

CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

Entre

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par sa Présidente ou son représentant, dûment habilité à agir au nom et pour le compte de la Métropole en vertu de la délibération du Conseil de la Métropole n° FAG..... du 13 décembre 2018, dénommée ci-après « **LA METROPOLE** »

D'une part,

Et

La Société Anonyme d'HLM NOUVEAU LOGIS PROVENCAL, dont le siège social est situé 22 Allée Ray Grassi, CS 90030, 13272 Marseille Cedex 08, représentée par son Directeur Général, Monsieur Pierre FOURNON, agissant conformément à la délibération du Conseil d'Administration du 8 décembre 2017, dénommée ci-après « **L'ORGANISME** »

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1

LA METROPOLE accorde sa garantie à **L'ORGANISME** à hauteur de 55 % pour le service des intérêts et l'amortissement d'un prêt d'un montant global de 2 247 707 €, contracté auprès de La Banque Postale, aux taux et conditions en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt. Ce prêt est destiné à financer l'opération « Lesseps » en vue de l'acquisition en VEFA de 51 logements collectifs locatifs sociaux située Avenue de Tubingen à Aix-en-Provence

Cette garantie est accordée pour la durée totale du contrat de prêt, dont les caractéristiques sont mentionnées ci-après :

Montant : 2 247 404 €

Durée de la phase d'amortissement : 15 ans

Périodicité des échéances : trimestrielle

Index : Livret A

Marge : + 1.11 %

Taux d'intérêt actuariel annuel : 1.86 % révisable en fonction de la variation du Livret A

Mode d'amortissement : Progressif

Taux annuel de progression : 1.86 %

L'octroi de cette garantie est subordonné au règlement et conditions générales d'octroi de ses garanties d'emprunt déterminées par **LA METROPOLE**.

ARTICLE 2

En application des dispositions des articles L.441-1 et R. 441-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), **LA METROPOLE** bénéficiera, en contrepartie de sa garantie, de réservations de logements.

S'agissant d'une opération de logements, 6 logements concernés par ladite opération seront réservés à **LA METROPOLE**.

La désignation des logements ainsi dévolus à **LA METROPOLE** sera réalisée par **L'ORGANISME** en concertation avec les Services/Directions Habitat des Conseils de Territoire.

Pour ce faire, **L'ORGANISME** devra transmettre à la Direction de l'Habitat de **LA METROPOLE**, trois mois avant la fin des travaux, la liste des logements concernés, en précisant leur localisation (immeuble, étage...) ainsi que les montants mensuels des loyers et des charges.

A cette fin, **L'ORGANISME** remplira et retournera à la Direction de l'Habitat de **LA METROPOLE** la fiche de réservation de logements qui lui sera remise à la signature de la présente convention.

LA METROPOLE proposera des candidats à l'attribution de ces logements réservés dans un délai de un mois à compter du jour où elle aura connaissance de la liste des logements constituant son contingent de réservation ou délèguera la gestion d'attribution de ces logements aux communes co-garantes.

La commission d'attribution s'engage à retenir, par priorité absolue, les candidats proposés dès lors qu'ils remplissent les conditions d'accès aux logements concernés.

A défaut de propositions par **LA METROPOLE** au terme du délai précité, les logements concernés seront affectés par **L'ORGANISME**, dans le respect des règles relatives à l'attribution des logements.

Dans le cas de logements devenant vacants, **L'ORGANISME** s'engage à informer **LA METROPOLE** dès réception du préavis notifié par le locataire.

Dans les zones mentionnées au premier alinéa du I de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, **LA METROPOLE** proposera des candidats à l'organisme dans un délai d'un mois à compter du jour où elle sera informée de la vacance du logement. A défaut de propositions au terme de ce délai, le logement concerné sera affecté par **L'ORGANISME** dans le respect des règles relatives à l'attribution des logements.

En dehors de ces zones, l'attribution des logements réservés devenus vacants s'effectuera selon les mêmes modalités et conditions que les attributions réalisées lors de la première mise en location des logements.

L'ORGANISME s'engage à ne pas vendre les logements aidés ou ayant fait l'objet d'une garantie d'emprunt par **LA METROPOLE**, dans les dix ans suivants l'octroi de cette aide ou de cette garantie d'emprunt.

