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 28 mars 2018, dénommée ci-après « **L'ORGANISME REPRENEUR** »

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

CONTEXTE

Dans le cadre de la Loi Evolution du Logement et Aménagement Numérique (dite Loi Elan), le Groupe Action Logement a entrepris une redéfinition du maillage territorial de ses entités afin, dans un premier temps de tendre vers plus d'efficacité et d'efficience, et dans un deuxième temps d'éviter une concurrence stérile entre les sociétés du Groupe. Ainsi, les Conseils d'Administration de la SA HLM 3F Sud et de la SA HLM Néolia, toutes deux filiales immobilières d'Action Logement, ont, par délibération du 26 mars 2018, décidé de l'échange de leurs patrimoines, dans l'objectif d'optimiser leurs interventions régionales et de renforcer la qualité de service auprès de leurs locataires par une gestion de proximité.

Trois opérations de logement social situées sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence sont concernées par cette cession. Le financement de ces opérations a donné lieu à l'établissement de douze prêts octroyés par la Caisse des Dépôts et Consignations et garantis par la Métropole Aix-Marseille-Provence. En raison de ce transfert de patrimoine, la Métropole a délibéré le 07 octobre 2021 pour maintenir ces garanties d'emprunts au profit de **L'ORGANISME REPRENEUR**, la SA HLM 3F Sud.

ARTICLE 1

LA METROPOLE maintient sa garantie à **L'ORGANISME REPRENEUR** pour le service des intérêts et l'amortissement des douze prêts d'un montant total initial de 6 034 278 euros contractées par le Cédant auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, et faisant l'objet d'un transfert à la date de valeur du 31 décembre 2020. Le montant total du capital restant dû au 31 décembre 2020 s'élève à 5 941 042,76 euros.

Cette garantie est accordée pour la durée totale des douze prêts transférés, dont la liste et les caractéristiques sont indiquées dans l'annexe ci-jointe.

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 le Cédant pour chaque opération concernée par les douze prêts transférés, soit :

Reçu au Contrôle de légalité le 13 octobre 2021

Opération	Nombre total de logements	Nombre de logements réservés
"Saint Gabriel" à Marseille	26	2
"Les Jardins de Saint-Cannat" à Saint-Cannat	6	1
"Le Vieux Pigeonnier 2" à Marignane	40	4

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

Pour ce faire, **L'ORGANISME REPRENEUR** 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 REPRENEUR** 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 REPRENEUR,** dans le respect des règles relatives à l'attribution des logements.

Dans le cas de logements devenant vacants, **L'ORGANISME REPRENEUR** 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, modifié par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, **LA METROPOLE** proposera des candidats à **L'ORGANISME REPRENEUR** 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 REPRENEUR** 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 REPRENEUR 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 REPRENEUR** 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 REPRENEUR**, 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 REPRENEUR**, 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 REPRENEUR** 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 REPRENEUR** 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 REPRENEUR**.
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 REPRENEUR** vis à vis de **LA METROPOLE** et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celui-ci dans les écritures de **L'ORGANISME REPRENEUR** suivant les conditions prévues à l'article ci-après.
Si le compte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de **L'ORGANISME REPRENEUR**, le solde excédentaire apparaissant dans le bilan et le compte de résultat sera employé conformément aux statuts de **L'ORGANISME REPRENEUR**. Si, des comptes financiers figurant au bilan et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que **L'ORGANISME REPRENEUR** 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 aux lieu et place de **L'ORGANISME REPRENEUR** dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées. Toutefois dans l'hypothèse où **L'ORGANISME REPRENEUR** 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 REPREUNEUR**. 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 REPRENEUR**. Le solde constituera la dette de **L'ORGANISME REPRENEUR** vis à vis de **LA METROPOLE**. Toutefois, les avances consenties par **LA METROPOLE** devront être remboursées par **L'ORGANISME REPRENEUR** dès que celui-ci reviendra à meilleure fortune. Si **L'ORGANISME REPRENEUR** 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 REPRENEUR** 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 REPRENEUR** 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 REPRENEUR, 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 REPRENEUR**, 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 13 octobre 2021

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 REPRENEUR 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 REPRENEUR 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 REPRENEUR 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 REPRENEUR**, 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 REPRENEUR,**
A Marseille, le	A , le
Le Vice-Président Délégué **au Budget et aux Finances** **Didier KHELFA**	**Le Directeur Général** **Jean-Pierre SAUTAREL**
Dûment habilité aux présentes	Dûment habilité aux présentes
Cachet et Signature	Cachet et Signature

Reçu au Contrôle de légalité le 13 octobre 2021