

CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT ENTRE LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET LA SA HLM SFHE

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence, dont le siège est situé 58 boulevard Charles Livon - 13007 Marseille, SIRET : 200 054 807 00017,
Représentée par son Président, agissant en vertu de la délibération dun°

Ci-après dénommée « Métropole d'Aix-Marseille-Provence »

d'une part,

ET

Maître d'ouvrage : SA d'HLM Société Française des Habitations Economiques (SFHE) dont le siège est situé 1175 Petite Route des Milles – CS 90655 13547 Aix-en-Provence Cedex 4
Programme : Résidence « Les Borys », 30 logements
Situés Quartier les Borys
Commune : Rognac

Ci-après dénommé « le maître d'ouvrage demandeur »

d'autre part

OBJET DE LA CONVENTION

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence accorde sa garantie d'emprunt au bénéficiaire, la SA HLM SFHE, pour une opération de construction de 30 logements locatifs sociaux (15 PLAI et 15 PLUS) dont la typologie sera de 10 F2, 13 F3, 6 F4 et 1 F5 situés avenue Les Borys sur la commune de Rognac.

Le plan de financement de l'opération s'élève à 4 295 663 euros et le montant du prêt sollicité est de 3 169 123 euros. La Métropole d'Aix-Marseille-Provence participera à hauteur de 45% soit 1 426 105.35 euros.

Les caractéristiques financières de chaque ligne du Prêt sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Ligne du prêt	PLAI
Montant	1 105 000 euros
Durée de la phase de préfinancement	de 3 à 24 mois
Durée de la phase d'amortissement	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de prêt -0,20%. Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux de Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.

Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0% à 50% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de variation 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%

Ligne du Prêt 2 :

Ligne du prêt	PLAI Foncier
Montant	517 485 euros
Durée de la phase de préfinancement	de 3 à 24 mois
Durée de la phase d'amortissement	60 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de prêt +0,19%. Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux de Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0% à 50% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de variation 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%

Ligne du Prêt 3 :

Ligne du prêt	PLUS
Montant	1 059 838 euros
Durée de la phase de préfinancement	de 3 à 24 mois
Durée de la phase d'amortissement	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de prêt +0,60%. Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux de Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0% à 50% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de variation 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%

Ligne du Prêt 4 :

Ligne du prêt	PLUS Foncier
Montant	486 800 euros
Durée de la phase de préfinancement	de 3 à 24 mois
Durée de la phase d'amortissement	60 ans
Périodicité des échéances	Annuelle

Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de prêt +0,19%. Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux de Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0% à 50% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de variation 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 collectivité est accordée pour la durée totale du Contrat de Prêt et jusqu'au complet
La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du Contrat de Prêt et jusqu'au complet
remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par
l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des Dépôts et Consignations, la collectivité 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 nécessaire à ce règlement.

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par l'Emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze (12) mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'Emprunteur opte pour le paiement des intérêts de la période.

ARTICLE 2 – SURETES

Le bénéficiaire s'engage, pendant toute la durée de remboursement, y compris le cas échéant celle des avances consenties par le garant, à ne pas aliéner ni hypothéquer l'immeuble ou les biens faisant l'objet du prêt sans l'accord préalable du garant.

Le bénéficiaire consent, d'autre part, et ce à ses frais, à ce que le garant, sur simple demande motivée, procède, à une inscription hypothécaire ou à l'inscription de toute autre sûreté jugée plus appropriée.

ARTICLE 3 – CONTROLES

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence pourra exercer toutes les vérifications qu'elle jugera utile dans le cadre de l'opération.

Par ailleurs, afin de permettre au garant de suivre le fonctionnement du bénéficiaire, celui-ci (ou son prêteur directement) devra adresser au garant, chaque année, après leur adoption par le Directoire, les documents suivants :

- Conformément à l'article 13 de la loi du 06 février 1992, le Compte de Résultats (charges et produits), le Bilan et les annexes comptables, de l'exercice précédent, appuyé du Rapport de gestion et du rapport du Commissaire aux Comptes correspondants ;
- Conformément à l'article 48 de la loi du 1er mars 1984, un état de la situation au 1er avril des remboursements d'emprunts contractés faisant apparaître les versements effectués en annuités d'intérêts et d'amortissement et, le cas échéant, le montant des versements différés par rapport aux annuités normales ainsi que tout autre changement.

- le tableau d'amortissement actualisé.

En outre, le garant se réserve le droit de se faire produire, si elle le juge utile, les comptes prévisionnels du bénéficiaire afin de s'assurer notamment que les remboursements des annuités y sont bien intégrés, ainsi que tout autre document, sur demande motivée.

ARTICLE 4 – TRANSFERT DE GESTION

La garantie d'emprunts préalablement accordée par délibération du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence est maintenue à l'occasion :

- d'un transfert de l'emprunt garanti du bénéficiaire initial à une nouvelle entité dans les mêmes conditions, dès lors que cette dernière présente les qualités d'éligibilité requises par le règlement vis-à-vis des demandeurs initiaux,
- d'un réaménagement de dette, lorsque l'organisme a été invité à y procéder par les services et/ou lorsque ce réaménagement a une incidence
- La quotité accordée demeure inchangée.

