EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX EN PROVENCE N° DL.2023-9

Séance publique du

20 janvier 2023

Présidence de Sophie JOISSAINS
Maire

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20230120-lmc1230828-DE-1-1
Date de signature : 25/01/2023
Date de réception : mardi 24 janvier 2023

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Préfecture des Bouches-du-Rhône

POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE:
- ACTE SIGNÉ ✓
- COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓
- ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓

Ville d'Aix-en-Provence
Service Démocratie et Citoyenneté

OBJET : SA HLM FAMILLE ET PROVENCE - OPÉRATION "LA RÉSERVE" ULS - ACQUISITION EN VEFA DE 6 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX - EMPRUNT PLUS DE 368 596 EUROS SOUSCRIT AUPRÈS DE LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS - DEMANDE DE GARANTIE DE LA VILLE A HAUTEUR DE 50 %

Le 20 janvier 2023 à 14h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, au sein de l'Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame Sophie JOISSAINS, Maire, le 13/01/2023, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.).

Etaient Présents :
Madame Laurence ANGELETTI, Madame Dominique AUGEY, Madame Béatrice BENDELE, Madame Kayané BIANCO, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI, Monsieur Rémi CAPEAU, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Françoise COURANJOU, Madame Agnès DAURES, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Cyril DI MEO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Monsieur Jean-François DUBOST, Madame Frédérique DUMICHEL, Monsieur Marc FERAUD, Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAOUI, Madame Claudie HUBERT, Madame Amandine JANER, Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Monsieur Philippe KLEIN, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Perrine MEGGIATO, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY, Monsieur Stéphane PAOLI, 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 Francis TAULAN, Madame Solène TRIVIDIC, Monsieur Jean-Louis VINCENT, Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.
Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:
Monsieur Jonathan AMIACH à Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Monsieur Moussa BENKACI à Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Joëlle CANUET à Monsieur Jacques BOUDON, Madame Brigitte DEVESA à Madame Fabienne VINCENTI, Madame Elisabeth HUARD à Madame Laurence ANGELETTI, Madame Arlette OLLIVIER à Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI.

Excusés sans pouvoir :
Monsieur Jules SUSINI, 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

Nomenclature : 7.3
Emprunts

RAPPORT POUR
LE **CONSEIL MUNICIPAL**
DU 20 JANVIER 2023

RAPPORTEUR : Monsieur Gérard BRAMOULLÉ
CO-RAPPORTEUR(S) : Monsieur Stéphane PAOLI

Politique Publique : 01-GESTION DES RESSOURCES ET MOYENS

OBJET : SA HLM FAMILLE ET PROVENCE - OPÉRATION "LA RÉSERVE" ULS - ACQUISITION EN VEFA DE 6 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX - EMPRUNT PLUS DE 368 596 EUROS SOUSCRIT AUPRÈS DE LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS - DEMANDE DE GARANTIE DE LA VILLE A HAUTEUR DE 50 %- Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

La SA HLM Famille et Provence a décidé l'acquisition, en VEFA, de l'usufruit temporaire, pour une durée de 15 ans, de 6 logements locatifs sociaux PLUS au sein du programme immobilier mixte « LA RÉSERVE », de 94 logements, situé 1, avenue Georges Brassens 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 PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) d'un montant de 368 596 € (trois cent soixante-huit mille cinq cent quatre-vingt-seize euros) constitué de 1 ligne de prêt que l'organisme a souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations par contrat n°139243.

A ce titre, la SA HLM Famille et Provence sollicite pour cet emprunt la garantie de la Ville à hauteur de 50%, soit un capital garanti de 184 298 € (cent quatre-vingt-quatre mille deux cent quatre-vingt-dix-huit euros).

Les 50% restant à garantir sont sollicités auprès de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

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 qui lui est attribué.

Cette demande s'inscrit dans le cadre du dispositif simplifié de garantie des prêts destinés au financement des opérations de logement social mis en place par la Caisse des Dépôts et Consignations.
La garantie est demandée sur la base du contrat de prêt signé entre la banque et l'organisme, lequel fera partie intégrante de la délibération d'octroi. La signature du contrat par les garants n'est plus sollicitée.

