

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 19 décembre 2019, dénommée ci-après « LA METROPOLE »

D'une part,

Et

La SA HLM Unicil, dont le siège social est situé 11, Rue Armény 13006 Marseille, représentée par son Président du Directoire, Monsieur Eric PINATEL, agissant conformément à la délibération du Conseil de Surveillance du 29 mars 2018, 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 45 % pour le service des intérêts et l'amortissement d'un prêt d'un montant global de 1 006 275 euros, contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt. Ce prêt est destiné à financer l'opération « Saint Antoine PLUS-PLAI » en vue de l'acquisition en VEFA de 10 logements collectifs locatifs sociaux située 90 Impasse Saint Antoine à Aubagne 13400.

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

Caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt			
	CPLS	PLS	PLS Foncier
Enveloppe	Comp PLS 2017	PLSDD2017	PLSDD2017
Identifiant Ligne du Prêt	5294120	5294121	5294122
Montant Ligne du Prêt	578 698 €	329 350 €	576 361 €
Commission d'instruction	340 €	190 €	340 €
Durée de la période	Annuelle		
Taux de la période	1,79%	1,79%	1,79%
TEG de la Ligne du Prêt	1,79%	1,79%	1,79%
Phase d'amortissement			
Durée	40 ans	40 ans	60 ans
Index	Livret A		
Marge fixe sur index	1,04%	1,04%	1,04%
Taux d'intérêt (1)	1,79%	1,79%	1,79%
Périodicité	Annuelle		
Profil d'amortissement (2)	Amortissement déduit (intérêts différés)		
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle		
Modalités de révision	DL	DL	DL
Taux de progressivité des échéances (3)	0,50%	0,50%	0,50%
Taux plancher de progressivité des échéances	0,00%	0,00%	0,00%
Mode de calcul des intérêts	Equivalent		
Base de calcul des intérêts	30/360		

(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) Profil d'amortissement	Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
(3) 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%.

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, un logement concerné par ladite opération sera réservé 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 d'un mois à compter du jour où elle aura connaissance de la liste des logements constituant son contingent de réservation ou déléguera 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,

Pour L'ORGANISME,

A Marseille, le

A _____, le

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

**Le Président du Directoire
Eric PINATEL**

Dûment habilité aux présentes

Dûment habilité aux présentes

Cachet et Signature

Cachet et Signature