



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2018-306**

Séance publique du

16 juillet 2018

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence Vice-Président de la
Métropole Aix-Marseille-Provence Président du
Conseil de Territoire du Pays d'aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20180716- lmc1137747-DE-1-1
Date de signature : 18/07/2018
Date de réception : mercredi 18 juillet 2018
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

OBJET : NOUVEAU LOGIS PROVENÇAL - OPERATION LESSEPS ULS - ACQUISITION EN VEFA DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE 51 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX - EMPRUNT PLU D'UN MONTANT DE 2 247 404 EUROS CONTRACTE AUPRÈS DE LA BANQUE POSTALE - DEMANDE DE GARANTIE DE LA VILLE A HAUTEUR DE 45 %

Le 16 juillet 2018 à 10h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 10 juillet 2018, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Madame Dominique AUGÉY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Laurent DILLINGER, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaelle LENFANT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, 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 Ravi ANDRE à Madame Liliane PIERRON, Monsieur Moussa BENKACI à Madame Sophie JOISSAINS, Madame Patricia BORRICAND à Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Maurice CHAZEAU à Monsieur Gerard DELOCHE, Monsieur Sylvain DIJON à Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Gilles DONATINI à Eric CHEVALIER, Madame Souad HAMMAL à Monsieur Edouard BALDO, Madame Muriel HERNANDEZ à Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Claude MAINA à Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Irène MALAUZAT à Monsieur Philippe DE SAINTDO, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER.

Excusés sans pouvoir :

Madame Coralie JAUSSAUD.
Secrétaire : Jean BOULHOL

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S Finance, Numérique et Gestion
Direction Finance et Budget

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 16 JUILLET 2018

Nomenclature : 7.3
Emprunts

RAPPORTEUR : Monsieur Gérard BRAMOULLÉ

Politique Publique : 01-GESTION DES RESSOURCES ET MOYENS

OBJET : NOUVEAU LOGIS PROVENÇAL - OPERATION LESSEPS ULS - ACQUISITION EN VEFA DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE 51 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX - EMPRUNT PLU D'UN MONTANT DE 2 247 404 EUROS CONTRACTE AUPRÈS DE LA BANQUE POSTALE - DEMANDE DE GARANTIE DE LA VILLE A HAUTEUR DE 45 % - Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

La SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENÇAL a décidé l'acquisition en VEFA de l'usufruit temporaire pour une durée de 15 ans de 51 logements collectifs locatifs sociaux PLS situés avenue de Tübingen, quartier du Pont d'Anthoine, 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'état.

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.

Cette opération est réalisée au sein d'un programme global comprenant des logements locatifs sociaux, intermédiaires, étudiants, en accession à la propriété.

Elle est financée pour partie par un emprunt PLS (Prêt locatif social) de 2 247 404 Euros (deux millions deux cent quarante-sept mille quatre cent quatre euros), que l'organisme a souscrit auprès de La Banque Postale.

A ce titre, la SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENÇAL sollicite pour cet emprunt la garantie de la Ville à hauteur de 45 %, soit un capital garanti de 1 011 331,80 Euros (un million onze mille trois cent trente et un euros et quatre-vingt centimes).

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

Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article 2298 du Code civil ;

Vu le contrat de prêt n° LBP-00004128 entre la SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENÇAL et La Banque Postale ;

Article 1 : La commune d'Aix-en-Provence accorde sa garantie à hauteur de 45 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant de 2 247 404 Euros (deux millions deux cent quarante-sept mille quatre cent quatre euros) souscrit par la SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENÇAL auprès de La Banque Postale par contrat de prêt n° LBP-00004128.

Ce prêt est destiné à financer l'acquisition en VEFA de l'usufruit temporaire pour une durée de 15 ans de 51 logements collectifs locatifs sociaux PLS situés avenue de Tübingen, quartier du Pont d'Anthoine, à Aix-en-Provence.

Article 2 : Les principales caractéristiques financières du prêt PLS sont les suivantes :

Montant : 2 247 404 Euros

Durée : 15 ans

Périodicité des échéances d'intérêts et d'amortissement : trimestrielle

Taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A auquel s'ajoute une marge de 1,11 %

Index : Livret A (à titre indicatif, valeur du livret A au 02 juillet 2018 : 0,75 %)

Base de calcul des intérêts : 30/360 jours

Amortissement : progressif au taux annuel de 1,86 %

Commission d'engagement : 0,10 %

Remboursement anticipé : possible à chaque date d'échéance d'intérêts pour tout ou partie du montant du capital restant dû moyennant le paiement d'une indemnité (préavis : 35 jours ouvrés)

Article 3 : 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 NOUVEAU LOGIS PROVENÇAL, dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée avec avis de réception de La Banque Postale adressée au plus tard 90 jours après la date d'échéance concernée, 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 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 : Le Conseil Municipal autorise Madame le Maire ou Monsieur le 1^{er} Adjoint délégué aux Finances à intervenir au contrat de prêt passé entre La Banque Postale et la SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENÇAL, et à signer toutes les pièces relatives à cette garantie.

Article 6 : 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 SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENÇAL**

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 SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENÇAL dont le siège social est sis 22 allée Ray Grassi – CS 90030 – 13272 Marseille Cedex 08, 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 NOUVEAU LOGIS PROVENÇAL à hauteur de 45 % pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de 2 247 404,00 Euros (deux millions deux cent quarante-sept mille quatre cent quatre euros), pour la durée totale du prêt, soit 15 ans, souscrit auprès de La Banque Postale.

Le contrat de prêt n° LBP-00004128 est destiné à financer l'acquisition en VEFA de l'usufruit temporaire pour une durée de 15 ans de 51 logements collectifs locatifs sociaux PLS situés avenue de Tübingen, quartier du Pont d'Anthoine, 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 SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENÇAL 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 NOUVEAU LOGIS PROVENÇAL 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 SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENÇAL 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 NOUVEAU LOGIS PROVENÇAL devra fournir à l'appui de sa demande toutes justifications nécessaires.

Article 5 : Dans les écritures comptables de la SA HLM NOUVEAU LOGIS PROVENÇAL, 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 NOUVEAU LOGIS PROVENÇAL 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
NOUVEAU LOGIS PROVENÇAL**

(Nom, Prénom, Qualité)

**POUR LA VILLE
D'AIX-EN-PROVENCE**

(Nom, Prénom, Qualité)

DL.2018-306 - NOUVEAU LOGIS PROVENÇAL - OPERATION LESSEPS ULS - ACQUISITION EN VEFA DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE 51 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX - EMPRUNT PLU D'UN MONTANT DE 2 247 404 EUROS CONTRACTE AUPRÈS DE LA BANQUE POSTALE - DEMANDE DE GARANTIE DE LA VILLE A HAUTEUR DE 45 % -

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

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité le rapport qui précède.

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,
Reine Merger



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 ...»