En conséquence, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir décider :

Vu le contrat de prêt n°139243 joint en annexe, signé entre la SA HLM Famille et Provence et la Caisse des Dépôts et Consignations ;

Article 1 : La Commune d'Aix-en-Provence accorde sa garantie à hauteur de 50% pour le remboursement d'un prêt d'un montant de 368 596 € (trois cent soixante-huit mille cinq cent quatre-vingt-seize euros) souscrit par la SA HLM Famille et Provence auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n°139243 constitué de 1 ligne de prêt. La garantie de la Commune est accordée à hauteur de la somme en principal de 184 298 € (cent quatre-vingt-quatre mille deux cent quatre-vingt-dix-huit mille euros) augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

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 PLUS au sein du programme immobilier mixte « LA RÉSERVE » de 94 logements situé 1, avenue Georges Brassens à Aix-en-Provence.

Les caractéristiques financières de la ligne du prêt figurent à l'article 9 dudit contrat de prêt.

Article 2 : La garantie de la Commune est accordée, pour la durée totale du prêt, et jusqu'au complet remboursement de celui-ci, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA HLM Famille et Provence dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.
Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des Dépôts et Consignations, la Commune s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur

pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 3 : 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 4 : Est approuvée la convention de garantie d'emprunt ci-annexée entre la Commune et la SA HLM Famille et Provence, laquelle n'est pas opposable à la Caisse de Dépôts et Consignations.

Article 5 : Le Conseil Municipal autorise Madame le Maire ou Monsieur le 1er Adjoint délégué aux Finances à signer toutes les pièces relatives à cette garantie.

GARANTIE D'EMPRUNT
AU PROFIT DE LA SA HLM FAMILLE ET PROVENCE

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 1er Adjoint au Maire délégué aux Finances,

Et :

La SA HLM FAMILLE ET PROVENCE dont le siège social est sis Le Décisium - Bât B1 - 1 rue Mahatma Gandhi - CS 60400 13097 Aix en Provence cedex 2,
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 SA HLM Famille et Provence, à hauteur de 50%, pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de 368 596 € (trois cent soixante-huit mille cinq cent quatre-vingt-seize euros) contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce contrat de prêt n°139243, constitué de 1 ligne de prêt, est destiné à financer l'acquisition, en VEFA, de l'usufruit temporaire, d'une durée de 15 ans, de 6 logements locatifs sociaux PLUS au sein du programme immobilier mixte « LA RÉSERVE » de 94 logements situé 1, avenue Georges Brassens à Aix-en-Provence.

Cette garantie est accordée pour la durée totale du prêt, selon les caractéristiques financières figurant à l'article 9 dudit contrat, et joint en annexe.

Article 2 : La Ville d'Aix-en-Provence sera mise en possession dès l'établissement du tableau d'amortissement de la ligne 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 SA HLM Famille et Provence 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 SA HLM Famille et Provence 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.

<u>Article 4</u> : Pour éviter le paiement d'intérêts moratoires, la SA HLM Famille et Provence 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 ses lieu et place. La SA HLM Famille et Provence devra fournir à l'appui de sa demande toutes justifications nécessaires.

<u>Article 5</u> : Dans les écritures comptables de la SA HLM Famille et Provence, 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 SA HLM Famille et Provence 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 SA HLM FAMILLE ET PROVENCE	**POUR LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE**
(Nom, Prénom, Qualité)	(Nom, Prénom, Qualité)

DL.2023-9 - SA HLM FAMILLE ET PROVENCE - OPÉRATION "LA RÉSERVE" ULS - ACQUISITION EN VEFA DE 6 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX - EMPRUNT PLUS DE 368 596 EUROS SOUSCRIT AUPRÈS DE LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS - DEMANDE DE GARANTIE DE LA VILLE A HAUTEUR DE 50 %-

Présents et représentés	:	53
Présents	:	47
Abstentions	:	0
Non participation	:	1
Suffrages Exprimés	:	52
Pour	:	52
Contre	:	0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote
Anne-Laurence PETEL

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité
le rapport qui précède.
Ont signé Sophie JOISSAINS, Maire
Président de séance

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

Le secrétaire de séance,
Monsieur Rémi CAPEAU

Compte-rendu de la délibération affiché le : 25/01/2023
(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 ...»

L'ANNEXE DE LA DELIBERATION RECHERCHEE PEUT ÊTRE CONSULTEE AUPRES DE :

LA DIRECTION DES ASSEMBLEES ET DE LA VIE INSTITUTIONNELLE

HÔTEL DE VILLE
13616 AIX-EN-PROVENCE CEDEX1

DU LUNDI AU VENDREDI, DE 9H00 A 16H00
Courriel : assemblees@mairie-aixenprovence.fr
Téléphone : 04 42 91 90 00