BUREAU

DU

13 AVRIL 2023

-000-

- Approbation du procès-verbal du 02 Mars 2023.

-000-

POUR AVIS

AFFAIRE N° 1 (2023/002B) – Appel d'Offre de la SACOGIVA en vue de la cession amiable d'immeubles en bloc sur les communes de Trets, Peynier, et Pertuis

AFFAIRE N° 2 (2023/003B) – OFS SUD ACCESSION – garantie financière à première demande

POUR DECISION

AFFAIRE N° 3 (2023/004B) – Prêts complémentaires pour financement des opérations de réhabilitation de la Gendarmerie du Jas de Bouffan, et des logements en ULS de la résidence Excellence Méjane



Accusé de réception en préfecture 013-434071494-20230413-2023002B-DE Date de télétransmission : 14/04/2023 Date de réception préfecture : 14/04/2023

PUBLIÉ LE

17 avril 2023

Extrait du Registre des Délibérations du Bureau

SEANCE DU 13 AVRIL 2023

L'An Deux Mille vingt-trois, le 13 avril à 14 H 30, le Bureau de l'Office "PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE" s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Louis VINCENT.

-000-

Présents:

Messieurs DAGMEY, DAGORNE OLIVER et VINCENT

Pouvoirs:

Madame FORLI, pouvoir donné à Monsieur DAGORNE Monsieur TAULAN, pouvoir donné à Monsieur VINCENT

Excusés:

Monsieur BRAMOULLÉ

Monsieur le Sous-Préfet

Assistaient également à la séance :

Monsieur HELIE, Directeur Général

Madame TRANCHEVENT, Directrice du Pôle Ressources Madame STEPHANAZZI, Responsable du service juridique

Monsieur AGNIEL, développeur foncier

-000-

AFFAIRE N° 2023/002B – APPEL D'OFFRE DE LA SACOGIVA EN VUE DE LA CESSION AMIABLE D'IMMEUBLES EN BLOC SUR LES COMMUNES DE TRETS, PEYNIER, ET PERTUIS

Dans le cadre d'un recentrage territorial, la SACOGIVA organise une consultation en vue de la cession amiable d'immeubles en bloc auprès d'autres bailleurs institutionnels. Les immeubles concernés sont situés sur les communes de Trets (13), Pertuis (84) et Peynier (13).

En application du code de la construction et de l'habitation, la vente en bloc de logements appartenant à un organisme de logements sociaux peut être consentie à :

- un autre organisme Hlm,
- une SEM agréée de construction et de gestion de logements sociaux,
- un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage,
- un organisme de foncier solidaire (OFS) en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire (BRS).

L'appel d'offres est constitué de 3 lots géographiques. L'offre pourra porter sur un, plusieurs ou l'ensemble des lots.

Calendrier de l'opération de cession :

- 20/02/2023 : publication de l'appel d'offres



Accusé de réception en préfecture 013-434071494-20230413-2023002B-DE Date de télétransmission : 14/04/2023 Date de réception préfecture : 14/04/2023

- - 20/04/2023 : date limite de remise des offres

- 4 e trimestre 2023 : date prévisionnelle de signature du compromis de vente

- 1 er semestre 2024 : date prévisionnelle de signature de l'acte de vente

Indications relatives au prix:

Le prix minimum souhaité par lot est le suivant :

Lot n°1: Commune de Trets

Prix global plancher (hors frais de notaire): 4 100 000 €

Lot n°2: Commune de Pertuis

Prix global plancher (hors frais de notaire) : 2 400 000 €

Lot n°3 : Commune de Peynier

Prix global plancher (hors frais de notaire) : 1 200 000 €

La SACOGIVA propose une reprise des prêts bancaires restants sur chaque opération sachant que ces derniers sont garantis par les collectivités territoriales concernées.

Outre, les informations transmises dans l'appel d'offres, les services de l'office ont effectué une visite des trois sites, sans pouvoir rentrer dans les logements (hormis 2 logements vacants) accompagnés par les agents de la SACOGIVA et des éventuels candidats à l'acquisition.

Des demandes de compléments d'information ont été sollicités, notamment

- Date de construction
- Principaux éléments de réhabilitation
- Classement DPE
- Emprunts en reprise ou pas
- Locataires :
 - vacance, taux de rotation, impayés
 - le montant des loyers par logement avec la surface, le type de financement (PLAI, PLUS...)

L'ensemble des informations a fait l'objet d'une analyse par PAHM et un document de synthèse est annexé au présent rapport.