La vente de ces logements à une autre personne morale ne remet pas en cause les dispositions de la présente convention qui s'imposent à l'acquéreur.

En cas de vente d'un logement réservé dans le cadre des dispositions de l'article L.443-7 du Code de la construction et de l'habitation, **L'ORGANISME** vendeur est tenu, conformément à l'article L.443-9 du même code, de mettre à la disposition de **LA METROPOLE**, au moment de la vente, un logement équivalent, situé par priorité dans le même ensemble immobilier ou, à défaut, dans la même commune ou, pour Marseille, par priorité dans le même arrondissement.

Lorsque l'emprunt garanti par **LA METROPOLE** sera intégralement remboursé par **L'ORGANISME**, celui-ci devra en informer **LA METROPOLE**.

Conformément à l'article R.441-6 du Code de la construction et de l'habitation, les droits à réservation de **LA METROPOLE** attachés à la garantie d'emprunt seront prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

Le présent article ne s'applique pas aux garanties d'emprunt accordées aux organismes autres que les bailleurs sociaux.

ARTICLE 3

Les opérations poursuivies par **L'ORGANISME**, tant au moyen des ressources propres que des emprunts qu'il a déjà réalisés avec la garantie de **LA METROPOLE** ou qu'il réalisera avec la garantie, donneront lieu, à la fin de chaque année, à l'établissement par **L'ORGANISME** de comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et les annexes. Ces comptes feront ressortir pour ladite année et si possible par opération le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à **L'ORGANISME** qui devra être adressé à la Direction Générale Adjointe Finances et Budget au plus tard le 30 juin de l'année suivante.

Le compte de résultat comprendra notamment :

Au crédit : les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à **L'ORGANISME**.

Au débit : l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de réparations de gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour la construction desdits immeubles et installations.

Les annexes jointes au bilan et au compte de résultat feront apparaître les états ci-après :

- Etat détaillé des frais généraux ;
- Etat détaillé des créances divers faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs sur les échéances d'intérêts et d'amortissements d'emprunts contractés ;
- Etat détaillé des débiteurs divers faisant ressortir les loyers non payés.

Si les comptes annuels ainsi établis dégagent un résultat comptable excédentaire, cet excédent sera utilisé jusqu'à due concurrence et, dans le cas où la garantie de **LA METROPOLE** aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par **L'ORGANISME** vis à vis de **LA METROPOLE** et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celui-ci dans les écritures de **L'ORGANISME** suivant les conditions prévues à l'article ci-après.

Si le compte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de **L'ORGANISME**, le solde excédentaire apparaissant dans le bilan et le compte de résultat sera employé conformément aux statuts de **L'ORGANISME**.

Si, des comptes financiers figurant au bilan et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que **L'ORGANISME** n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par **LA METROPOLE** et qu'il ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour le faire, **LA METROPOLE** effectuera ce règlement entre les mains des prêteurs au lieu et place de **L'ORGANISME** dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées. Toutefois dans l'hypothèse où **L'ORGANISME** disposerait de la capacité financière pour régler le montant de l'échéance, qu'il s'agisse de disponibilités en biens meuble ou immeuble, ou tout autre élément d'actif, en hors bilan, **LA METROPOLE** se refuserait d'honorer tout appel en garantie et pourrait exiger de l'emprunteur le paiement immédiat des sommes dues. De fait, **LA METROPOLE** deviendra créancier de la société.

ARTICLE 4 :

En cas de mise en jeu de la garantie métropolitaine, un compte d' « Avances Métropole » sera ouvert dans les écritures comptables de **L'ORGANISME**. Il comportera au crédit, le montant des versements effectués par **LA METROPOLE** en vertu de l'article 3, majoré des intérêts dont le taux sera celui pratiqué sur le marché, et au débit, le montant des remboursements effectués par **L'ORGANISME**. Le solde constituera la dette de **L'ORGANISME** vis à vis de **LA METROPOLE**. Toutefois, les avances consenties par **LA METROPOLE** devront être remboursées par l'organisme dès que celui-ci reviendra à meilleure fortune Si **L'ORGANISME** ne pouvait faire face à ses engagements ou si l'examen annuel de sa comptabilité par **LA METROPOLE** prévu au paragraphe ci-dessous le rendait nécessaire, **LA METROPOLE** se réserve le droit de prendre une hypothèque de premier rang, sur les biens de l'Organisme qui s'engage à ne pas vendre, à ne pas hypothéquer ces mêmes biens sans l'accord préalable de **LA METROPOLE**. A cet effet, **L'ORGANISME** devra fournir un état hypothécaire de ses biens à première demande **LA METROPOLE**. De plus, il s'engage à prévenir **LA METROPOLE** de l'existence d'une hypothèque sur le bien garanti préalablement à la signature du contrat de prêt. En cas de pluralité de garants, l'hypothèque envisagée ci-dessus serait inscrite, en partage avec les co-garants, sur l'un des lots de l'état descriptif de division qui serait établi afin de sauvegarder les droits de **LA METROPOLE**.

