufruit.

Le locataire est informé du statut de son logement et de la date d'extinction du bail. Il bénéficie de garanties à l'expiration de l'usufruit : une offre de relogement par le bailleur s'il est toujours sous les plafonds de ressources, ou d'une priorité d'acquisition du logement si celui-ci est mis en vente.

L'opération est financée pour partie par un emprunt PLS (Prêt Locatif Social) d'un montant de 255 293 € (deux cent cinquante-cinq mille deux cent quatre-vingt-treize euros), que l'organisme se propose de souscrire auprès du Crédit Coopératif.

A ce titre, la SACOGIVA sollicite pour cet emprunt la garantie de la Ville à hauteur de 100 %.

A titre d'information, en contrepartie de sa garantie, la Ville bénéficiera d'une réservation de logements qui permettra d'augmenter le contingent de logements attribués par la Ville.

En conséquence, je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir décider :

Article 1 : La commune d'Aix-en-Provence accorde sa garantie à hauteur de 100% pour le remboursement d'un prêt PLS d'un montant de 255 293 € (deux cent cinquante-cinq mille deux cent quatre-vingt-treize euros) que la SACOGIVA se propose de souscrire auprès du Crédit Coopératif.

Ce prêt est destiné à financer l'acquisition en VEFA de l'usufruit temporaire pour une durée de 15 ans de 6 logements locatifs sociaux PLS au sein du programme immobilier mixte VILLA OLEIA de 50 logements situé rue Jean Dausset à Aix-en-Provence.

Article 2 : Les caractéristiques financières de ce prêt sont les suivantes :

Montant : 255 293 Euros

Durée totale : 17 ans

Durée du préfinancement : 24 mois maximum

Index : Livret A

Taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat auquel s'ajoute une marge de 1,11%

Périodicité des échéances : trimestrielle

Mode d'amortissement : échéances constantes

Article 3 : La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt (amortissement plus préfinancement) et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SACOGIVA en principal, intérêts, intérêts de retard, indemnités frais et accessoires.

Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues aux échéances convenues, la Commune s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande du Crédit Coopératif envoyée en lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sans jamais pouvoir opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 : Le Conseil Municipal s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de celui-ci.

Article 5 : Est approuvée la convention de garantie d'emprunt ci-annexée entre la Commune et la SACOGIVA, laquelle n'est pas opposable au Crédit Coopératif.

Article 6 : Le Conseil Municipal autorise Madame le Maire ou Monsieur le 1^{er} Adjoint délégué aux Finances à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre le Crédit Coopératif et la SACOGIVA et à signer toutes les pièces relatives à cette garantie.

Article 7 : La présente délibération de garantie deviendra caduque dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la date de la délibération si aucun contrat de prêt relatif à l'opération décrite à l'article 1 ci-dessus n'est présenté à la signature de la Commune.

GARANTIE D'EMPRUNT AU PROFIT DE LA SACOGIVA

CONVENTION

Entre :

La VILLE D'AIX EN PROVENCE sise en l'Hôtel de Ville – 13616 Aix en Provence Cedex 1, représentée par Madame le Maire ou Monsieur le 1^{er} Adjoint au Maire délégué aux Finances,

Et :

La SACOGIVA dont la Direction générale est sise 6 Bis rue de la Molle - CS 70835 - 13626 Aix-en-Provence Cedex 1, représentée par....., en sa qualité de

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Par délibération n° du , la Ville d'Aix-en-Provence a accordé sa garantie à la SACOGIVA à hauteur de 100% pour le remboursement d'un emprunt PLS d'un montant de 255 293 € (deux cent cinquante-cinq mille deux cent quatre-vingt-treize euros), pour une durée de 17 ans dont 24 mois maximum de préfinancement, à souscrire auprès du Crédit Coopératif.

Ce prêt est destiné à financer l'acquisition en VEFA de l'usufruit temporaire pour une durée de 15 ans de 6 logements locatifs sociaux PLS au sein du programme immobilier mixte VILLA OLEIA de 50 logements situé rue Jean Dausset à Aix-en-Provence.

Article 2 : La Ville d'Aix-en-Provence sera mise en possession dès son établissement du tableau d'amortissement du prêt fixant les dates et le montant des échéances, des intérêts et des amortissements. Pendant toute la durée du prêt, la Commune sera destinataire chaque année du Bilan certifié conforme de la SACOGIVA en application de l'article 13-I-5° de la loi d'orientation 92-125 du 6 février 1992 relative à l'administration territoriale de la République et du décret d'application n°93-570 du 27 mars 1993.

Article 3 : La SACOGIVA s'engage à signaler à la Ville d'Aix-en-Provence toute modification intervenant au cours de la vie du contrat et à lui transmettre les pièces contractuelles afférentes et le cas échéant, le nouveau tableau d'amortissement.

Article 4 : Pour éviter le paiement d'intérêts moratoires, la SACOGIVA s'engage à prévenir la Ville d'Aix-en-Provence deux mois au moins à l'avance de l'impossibilité où elle se trouverait de faire face à tout ou partie de l'une de ces échéances et à lui demander de les régler en son lieu et place. La SACOGIVA devra fournir à l'appui de sa demande toutes justifications nécessaires.

Article 5 : Dans les écritures comptables de la SACOGIVA, il devra être prévu l'ouverture d'un compte d'avances communales destiné à recevoir, en crédit, le montant des versements effectués par la Ville d'Aix-en-Provence dans le cas de mise en jeu de la garantie, et, en débit, le montant des remboursements effectués par l'organisme.

En cas de mise en jeu de la garantie, l'excédent éventuel apparaissant au compte de résultat de la SACOGIVA sera affecté en priorité à l'amortissement de la dette ainsi contractée auprès de la Ville.

Fait à Aix-en-Provence en l'Hôtel de Ville, le

POUR LA SACOGIVA

(Nom, Prénom, Qualité)

POUR LA VILLE

D'AIX-EN-PROVENCE

(Nom, Prénom, Qualité)

DL.2021-938 - SACOGIVA - OPERATION VILLA OLEIA PLS EN ULS - ACQUISITION EN VEFA DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE DE 6 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX - EMPRUNT PLS DE 255 293 EUROS A SOUSCRIRE AUPRES DU CREDIT COOPERATIF - DEMANDE DE GARANTIE DE LA VILLE A HAUTEUR DE 100 %-

Présents et représentés	: 54
Présents	: 43
Abstentions	: 0
Non participation	: 6
Suffrages Exprimés	: 48
Pour	: 48
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

Jacques BOUDON Gérard BRAMOULLÉ Sylvain DIJON Sellam HADAOUI Sophie JOISSAINS
Jean-Louis VINCENT

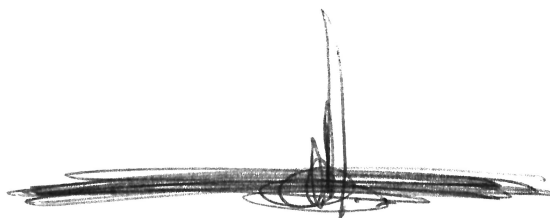
Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité

le rapport qui précède.

Ont signé Sophie JOISSAINS, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,
Madame Amandine JANER



Compte-rendu de la délibération affiché le : 17/12/2021
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)

1

1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»