

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° FBPA/21/BM du 07 octobre 2021, dénommée ci-après « **LA METROPOLE** »

D'une part,

Et

La Société Anonyme d'HLM 3F SUD, dont le siège social est situé 72 Avenue de Toulon, 13006 Marseille, représentée par son Directeur Général, Monsieur Jean-Pierre SAUTAREL, agissant conformément à l'article 16 des Statuts, et à la délibération du Conseil d'Administration du 18 octobre 2019, 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 1 023 612 euros, 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 « Les Jardins de Saint Jean » en vue de l'acquisition en VEFA de 4 logements sociaux située 320 Boulevard de Lavaux à La Ciotat.

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

Montant : 1 023 612 euros

Nature : Prêt PSLA

Durée : 27 ans

Commission d'engagement : 0,05 % du montant du prêt

Phase de mobilisation

- Durée : 2 ans
- Versement des fonds : versement au fur et à mesure des besoins
 - o Tirage minimum de 15 000 euros
- Taux d'intérêt annuel : Index €STR post-fixé + 1,07 %
 - o Date de constatation : Index publié le jour ouvré TARGET suivant chaque jour de la période d'intérêts
- Base de calcul : nombre exact de jours d'utilisation des fonds sur la base d'une année de 360 jours
- Paiement des intérêts : mensuel
- Remboursement anticipé : pas de remboursement anticipé durant la phase de mobilisation
- Commission de non utilisation : 0,15 %

Tranche obligatoire sur index LIVRET A

- Durée : 25 ans
- Taux d'intérêt annuel : Livret A post-fixé + 1,00 %
 - o Date de constatation : Dernier index publié avant chaque date d'échéance d'intérêts. Index publié le 15 janvier et le 15 juillet de chaque année
- Base de calcul : Mois forfaitaire de 30 jours sur une année de 360 jours
- Périodicité des échéances d'intérêts et d'amortissement : trimestrielle

- Amortissement : personnalisé (5 ans de différé d'amortissement puis 20 ans d'amortissement constant)
- Remboursement anticipé : Remboursement anticipé total ou partiel possible à une date d'échéance d'intérêts sans indemnité en cas de levée de l'option par le(s) locataire(s) accédant(s). (Une copie de l'acte de vente devra être produite), au cours des 5 premières années de la tranche obligatoire. Dans tous les autres cas, le remboursement anticipé est autorisé à une date d'échéance d'intérêt pour tout ou partie du montant du capital restant dû, moyennant le paiement d'une indemnité proportionnelle.
 - o Préavis : 35 jours calendaires
 - o Taux de l'indemnité : 3,00 %
- Devise : EUR (Euro)

L'octroi de cette garantie est subordonné au règlement et conditions générales d'octroi de ses garanties d'emprunts 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** peut bénéficier, en contrepartie de sa garantie, de réservations de logements.

S'agissant d'une opération de quatre logements destinés à faire l'objet de contrats de location-accession à la propriété, aucun logement concerné par ladite opération ne sera réservé à **LA METROPOLE**.

Cependant, conformément à l'article R.331-76-5-1 II du Code de la construction et de l'habitation, les logements invendus seront mis en location définitive dans les conditions fixées au II de l'article D.331-17 du même code, visant les PLS, et pourront faire naître, le cas échéant, un droit de réservation au bénéfice de **LA METROPOLE**.

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

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 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**.

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
Budget et Finances
Didier KHELFA
Dûment habilité aux présentes

Cachet et Signature

Pour L'ORGANISME,

A , le

Le Directeur Général
Jean-Pierre SAUTAREL
Dûment habilité aux présentes

Cachet et Signature