

CONVENTION de GARANTIE FINANCIERE

entre

la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

et

la SA HLM LOGIREM

Emprunt de 2 468.353 €

Auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

**Opération «Carlino/Route Blanche»
à Gardanne**

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 Logirem représentée par son Directeur Administratif et Financier, Monsieur Frédéric GIGNON, agissant en exécution d'une délégation de pouvoirs en date du 27 mars 2013,

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 Logirem afin de financer l'opération « Carlino » relative à l'acquisition en VEFA de 28 logements (19 PLUS et 9 PLAI) située Route Blanche à Gardanne.

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 Logirem pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt d'un montant global de 2 468.353 €, contracté par la SA HLM Logirem 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 « Carlino » relative à l'acquisition en VEFA de 28 logements (19 PLUS et 9 PLAI) située Route Blanche à Gardanne.

Le Contrat de prêt consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations est constitué de quatre (4) lignes du Prêt dont les caractéristiques sont mentionnées ci-après.

Ligne du Prêt	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Montant	496.842 €	292.413 €	1 057.005 €	622.093 €
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index (1)	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0.2 %	- 0.2 %	+ 0.6 %	+ 0.6 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0.2 %	Livret A - 0.2 %	Livret A + 0.6 %	Livret A + 0.6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle

Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)			
Modalités de révision	DL	DL	DL	DL
Taux de progressivité des échéances (2)	0 %	0 %	0 %	0 %

(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 1 357.594,15 € (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 Logirem 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 Logirem, 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 Logirem :

- 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 Logirem 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 Logirem 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 Logirem 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 Logirem, 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 Logirem.

Le solde créditeur constituera la dette de la SA HLM Logirem 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 Logirem 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 Logirem, 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 Logirem s'engage à réserver à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence un contingent de 3 logements représentant 11% des logements construits.

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 Logirem.

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

Pour la SA HLM Logirem,
En application de la délégation
de pouvoirs du 27 mars 2013

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

Le Directeur Administratif et Financier,
Frédéric GIGNON