

## CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

Entre

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par sa Présidente ou son représentant, dûment habilitée à agir au nom et pour le compte de la Métropole en vertu de la délibération du Bureau de la Métropole n° FAG...../19/BM du 26 septembre 2019, dénommée ci-après « **LA METROPOLE** »

D'une part,

Et

La Société Anonyme d'HLM Unicil, dont le siège social est situé 11 Rue Armény, CS 30001, 13286 Marseille cedex 6, représentée par son Président du Directoire, Monsieur Eric PINATEL, agissant conformément à la délibération du Conseil de Surveillance du ....., dénommée ci-après « **L'ORGANISME** »

D'autre part,

**Il a été convenu ce qui suit :**

### **CONTEXTE**

Dans le cadre de la réforme du secteur du logement social et afin notamment de lisser l'impact de la Réduction de Loyer Solidarité qui fait suite à la loi de Finances 2018, la Caisse des Dépôts et Consignations a proposé à **L'ORGANISME** un dispositif d'accompagnement afin de lui permettre de dégager des marges de manœuvres financières. Ce dispositif consiste en une modification des caractéristiques financières de sa dette : allongement de 10 ans de la durée résiduelle de certains prêts, modifications de la marge sur index, des taux plancher et plafond de la progressivité des échéances, et conditions de remboursement anticipé volontaire.

**L'ORGANISME** a accepté les réaménagements proposés par la Caisse des Dépôts et Consignations qui consistent au rallongement de la durée d'amortissement de cinq lignes de prêts pour un montant total de 2 541 905,77 euros.

Ces prêts ont fait l'objet de garanties d'emprunts approuvées par les délibérations suivantes :

- Délibération du 10 mars 1993 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Domicil devenue SA HLM Unicil pour l'opération « L'Orée du Parc » à Miramas ;
- Délibération du 11 octobre 1993 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Domicil devenue SA HLM Unicil pour l'opération « Le Forum » à Istres ;
- Délibération du 01 juillet 1991 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Domicil devenue SA HLM Unicil pour l'opération « Les Bastides de Neudon » à Istres ;
- Délibération du 11 novembre 1991 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Phocéenne d'Habitations devenue SA HLM Unicil pour l'opération « La Glacière » à Auriol ;
- Délibération du 25 novembre 1991 approuvant la garantie d'emprunt à la SA HLM Phocéenne d'Habitations devenue SA HLM Unicil pour l'opération « Le Colisée » à Fos-sur-Mer ;

Compte tenu que ces prêts étaient initialement garantis par les ex-EPCI, **LA METROPOLE** est donc sollicitée par **L'ORGANISME** pour réitérer son engagement de garantie dans le cadre d'un réaménagement de dette souscrite auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

De même, en raison de l'antériorité de ces opérations, il convient de conclure avec **L'ORGANISME** une nouvelle convention de garantie d'emprunt commune à ses cinq opérations de logements sociaux concernées.

## **ARTICLE 1**

**LA METROPOLE** réitère sa garantie à **L'ORGANISME** pour le service des intérêts et l'amortissement des cinq (5) lignes du prêt réaménagées, contractées après de la Caisse des Dépôts et Consignations, et faisant l'objet d'un réaménagement à la date de valeur du 1<sup>er</sup> août 2018, d'un montant total garanti de 2 541 905,77 euros.

Ces réaménagements proposés concernent les opérations suivantes :

Ligne du prêt	Opération	Année de démarrage du prêt	Durée de la garantie d'emprunt intégrant le réaménagement de la dette
0445821	L'Orée du Parc Miramas	1996	42 ans
0452409	Le Forum Istres	1997	42 ans
1205858	Les Bastides de Neudon Istres	1992	42 ans
1218230	Le Colisée Fos sur Mer	1994	42 ans
1218229	La Glacière Auriol	1993	42 ans

Cette garantie est accordée pour la durée totale des cinq (5) lignes du prêt réaménagées, dont les caractéristiques sont indiquées pour chacune d'entre elles, à l'annexe « Caractéristiques des emprunts réaménagés par la Caisse des Dépôts et Consignations » qui fait partie intégrante de la présente convention.

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** bénéficie, en contrepartie de sa garantie, de réservations de logements, à l'identique de ceux initialement consentis par **L'ORGANISME** pour chaque opération concernée par les cinq (5) lignes du prêt réaménagées.

