

CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

« Les Jardins du Castellas »

**Chemin des Trompettes
La Fare-les-Oliviers**

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/22/BM du 10 mars 2022, 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 06, représentée par son Directeur Général, Monsieur Eric PINATEL, agissant conformément à la délibération du Conseil d'Administration du 10 décembre 2020, 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 50 % pour le service des intérêts et l'amortissement d'un prêt d'un montant global de 393 320 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 « Les Jardins du Castellas » en vue de l'acquisition en VEFA de 3 logements locatifs sociaux située Chemin des Trompettes à La Fare-les-Oliviers.

Cette garantie est accordée pour la durée totale du contrat de prêt numéro 126021, dont les caractéristiques sont mentionnées ci-après :

Contrat n° 126021	Caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt						
	CPLS	PLS	PLS Foncier	PHB		Prêt Booster	
Enveloppe	Complé PLS 2021	PLSDD 2021	PLSDD 2021	2.0 tranche 2020		Taux fixe - Soutien à la production	
Identifiant Ligne du Prêt	5434739	5434737	5434738	5434741		5434740	
Montant Ligne du Prêt	105 939 €	91 774 €	131 107 €	19 500 €		45 000 €	
Commission d'instruction	60 €	50 €	70 €	10 €		0 €	
Pénalité de dédit	-	-	-	-		Indemnité actuarielle sur courbe OAT	
Durée de la période	Annuelle			Annuelle		Annuelle	
Taux de la période	1,55%	1,55%	1,55%	0,37%		0,96%	
TEG de la Ligne du Prêt	1,55%	1,55%	1,55%	0,37%		0,96%	
Phase de préfinancement							
Durée	15 mois			-		-	
Index de préfinancement	Livret A			-		-	
Marge fixe sur index de préfinancement	1,05%	1,05%	1,05%	-		-	
Taux d'intérêt (1)	1,55%	1,55%	1,55%	-		-	
Règlement des intérêts	Paiement en fin de préfinancement			-		-	
Phase d'amortissement				N° 1	N° 2	N° 1	N° 2
Durée du différé d'amortissement	-	-	-	240 mois	-	240 mois	-
Durée	40 ans	40 ans	80 ans	20 ans	20 ans	20 ans	20 ans
Index	Livret A			Taux fixe	Livret A	Taux fixe	Livret A
Marge fixe sur index	1,05%	1,05%	1,05%	-	0,60%	-	0,60%
Taux d'intérêt (1)	1,55%	1,55%	1,55%	0,00%	1,10%	0,90%	1,10%
Périodicité	Annuelle			Annuelle		Annuelle	
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)			Amortissement prioritaire		Amortissement prioritaire	
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle			Sans indemnité		Indemnité actuarielle sur courbe OAT	
Modalités de révision	DL	DL	DL	Sans objet	SR	Sans objet	SR
Taux de progressivité de l'échéance	0,50%	0,50%	0,50%	-	-	-	-
Taux plancher de progressivité des échéances	0,00%	0,00%	0,00%	-	-	-	-
Taux de progression de l'amortissement	-	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mode de calcul des intérêts	Equivalent						
Base de calcul des intérêts	30/360						
(1) Le taux indiqué ci-dessus est susceptible de varier en fonction des variations de l'index de la Liane de prêt							

(1) Le taux indiqué ci-dessus est susceptible de varier en fonction des variations de l'index de la Ligne de prêt

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 d'acquisition en VEFA de trois logements, aucun logement concerné par ladite opération ne sera réservé à **LA METROPOLE**.

ARTICLE 3

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.

ARTICLE 4

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 5

En cas de mise en jeu de la garantie métropolitaine, un compte de « 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 de **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 6

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 7

La validité d'utilisation de la garantie est de deux 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 deux 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.

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

ARTICLE 8

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 9

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 10

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 11

La présente convention est conclue jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des prêts garantis par **LA METROPOLE**. Lorsque l'emprunt garanti par **LA METROPOLE** sera intégralement remboursé par **L'ORGANISME**, celui-ci devra en informer **LA METROPOLE**.

ARTICLE 12

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,

Eric PINATEL

Dûment habilité aux présentes

Cachet et Signature