-000-

Le Bureau,

Vu

- Le Code de la Construction et de l'Habitation,
- L'appel d'offres initié par la SACOGIVA, et notamment la date de remise des offres fixée par la SACOGIVA le 20 avril 2023,
- Les informations complémentaires sollicitées par l'office concernant notamment la date des constructions des bâtiments, les principaux éléments de réhabilistation, les classements

Sur le rapport du Président,



Accusé de réception en préfecture 013-434071494-20230413-2023002B-DE Date de télétransmission : 14/04/2023 Date de réception préfecture : 14/04/2023

Entendues les conclusions du rapporteur,

Considérant,

- Que cette cession amiable représente l'acquisition de 80 logements pour PAHM,
- Que l'acquisition de patrimoine relève de la compétence du Conseil d'Administration de PAHM,
- Qu'il n'a pas été possible d'organiser un Conseil d'Administration de l'office dans le délai imparti par l'appel d'offres,
- Que le Bureau est sollicité pour émettre un avis sur la possibilité de présenter une offre, et définir le montant de cette dernière, avant présentation au Conseil d'Administration lors de sa plus proche séance.

Après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1:

Les membres du Bureau émettent un avis défavorable à la participation de PAHM à l'appel d'offres initié par la SACOGIVA.

Eu égard l'analyse des éléments transmis dans le cadre de cet appel d'offres, les membres du Bureau émettent un avis défavorable pour la présentation d'une offre pour les 3 lots , détaillée par lot comme suit :

Lot n°1: Commune de Trets

Prix global plancher (hors frais de notaire): 4 100 000 €

Lot n°2 : Commune de Pertuis

Prix global plancher (hors frais de notaire): 2 400 000 €

Lot n°3: Commune de Peynier

Prix global plancher (hors frais de notaire): 1 200 000 €

Article 2:

La présente décision fera l'objet d'une information lors du prochain Conseil d'Administration de l'office qui se tiendra le 15 juin 2023.

-000-

Les membres du Bureau émettent un avis défavorable à cette délibération.

-000-

Ont signé: les Membres du Bureau présents.

POUR COPIE CONFORME, LE DIRECTEUR GENERAL, Jean-François HELIE



Accusé de réception en préfecture 013-434071494-20230413-2023003B-DE Date de télétransmission : 14/04/2023 Date de réception préfecture : 14/04/2023

PUBLIÉ LE 17 avril 2023

Extrait du Registre des Délibérations du Bureau

SEANCE DU 13 AVRIL 2023

L'An Deux Mille vingt-trois, le 13 avril à 14 H 30, le Bureau de l'Office "PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE" s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Louis VINCENT.

-000-

Présents:

Messieurs DAGMEY, DAGORNE OLIVER et VINCENT

Pouvoirs:

Madame FORLI, pouvoir donné à Monsieur DAGORNE Monsieur TAULAN, pouvoir donné à Monsieur VINCENT

Excusés:

Monsieur BRAMOULLÉ Monsieur le Sous-Préfet

Assistaient également à la séance :

Monsieur HELIE, Directeur Général

Madame TRANCHEVENT, Directrice du Pôle Ressources Madame STEPHANAZZI, Responsable du service juridique

Monsieur AGNIEL, développeur foncier

-000-

<u>AFFAIRE N° 2023/003B</u> – <u>OFS SUD ACCESSION – CONVENTION FINANCIERE POUR GARANTIE A PREMIERE DEMANDE</u>

Pour mémoire, l'OFS SUD ACCESSION a été créé à l'initiative de PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE avec l'UDAF 13 en avril 2021 sous la forme d'une association loi 1901. Aujourd'hui, l'activité de SUD ACCESSION se développe essentiellement sur la commune d'Aixen-Provence. Quatre résidences sont en cours de commercialisation sur la commune d'Aix-en-Provence, et plusieurs projets sont à l'étude.

L'OFS a d'ores et déjà sollicité un prêt GAIA auprès de la banque des Territoires pour financer l'acquisition du foncier pour la première opération NOUVEL ANGLE II avec le promoteur AIC Provence. La Banque des Territoires exige pour valider la demande de prêt une garantie que l'OFS disposera d'une trésorerie nécessaire pour faire face aux aléas d'activité :

- Soit un versement immédiat : auquel il est demandé la mobilisation d'un montant minimum de 1% du prix de revient total des logements en portefeuille et l'équivalent de 5 mois d'absence de redevance BRS (1 000 € par logement).
- <u>Soit un versement différé</u>: auquel cas il est demandé un engagement ferme et irrévocable devant permettre à l'OFS de faire face au rachat d'au moins un logement par tranche de vingt logements BRS, ce qui équivaut à mobiliser un montant minimum de 5% du prix de revient total des logements en portefeuille (hors foncier).