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**, dans les trois mois qui suivent la signature de la présente convention, 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 d'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 diverses 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 son 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 Marseille, 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 Président du Directoire  
Eric PINATEL**

Dûment habilité aux présentes

Cachet et Signature

ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

**METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

**Annexe à la délibération du conseil Communautaire en date du .../.../....**

**Caractéristiques des emprunts réaménagés par la Caisse des dépôts et consignations**

Emprunteur : **000207566 - UNICIL SA HABITATION LOYER MODERE**

N° Contrat initial (3)	N° Avenant	N° Ligne du prêt	Montants réaménagés hors stock d'intérêts (1)	Intérêt compensateur ou différé Refinancé (1)	Intérêt compensateur ou différé Maintenu (1)	Quotité garantie (en %)	Durée différée d'amortissement (nb Mois)	Durée de Remboursement (nb Années) : Durée Phase amort 1 / amort 2	Date prochaine échéance	Périodicité des échéances	Taux d'intérêt actuariel annuel en % phase amort 1 / phase amort 2 (2)	Nature du taux ou index	Marge fixe sur index phase amort 1 / phase amort 2 (3)	Modalité de révision (3)	Taux de progressivité d'échéance appliqué (3)	Taux de progressivité d'échéance calculé (3)	Taux de progressivité d'amortissement (3)	Taux prog. annuel plancher des échéances (3)
-	88674	0445821	442 804,58	0,00	0,00	50,00	0,00	19,00 : 9,000 / 10,000	01/08/2019	A	LA+1,201 / LA+0,600	Livret A	1,201 / 0,600	DR	-1,902	---	5,300	---
-	88693	0452409	523 842,58	0,00	0,00	50,00	0,00	20,00 : 10,000 / 10,000	01/02/2019	A	LA+1,201 / LA+0,600	Livret A	1,201 / 0,600	DR	-1,664	---	5,300	---
-	88680	1205858	497 042,19	0,00	0,00	100,00	0,00	17,00 : 7,000 / 10,000	01/11/2018	A	LA+1,200 / LA+0,600	Livret A	1,200 / 0,600	DR	-1,903	---	---	---
-	88694	1218230	692 033,14	0,00	0,00	50,00	0,00	18,00 : 8,000 / 10,000	01/01/2019	A	LA+1,200 / LA+0,600	Livret A	1,200 / 0,600	DR	-2,140	---	---	---



ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

Emprunteur : **000207566 - UNICIL SA HABITATION LOYER MODERE**

N° Contrat initial (3)	N° Avenant	N° Ligne du prêt	Montants réaménagés hors stock d'intérêts (1)	Intérêt compensateur ou différé Refinancé (1)	Intérêt compensateur ou différé Maintenu (1)	Quotité garantie (en %)	Durée différé d'amortissement (nb Mois)	Durée de Remboursement (nb Années) : Durée Phase amort 1 / amort 2	Date prochaine échéance	Périodicité des échéances	Taux d'intérêt actuariel annuel en % phase amort 1 / phase amort 2 (2)	Nature du taux ou index	Marge fixe sur index phase amort 1 / phase amort 2 (3)	Modalité de révision (3)	Taux de progressivité d'échéance appliqué (3)	Taux de progressivité d'échéance calculé (3)	Taux de progressivité d'amortissement (3)	Taux prog. annuel plancher des échéances (3)
-	88683	1218229	386 183,28	0,00	0,00	55,00	0,00	17,00 : 7,000 / 10,000	01/07/2019	A	LA+1,200 / LA+0,600	Livret A	1,200 / 0,600	DR	-1,902	---	---	---
<b>Total</b>			<b>2 541 905,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>													

Ce tableau comporte 5 Ligne(s) du Prêt Réaménagée(s) dont le montant total garanti s'élève à : **2 541 905,77€**  
Montants exprimés en euros  
Périodicité : A (annuelle), S (semestrielle), T (trimestrielle)

(1) Montants donnés à titre indicatif sous réserve de la comptabilisation des opérations en cours

(2) Concernant les prêts à taux révisibles, les taux indiqués sont susceptibles d'évoluer à la date de valeur du réaménagement dans l'hypothèse d'une variation de leur index de référence entre la date d'établissement du présent document et la date de valeur du réaménagement

(3) - : Si sans objet

SR : le taux d'intérêt est révisé à chaque échéance en fonction de la variation de l'index

DR : les taux d'intérêts et de progressivité sont révisés à chaque échéance en fonction de la variation de l'index

DL : les taux d'intérêts et de progressivité sont révisés à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur au taux de progressivité plancher indiqué dans le tableau

Date d'établissement du présent document : 09/10/2018

Date de valeur du réaménagement : 01/08/2018