ARTICLE 5 :

L'ORGANISME, sur simple demande de **LA METROPOLE**, devra fournir à l'appui des comptes et des états toutes justifications utiles. Elle devra permettre, à toute époque, aux agents désignés par **LA METROPOLE** de contrôler le fonctionnement de **L'ORGANISME**, d'effectuer la vérification de sa caisse ainsi que ses livres de comptabilité et, d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

ARTICLE 6 :

La validité d'utilisation de la garantie est de trois ans à partir de la date de vote de la délibération de **LA METROPOLE** visée en préambule à la présente convention.

L'ORGANISME dispose ainsi d'une période de trois ans pour contracter les emprunts mentionnés sur cette délibération (hors période de versement des fonds par le prêteur). L'application de ce(s) contrat(s) se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts.

Passé ce délai, la délibération actant l'octroi de la garantie de **LA METROPOLE** deviendra caduque.

L'expiration de ladite convention, si le compte d'avances métropolitain n'est pas soldé, et les dispositions des articles précédents resteront en vigueur jusqu'à l'expiration de la créance de **LA METROPOLE**.

ARTICLE 7 :

L'ORGANISME s'engage à prévenir **LA METROPOLE** par lettre recommandée accusée de réception de l'impossibilité où il se trouverait de faire face à des échéances et à lui demander de les régler en ses lieu et place, et ce deux mois à l'avance.

ARTICLE 8 :

L'ORGANISME s'engage à première réquisition de **LA METROPOLE** à lui consentir une inscription hypothécaire de 1er rang, en concours avec d'éventuels co-garants, portant sur les terrains et immeubles suivants : biens faisant l'objet de la présente garantie.

ARTICLE 9 :

Tous les frais auxquels pourraient donner lieu la présente convention seront à la charge de **L'ORGANISME**, y compris les frais d'une éventuelle inscription hypothécaire au profit de **LA METROPOLE**.

ARTICLE 10 :

La présente convention est conclue jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des prêts garantis par **LA METROPOLE**.

Toutefois, comme indiqué à l'article 2 de la présente convention, les droits à réservation de logements de **LA METROPOLE** attachés à la garantie d'emprunt seront prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

ARTICLE 11 :

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.

Pour LA METROPOLE,

A, le,

**Le Vice-Président délégué au Budget et aux Finances
Didier KHELFA**

Dûment habilité aux présentes

Cachet et Signature

Pour L'ORGANISME,

A, le,

**Le Directeur Général,
Pierre FOURNON**

Dûment habilité aux présentes

Cachet et Signature



CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ces conditions particulières constituent un tout indissociable avec les conditions générales des contrats de prêt de La Banque Postale version CG-LBP-SPL-2018-08

Références :

Numéro du contrat de prêt : LBP-00004781

Date d'émission des conditions particulières : 21/09/2018

Prêteur : LA BANQUE POSTALE

société anonyme au capital de 4 046 407 595 euros Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 421 100 645 , ayant son siège social au 115 rue de Sèvres, 75 275 Paris Cedex 06, représentée par son représentant légal ou par toute personne dûment habilitée à cet effet, ci-après le "Prêteur".

Emprunteur : SA HLM LE NOUVEAU LOGIS PROVENCAL

Société anonyme d'HLM à conseil d'administration, dont le siège social est situé au 22 Allée Ray Grassi, 13008 MARSEILLE, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 330 881 814, représentée par son représentant légal ou par toute personne dûment habilitée à cet effet, ci-après l'"Emprunteur".