En cas de changement de statut ou de tout autre événement ayant entraîné un transfert de gestion du bénéficiaire vers un autre organisme, celui-ci s'engage à honorer tout engagement pris par le bénéficiaire et relatif aux garanties d'emprunt accordées par le garant et à fournir au garant un dossier de demande de garantie d'emprunt comprenant les pièces mentionnées ci-dessous :

- un extrait de la délibération par laquelle le Conseil d'Administration ou l'Assemblée Générale de l'organisme décide de recourir à l'emprunt et sollicite la garantie la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,
- les statuts mis à jour,
- la liste des membres du Conseil d'Administration,
- le devis descriptif et estimatif sommaire des travaux ou acquisition à réaliser,
- le plan de financement de l'opération, avec copies des promesses de subvention déjà obtenues,
- Le projet de contrat de prêt et le tableau d'amortissement
- Les subventions accordées par les autres collectivités, organismes, etc...
- Le détail de l'opération : commune, nombre de logements, taille des logements, type de logements, type de prêts, accessibilité, présence d'équipements à proximité, etc...
- le compte d'exploitation, le compte des pertes et profits et le bilan du dernier exercice connu,
- le rapport du commissaire aux comptes y afférent.

ARTICLE 5 – DUREE DE LA CONVENTION

L'application de la présente convention se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement de l'emprunt susvisé.

Toutefois, en cas de mise en jeu de la garantie, les présentes dispositions seront prorogées jusqu'à l'extinction de l'éventuelle créance du garant dans les écritures du bénéficiaire.

La présente convention, établie au moins en quatre exemplaires, entrera en vigueur dès la signature du contrat de prêt correspondant, par le garant.

ARTICLE 6 – CONTENTIEUX

Toute contestation relative à l'exécution ou à l'interprétation de la présente convention sera de la compétence du Tribunal Administratif, après tentative(s) d'arrangement à l'amiable, restées infructueuses dans le délai de deux mois à compter de la première notification du grief.

ARTICLE 7 – RESERVATIONS AU PROFIT DE LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

L'opération « Les Borys» est décomposée comme suit : 30 logements sociaux : 15 PLAI et 15 PLUS.

En contrepartie de la garantie accordée,
En vue d'une attribution au garant à la date d'entrée en vigueur de la convention,
6 logements sont réservés à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence (20% du nombre de logements total).

Le choix de ces logements sera déterminé en concertation entre l'opérateur social et la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Les modalités de réservation de ces logements seront définies entre la SA d'HLM SFHE et la Métropole d'Aix-Marseille-Provence dans une convention de réservation.

Pendant toute la durée du droit de réservation de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, la société gestionnaire s'engage à aviser par écrit la Métropole d'Aix-Marseille-Provence de toute vacance de logement relevant de son contingent, dès qu'elle en aura eu connaissance certaine, en indiquant les caractéristiques des logements. La Métropole d'Aix-Marseille-Provence disposera d'un délai de 3 mois à compter de la réception de la notification écrite de vacance pour proposer un ou plusieurs candidats, dont les conditions d'éligibilité sont décrites dans les articles R 441-1 et suivants du code de la construction et de l'habitat.

Pendant ce délai, les candidats proposés et retenus seront autorisés par la société gestionnaire à visiter les logements, qui leur seront proposés.

Au cas où l'organisme gestionnaire estimerait que des motifs sérieux et légitimes autres que ceux prévus par la réglementation s'opposent à une location, il devrait en aviser la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

En cas de refus d'une candidature présentée par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et à compter de la réception de l'avis de refus, elle disposera d'un délai supplémentaire de 3 mois minimum pour présenter un autre candidat.

Le délai supplémentaire octroyé à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence pour présenter un autre candidat ne vaudra que dans l'hypothèse où une précédente candidature aurait été refusée par la société gestionnaire des logements pour des motifs légitimes et sérieux.

Si la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ne présente pas de candidat dans le délai imparti, la société gestionnaire pourra attribuer le logement, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence récupérant cependant le droit de désignation en cas de vacance ultérieure du logement.

Le contrôle des conditions d'accès aux logements sera du ressort de la société gestionnaire, qui devra motiver par écrit les refus de candidatures.

La notification des attributions communiquée à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence portera le nom du bénéficiaire et l'indication de l'appartement loué.

L'organisme gestionnaire s'engage à :

- informer la Métropole d'Aix-Marseille-Provence par courrier comportant le montant du loyer, le montant des charges et les caractéristiques du logement (financement, logement réservé à des jeunes, logement réservé à des personnes handicapées), de toute vacance de logement relevant de son contingent de logements dès connaissance du congé,
- associer la Métropole d'Aix-Marseille-Provence aux commissions d'attribution qui porteront sur la présentation des candidats aux logements contingentés la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,

- communiquer à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence la liste portant identification des logements relevant de son contingent. Cette identification se traduira par le numéro des logements réservés, leur adresse complète, l'étage, le nombre de pièces, la surface utile, les caractéristiques du logement (PLUS/PLAI/ logement jeune/logement handicapé).

Fait à Marseille en trois exemplaires, le

Pour la Métropole d'Aix-Marseille-Provence

Pour la SA HLM SFHE

Le Président

Monsieur Jean-Claude Gaudin