

**CONVENTION de GARANTIE FINANCIERE**

**entre**

**la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**et**

**la SA HLM LOGIS MEDITERRANEE**

**Emprunt de 2 571.000 €  
Auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations**

**Opération «Réhabilitation de 1.092 logements implantés sur des résidences multi sites»  
à Vitrolles**

## CONVENTION DE GARANTIE

### ENTRE

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence, représentée par .....,  
dûment habilité par une délibération du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016,

D'UNE PART,

### ET

La SA HLM Logis Méditerranée représentée par sa Présidente de Directoire, Madame Sandrine BORDIN, agissant en exécution d'une délibération du Conseil de Surveillance en date du 26 juin 2015,

D'AUTRE PART,

### OBJET :

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions selon lesquelles la Métropole d'Aix-Marseille-Provence accorde sa garantie d'emprunt à la SA HLM Logis méditerranée afin de financer l'opération de réhabilitation de 1.092 logements collectifs locatifs sociaux implantés sur des résidences multi-sites à Vitrolles.

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

#### ARTICLE 1 :

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence accorde sa garantie à hauteur de 55 % à la SA HLM Logis Méditerranée pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt d'un montant global de 2 571.000 €, contracté par la SA HLM Logis Méditerranée auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt, destiné à financer l'opération de réhabilitation de 1.092 logements collectifs locatifs sociaux implantés sur des résidences multi-sites à Vitrolles.

Le Contrat de prêt consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations est constitué d'une seule ligne du Prêt dont les caractéristiques sont mentionnées ci-après.

Ligne du Prêt	PAM
Montant	2 571.000 €
<b>Phase de préfinancement</b>	
Durée	de 3 à 24 mois
Index (1)	Livret A + 0.60 %
<b>Phase d'amortissement</b>	
Durée	20 ans
Index (1)	Livret A
Marge fixe sur index	0.6 %
Taux d'intérêt	Livret A + 0.6 %

Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalités de révision	DL
Taux de progressivité des échéances (2)	0.5 %

**(1) Taux d'intérêt :** *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.*

**(2) Taux de progressivité des échéances :** de 0% à 0.50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A)

*Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.*

La garantie de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence est accordée pour la durée totale du contrat de prêt, à hauteur de la somme de 1 414.050 € (soit 55 % du montant total du prêt), 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 Logis Méditerranée à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence dès réception des fonds, ainsi que lors de chaque modification du dit tableau.

#### **ARTICLE 4 :**

Chacune des opérations poursuivies par la SA HLM Logis Méditerranée, tant au moyen de ses ressources propres que des emprunts qu'elle réalisera avec la garantie de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence donnera lieu à la fin de chaque année à l'établissement par la SA HLM Logis Méditerranée :

- 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 Métropole d'Aix-Marseille-Provence 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 Logis Méditerranée 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 quel que soit leur nature.

Toutefois, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence pourra verser directement à l'établissement prêteur les annuités ou fractions d'annuités qui ne seraient pas payées par la SA HLM Logis Méditerranée 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 Logis Méditerranée vis-à-vis de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence 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 Logis Méditerranée, 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 Métropole d'Aix-Marseille-Provence 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 Métropole d'Aix-Marseille-Provence pour l'exécution de son obligation de garantie,
- tous les frais que pourrait occasionner l'exécution de cette obligation par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

##### au débit :

- le montant des remboursements effectués par la SA HLM Logis Méditerranée.

Le solde créditeur constituera la dette de la SA HLM Logis Méditerranée vis-à-vis de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Ce solde sera à tout instant exigible, sauf si la Métropole d'Aix-Marseille-Provence accorde des délais à la SA HLM Logis Méditerranée 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 Métropole d'Aix-Marseille-Provence ne contracte pas d'emprunt pour l'exécution de son obligation de garantie.

**ARTICLE 8 :**

La SA HLM Logis Méditerranée, sur simple demande du représentant de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, 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 Métropole d'Aix-Marseille-Provence. 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 Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

**ARTICLE 10 :**

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence 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 Métropole d'Aix-Marseille-Provence sera associée au projet préalablement au dépôt du permis de construire.