Garant : COMMUNE D'AIX EN PROVENCE

Mairie
Place de l'Hôtel de Ville
13616 AIX EN PROVENCE CEDEX 1
Siren n° 211 300 017, représentée par son représentant légal ou par toute personne dûment habilitée à cet effet, ci-après le "Garant".

Garant : METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

58 Boulevard Charles Livon
13007 MARSEILLE 7
Siren n° 200 054 807, représentée par son représentant légal ou par toute personne dûment habilitée à cet effet, ci-après le "Garant".

MONTANT, DURÉE ET OBJET DU CONTRAT DE PRÊT

- Montant du prêt : 2 247 404,00 EUR
- Durée du contrat de prêt : Du 01/05/2020 au 01/05/2035, soit 15 ans
- Objet du contrat de prêt : Financement de l'acquisition en VEFA en ULS de 51 logements collectifs et 51 stationnements en sous-sol, opération Ferdinand de Lessops, Avenue de Tubingen, 13100 Aix en Provence destinés à faire l'objet de contrats de location sous conditions de ressources
- Nature : PLS régi par les articles R.331-17 à R.331-21 et R.372-20 à R-372-24 du Code de la construction et de l'habitation.

TRANCHE OBLIGATOIRE SUR INDEX LIVRET A DU 01/05/2020 AU 01/05/2035

- **Date de versement du prêt** : Le montant du prêt est versé en une seule fois avant la date limite du 01/05/2020, moyennant un préavis de 5 jours ouvrés TARGET/PARIS. A défaut de demande de versement à la date limite, le versement est alors automatique à cette date.
- **Durée d'amortissement** : 15 ans, soit 60 échéances d'amortissement.
- **Taux d'intérêt actuariel annuel** : LIVRET A Préfixé + Marge 1,11% soit 1,86% révisable en fonction de la variation de l'index Livret A
Date de constatation de l'index Livret A : Taux en vigueur avant chaque début de période d'intérêts.
Révision de l'index Livret A : A compter de la signature du contrat et pendant toute la durée du prêt, à chaque variation de l'index Livret A, le taux d'intérêt actuariel annuel du prêt sera révisé de la différence, positive ou négative, constatée entre le taux de rémunération de l'index Livret A en vigueur à la date de révision et celui en vigueur à la date de la signature du contrat.

Quel que soit le niveau constaté de l'index Livret A, le taux d'intérêt actuariel annuel effectivement appliqué ne sera jamais négatif. Dans l'hypothèse d'un index Livret A négatif, celui-ci sera considéré comme étant égal à zéro et l'emprunteur restera au minimum redevable de la marge.

La révision prendra effet à la période d'intérêts postérieure à celle de la révision de l'index Livret A.
- **Base de calcul des intérêts** : Mois forfaitaire de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours
- **Périodicité des échéances d'intérêts et d'amortissement** : Périodicité trimestrielle
Date de première échéance : 01/08/2020
Jour de l'échéance : 1^{er} d'un mois
- **Mode d'amortissement** : Progressif
Taux annuel de progression 1,86 %
- **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
Indemnité : (I) Indemnité dégressive de 0,80 %.
(ii) Indemnité forfaitaire de 7,00 % en cas de :
 - défaut de paiement d'une somme quelconque devenue exigible au titre du contrat de prêt ;
 - non affectation des fonds empruntés conformément à l'objet du contrat de prêt ;
 - non-respect des dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux définies par les articles R 331-17 à R 331-21 et R 372-20 à R 372-24 du Code de la construction et de l'habitation
 - inexécution, non-respect, résiliation ou annulation pour quelque motif que ce soit du contrat de prêt ;

(iii) Aucune indemnité n'est due si le remboursement anticipé est provoqué par la cession ou la destruction du bien financé par le prêt.