Accusé de réception en préfecture 013-434071494-20230413-2023003B-DE Date de télétransmission : 14/04/2023

Date de réception préfecture : 14/04/2023

S'agissant d'un OFS externalisé, et pour cette seconde solution il s'agit pour le(s) membre(s) fondateur(s), de s'engager à travers une convention financière à verser à la première demande de l'OFS les fonds nécessaires

L'OFS SUD ACCESSION ne dispose pas d'une trésorerie suffisante permettant de mobiliser 1% du prix de revient total des logements en portefeuille, et l'équivalent de 5 mois d'absence de redevance BRS.

Aussi, l'OFS sollicite l'Office PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE pour signer une convention financière permettant de solliciter les fonds nécessaires pour faire face au rachat d'au moins un logement par tranche de vingt logements en BRS.

Actuellement PAHM dispose d'un portefeuille de 46 logements en cours de commercialisation, ce qui équivaut à mobiliser un montant minimum de garantie tel que décrit par opération ci-dessous :

Prix de revient total des ventes de logements en BRS

OPERATION	Nombre logements	Prix de revient	garantie GAIA
NOUVEL ANGLE II	11	2 380 200 €	119 010 €
CANOPEE	8	1 539 600 €	76 980 €
SOLARI	14	3 047 250 €	152 363 €
ABSOLU	9	1 871 475 €	93 574 €
LE FAVIER	4	868 992 €	43 450 €
TOTAL	46	9 707 517 €	485 376 €

Une convention en ce sens pourra être présentée au Conseil d'Administration dès lors que le Bureau aura émis un avis favorable.

-000-

Le Bureau,

Vu

- Le Code de la Construction et de l'Habitation,
- La demande de la Banques des Territoires,
- Les statuts de l'OFS SUD ACCESSION

Sur le rapport du Président,



Accusé de réception en préfecture 013-434071494-20230413-2023003B-DE Date de télétransmission : 14/04/2023 Date de réception préfecture : 14/04/2023

Entendues les conclusions du rapporteur,

Considérant,

- La demande de la Banque des Territoires pour délivrer le prêt GAIA à l'OFS SUD ACCESSION,
- Que PAHM est l'associé majoritaire de l'OFS SUD ACCESSION,
- Qu'il ne s'agit pas d'une garantie de l'emprunt GAIA par ailleurs sollicité auprès de la ville d'Aix-en-Provence, mais d'une garantie de la bonne gestion de l'OFS, notamment permettant de couvrir une éventuelle obligation de rachat par l'OFS d'un logement dans l'attente de sa revente.

Après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1:

Les membres du Bureau émettent un avis favorable sur la présentation d'un rapport concernant la signature entre PAHM et SUD ACCESSION d'une convention financière permettant de solliciter les fonds nécessaires pour faire face au rachat d'au moins un logement par tranche de vingt logements en BRS, ce qui équivaut à mobiliser un montant minimum de 5% du prix de revient total des logements en portefeuille (hors foncier).

-000-

Les membres du Bureau émettent un avis favorable à cette délibération.

-000-

Ont signé: les Membres du Bureau présents.

POUR COPIE CONFORME, LE DIRECTEUR GENERAL, Jean-François HEUIE



Accusé de réception en préfecture 013-434071494-20230413-2023004B-DE Date de télétransmission : 14/04/2023 Date de réception préfecture : 14/04/2023

<u>PUBLIÉ LE</u>

17 avril 2023

Extrait du Registre des Délibérations du Bureau

SEANCE DU 13 AVRIL 2023

L'An Deux Mille vingt-trois, le 13 avril à 14 H 30, le Bureau de l'Office "PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE" s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Louis VINCENT.

