

CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

« L'Ecrin du Vallon »

Traverse de l'ORTF
à Septèmes-les-Vallons

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 20 octobre 2022, 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 décision 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 50 % pour le service des intérêts et l'amortissement de deux prêts n° 134000 et n° 134001 d'un montant total de 1 772 132 euros, contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions en vigueur à la date d'effet des contrats de prêt.

Ces prêts sont destinés à financer l'opération « L'Ecrin du Vallon » en vue de l'acquisition en VEFA de 9 logements locatifs sociaux située Traverse de l'ORTF à Septèmes-les-Vallons.

Cette garantie est accordée pour la durée totale des contrats de prêts n° 134000 et n° 134001, dont les caractéristiques sont mentionnées ci-après :

Caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt	Contrat n° 134001					Contrat n° 134000				
	PLAI	PLAI Foncier	PLUS	PLUS Foncier	PHB	CPLS	PLS	PLS foncier	PHB	
Enveloppe	-	-	-	-	2.0 tranche 2019	Compl PLS 2022	PLSDD 2022	PLSDD 2022	2.0 tranche 2019	
Identifiant Ligne du Prêt	5478822	5478821	5478820	5478819	5478823	5478838	5478840	5478837	5478839	
Montant Ligne du Prêt	185 981 €	119 564 €	516 811 €	311 632 €	54 000 €	201 601 €	111 543 €	244 000 €	27 000 €	
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €	30 €	0 €	0 €	0 €	10 €	
Durée de la période	Annuelle					Annuelle				
Taux de la période	0,80%	1,38%	1,53%	1,38%	0,52%	1,53%	1,53%	1,53%	0,52%	
TEG de la Ligne du Prêt	0,80%	1,38%	1,53%	1,38%	0,52%	1,53%	1,53%	1,53%	0,52%	
Phase de préfinancement										
Durée	20 mois					20 mois				
Index	Livret A					Livret A				
Marge fixe sur index	-0,20%	0,38%	0,53%	0,38%	-	0,53%	0,53%	0,53%	-	
Taux d'intérêt (1)	0,80%	1,38%	1,53%	1,38%	-	1,53%	1,53%	1,53%	-	
Règlement des intérêts	Capitalisation					Capitalisation				
Phase d'amortissement										
Durée du différé d'amortissement	-	-	-	-	240 mois	-	-	-	240 mois	
Durée	40 ans	60 ans	40 ans	60 ans	20 ans	40 ans	40 ans	60 ans	20 ans	
Index	Livret A					Taux fixe	Livret A		Taux fixe	
Marge fixe sur index	-0,20%	0,38%	0,53%	0,38%	-	0,60%	0,53%	0,53%	-	
Taux d'intérêt (1)	0,80%	1,38%	1,53%	1,38%	0,00%	1,60%	1,53%	1,53%	0,00%	
Périodicité	Annuelle					Annuelle		Annuelle		
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire (intérêts différés)					Amortissement prioritaire		Echéance prioritaire (intérêts différés)		
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle					Sans Indemnité		Indemnité actuarielle		
Modalités de révision	DL	DL	DL	DL	Sans objet	SR	DL	DL	Sans objet	
Taux de progressivité de l'échéance	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	-	-	0,50%	0,50%	-	
Taux de progression de l'amortissement	-	-	-	-	0,00%	0,00%	-	-	0,00%	
Taux plancher de progressivité des échéances	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-	-	0,00%	0,00%	-	
Mode de calcul des intérêts	Equivalent					Equivalent				
Base de calcul des intérêts	30/360					30/360				
(1) Le taux indiqué ci-dessus est susceptible de varier en fonction des variations de l'index de la ligne 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 neuf 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.

Après validation par le Service Habitat du Conseil de Territoire concerné, **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...), la typologie, le financement, 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.

Lors de la première mise en location, **LA METROPOLE** proposera une liste de trois candidats à l'attribution de ces logements réservés dans les délais impartis (minimum 1 mois).

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 modifiée par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, **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.

Cependant, en cas de non attribution sur décision de la commission d'attribution ou, sur refus du logement par les candidats, **L'ORGANISME** s'engage à remettre à disposition ledit logement pour un second tour à **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.

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.

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.

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 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 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 son 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**.

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 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

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