- Intérêts de retard : 6%

GARANTIES

- Cautlon de la Commune : Cautlonnement simple à hauteur de 45,00 % de la Commune d'Aix en Provence (13) comprenant le principal, les intérêts, Intérêts de retard, commissions, frais et accessoires.
- Cautlon de la Métropole : Cautlonnement simple à hauteur de 55,00 % de la Métropole Aix Marseille Provence (13) comprenant le principal, les intérêts, Intérêts de retard, commissions, frais et accessoires.
- Production des garanties : La production des garanties constitue une condition suspensive à la mise à disposition des fonds. A défaut de production des garanties avant le 20/03/2019, le prêt sera définitivement annulé. En conséquence, le prêteur sera délié de ses obligations et pourra exiger de l'emprunteur le paiement d'une commission de dédit
- Commission de dédit : Indemnité forfaitaire

Taux de l'indemnité : 7,00 %

COMMISSIONS

- Commission d'engagement : 0,10 % du montant du prêt dont 0,03 % reversés à la Caisse des dépôts et consignations
- Commission de non utilisation : Néant

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Taux effectif global : 1,86 % l'an
soit un taux de période : 0,465 %, pour une durée de période de 3 mois

Notifcation :	Prêteur	Emprunteur	Garant	Garant
	La Banque Postale CPX 215 115 rue de Sèvres 75275- PARIS CEDEX 06	SA HLM LE NOUVEAU LOGIS PROVENCAL 22 Allée Ray Grassi 13008 MARSEILLE	COMMUNE D'AIX-EN- PROVENCE Mairie Place de l'Hôtel de Ville 13616 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 1	METROPOLE D'AIX- MARSEILLE- PROVENCE 58 Boulevard Charles Livon 13007 MARSEILLE 7
	Fax : 08 10 36 88 44	Fax : NC	Fax : NC	Fax : NC

CONDITIONS SUSPENSIVES

L'entrée en vigueur du prêt est soumise à la production au prêteur au plus tard le 13/12/2018 et en tout état de cause 5 jours ouvrés TARGET/PARIS avant tout versement des fonds :

- Un extrait K-bis datant de moins de trois mois avant la signature
- Un Relevé d'Identité Bancaire du compte bancaire de l'Emprunteur ouvert dans les livres de La Banque Postale
- La copie de la décision favorable à l'opération financée visée à l'article R 331-3 du Code de la construction et de l'habitation
- Un exemplaire des conditions particulières dûment paraphées, datées et signées par un représentant qualifié et légalement habilité de l'Emprunteur
- Une copie certifiée conforme des statuts
- Une copie certifiée conforme du registre des délibérations de l'organe délibérant autorisant le recours au présent prêt, sauf si cela résulte de dispositions statutaires
- Un extrait certifié conforme du registre des délibérations ayant nommé le signataire du contrat ou l'ayant renouvelé dans ses fonctions
- La copie de la convention prévue aux 3° ou 5° de l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation
- Une copie certifiée conforme et à jour de la délégation de compétence et de la délégation de signature établissant les pouvoirs du signataire du contrat ou tout autre document pouvant ou devant être remis dans le cadre du contrat ainsi que les spécimens de signature de ces personnes
- Une autorisation de prélèvement SEPA dûment signée

Le déblocage des fonds est conditionné à la production au prêteur au plus tard 5 jours ouvrés TARGET/PARIS avant tout versement des fonds :

- Copie des délégations de signature établissant les pouvoirs des signataires de chacune des Cautions
- Délibération exécutoire de garantie d'emprunt de l'organe compétent des Cautions

SIGNATURES

Fait en 4 exemplaires originaux.

L'emprunteur et les garants déclarent expressément avoir reçu un exemplaire des conditions générales des contrats de prêt de La Banque Postale Marché des Bailleurs sociaux, des Entreprises publiques locales et des EPIC version CG-LBP-SPL-2018-08 auxquelles sont soumises les présentes conditions particulières et avoir pris connaissance de toutes les stipulations desdites conditions générales. En cas de contradiction entre les stipulations des conditions particulières et les stipulations des conditions générales, les stipulations des conditions particulières prévalent.

Marseille le :

Pour l'emprunteur :

A _____, le 27 SEP. 2018

Nom et qualité du signataire : Nicolas Logis Proverçal
Cachet et signature : le Directeur Général


Pierre FOURNÓN

Pour le garant :

A _____, le ____/____/____

Nom et qualité du signataire :
Cachet et signature :

Pour le prêteur :

A Issy-Les-Moulineaux, le 21/09/2018

Edouard AUCLAIR
Responsable Middle Office


Pour le garant :

A _____, le ____/____/____

Nom et qualité du signataire :
Cachet et signature :