-000-

Présents:

Messieurs DAGMEY, DAGORNE OLIVER et VINCENT

Pouvoirs:

Madame FORLI, pouvoir donné à Monsieur DAGORNE Monsieur TAULAN, pouvoir donné à Monsieur VINCENT

Excusés:

Monsieur BRAMOULLÉ

Monsieur le Sous-Préfet

Assistaient également à la séance :

Monsieur HELIE, Directeur Général

Madame TRANCHEVENT, Directrice du Pôle Ressources Madame STEPHANAZZI, Responsable du service juridique

Monsieur AGNIEL, développeur foncier

-000-

AFFAIRE N° 2023/004B – PRETS COMPLEMENTAIRES POUR FINANCEMENT DES OPERATIONS DE REHABILITATION DE LA GENDARMERIE DU JAS DE BOUFFAN, ET DES LOGEMENTS EN ULS DE LA RESIDENCE EXCELLENCE MEJANE

La présente délibération a pour objet de présenter les financements complémentaires (emprunts) de deux opérations :

- ➤ L'acquisition en VEFA de l'ULS excellence Méjanes à Aix
- > La réhabilitation de la gendarmerie du Jas à Aix

Par délibération n°2018/046 du 20 juin 2018, le Conseil d'Administration a approuvé le projet d'acquisition en Usufruit Locatif Social de 26 logements situés 1 Bd Ferdinand de Lesseps à Aix-en-Provence, auprès du promoteur URBAT.

Par délibération n°2018/081 du 20 décembre 2018, le Conseil d'Administration a validé la modification de la typologie des logements à savoir 7 T2, 15 T3 et 4 T4 afin de mieux répondre à la demande.

Par délibération n°2019/018 du 21 mars 2019, le Conseil d'Administration a approuvé la modification de la durée de l'usufruit de 15 à 16 ans et le prix de revient.



Accusé de réception en préfecture 013-434071494-20230413-2023004B-DE Date de télétransmission : 14/04/2023 Date de réception préfecture : 14/04/2023

Par délibération 2019/061 du 17 décembre 2019, le Conseil d'Administration a validé les caractéristiques des emprunts à solliciter auprès de la Banque des Territoires (groupe Caisse des Dépôts et Consignation)

Par délibération 2022/034 du 7 juin 2022, le Conseil d'Administration a validé l'actualisation du prix de revient, du plan de financement et les caractéristiques des emprunts à contracter auprès de la Banque des Territoires (groupe Caisse des Dépôts).

Ainsi, le prix de revient actualisé s'élève à 2 450 872 € TTC et le plan de financement est le suivant :

ULS EXCELLENCE MEJANES		
PRÊT BANQUE DES TERRITOIRES PLUS CONSTRUCTION	25%	605 365
PRÊT BANQUE DES TERRITOIRES PLS CONSTRUCTION	26%	631 507
PRÊT ACTION LOGEMENT	12%	286 000
PRÊT BANQUE DES TERRITOIRES BOOSTER	16%	390 000
EMPRUNT COMPLEMENTAIRE	12%	538 000
	TOTAL	2 450 872

La réhabilitation de la gendarmerie a été approuvée par deliberation 2019/71 du 17 décembre 2019 pour un montant de 942 700 € TTC.

Le plan de financement définitif de cette operation est le suivant :

GENDARMERIE DU JAS	TOTAL	
SUBVENTION METROPOLE	20%	174 833
PRÊT COMPLEMENTAIRE	60%	516 000
FONDS PROPRES	20%	173 578
	TOTAL	864 411

Les services de Pays d'Aix Habitat Métropole ont donc sollicité les partenaires financiers pour les deux emprunts complémentaires :

➤ ULS excellence Méjanes
 ➤ Rehabilitation gendarmerie
 538 000€
 516 000€

Nous avons reçu 3 propositions dont une de la banque ARKEA, déjà partenaire de l'organisme, dont les principales caractéristiques sont :

	ULS EXCELLENCE MEJANES	REHABILITATION GENDARMERIE
montant	538 000	516 000
durée	15	20
taux fixe	3,74%	3,74%
amortissements linéaires	-	+
garantie	100%	100%



Accusé de réception en préfecture 013-434071494-20230413-2023004B-DE Date de télétransmission : 14/04/2023 Date de réception préfecture : 14/04/2023

Notre prestataire conseil « Finance Active » a émis un avis favorable, en état actuel des taux de marché, et nous conseille de conclure rapidement avant une nouvelle hausse de taux (notamment Livret A).

-000-

Le Conseil d'Administration,

Vu

Le Code de la Construction et de l'Habitation,

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du rapporteur,

Considérant,

- Les taux actuels
- La possible évolution haussière
- Le besoin de financement

Après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1:

Le Directeur Général de l'Office « PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE » est autorisé à signer les contrats d'emprunts ARKEA pour le financement complémentaire des opérations :

- > Acquisition en VEFA ULS Excellence Méjanes
- Réhabilitation Gendarmerie du Jas

-000-

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.

-000-

Ont signé: les Membres du Bureau présents.

POUR COPIE CONFORME, LE DIRECTEUR GENERAL, Jean-François HELIE