**ARTICLE 11 :**

La SA Logis Méditerranée s'engage à réserver à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence un contingent de 21 logements représentant 2% des logements réhabilités. Cf. fiche de réservation ci-jointe.

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence délègue, conformément aux dispositions de l'article L5215-27 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 Métropole d'Aix-Marseille-Provence 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 Logis Méditerranée.

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

**Pour la SA HLM Logis Méditerranée,**  
En application de la délibération  
du Conseil de Surveillance du 26 juin 2015

**Pour la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,**  
En application de la délibération N° .....  
du Conseil de Métropole du 30 juin 2016

**La Présidente du Directoire,**  
**Sandrine PACHEU**

**FICHE RESERVATION LOGEMENTS**

En contrepartie de l'octroi d'une garantie d'emprunt la collectivité bénéficie d'un contingent de logement réservé représentant :

- 11 % pour les opérations de construction neuve ou d'acquisition/réhabilitation
- 2 % pour les opérations de réhabilitation du patrimoine

du nombre total de logements de l'opération.

Soit 21 logement(s) pour l'opération **Réhabilitation Multi Sites Vitrolles**

Programme collectif

Logement	Type	Surface	Bâtiment	Etage	N°	Loyer	Financement

Programme individuel

Logement	Type	Surface	N°	Loyer	Financement

Fait à Marseille  
Le 03.05.2016

Société HLM..... LOGIS MEDITERRANEE

Tampon et signature

**LOGIS MEDITERRANEE S.A. D'H.L.M.**  
Résidence « Hyde Park » - 180 Avenue Jules Cantini  
CS 30006  
13295 MARSEILLE Cedex 08  
SIREN 314 046 004 - Code APE 6820 A  
Tél. 04 91 35 74 75 - Fax 04 91 35 74 76

Territoire d'Aix-en-Provence, Beaucueil, Bouc-Bel-Air, Cabriès, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, Gréasque, Jouques, Lambesc, La Roque-d'Anthéron, Le Puy-Sainte-Réparate, Le Tholonet, Les Pennes-Mirabeau, Meyrargues, Meyreuil, Mimet, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rognes, Rousset, Saint-Anthonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lès-Durance, Simiane-Collongue, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles

## ANNEXE

## FICHE RESERVATION LOGEMENTS

## programme collectif

logement	type	surface	bâtiment	etage	n°	Loyer	Financement
509090006	3	68	9	RDC	104	507,37	PLUS
511010002	3	73	4	RDJ	24	480,9	PLUS
511050004	3	67	5	1	34	433,34	PLUS
511060006	3	68	6	2	44	437,29	PLUS
511070003	4	80	7	1	49	483,69	PLUS
511070007	4	85	7	3	53	508,2	PLUS
513010029	3	63	1	6	29	469,64	PLUS
513020024	4	84	2	5	60	555,04	PLUS
513020033	2	58	2	RDC	69	348,44	PLUS
513030008	5	91	3	1	83	599,13	PLUS
514010012	3	68	1	2	12	507,29	PLUS
514020009	4	72	2	3	59	517,54	PLUS
518070004	4	79	7	2	63	520,36	PLUS
519010017	3	65	1	5	17	461,6	PLUS
520010019	2	50	1	2	19	373,72	PLUS
521010006	3	78	1	3	6	497,22	PLUS
526010003	4	84	1	1	3	544,73	PLUS
526010061	1	39	1	1	61	299,67	PLUS

## Programme individuel

logement	type	surface	n°	Loyer	Financement
508050003	4	84	48	536,48	PLUS
508070007	6	110	73	702,16	PLUS
519040005	4	87	209	531,58	PLUS

**LOGIS MEDITERRANEE S.A. D'H.L.M.**  
 Résidence « Hyde Park » - 180 Avenue Jules Cantini  
 CS 80006  
 13295 MARSEILLE Cedex 08  
 SIREN 314 046 004 - Code VCB 6820 A  
 Tél. 04 91 35 74 75 - Fax 04 91 35 74 76

Marseille le 3 mai 2016.