

CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

Transfert de garanties d'emprunts dans le cadre d'une cession de patrimoine de la SA HLM Promologis à la SA HLM Unicil

Opération concernée :

Acquisition de 51 logements sociaux « Chevalier Roze » à Marseille.

Financement de la Caisse d'Epargne de 1 000 106 euros

Garantie à 45 % votée le 19 décembre 2014

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/23/BM du 16 mars 2023, 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 28 juin 2018, dénommée ci-après « **L'ORGANISME** »

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 Assemblées Générales de la SA HLM Unicil et de la SA HLM Promologis, toutes deux filiales immobilières d'Action Logement, ont, par délibération du 28 juin 2018, décidé de l'échange de leurs patrimoines.

Trois opérations de logements sociaux 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 quatre emprunts garantis par la Métropole Aix-Marseille-Provence le 19 décembre 2014. Trois emprunts ont été contractés auprès du Crédit Foncier et un emprunt auprès de la Caisse d'Epargne.

Par délibération n° FBPA 037-10244/21/BM du 7 octobre 2021, le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence a déjà approuvé le transfert des garanties pour les emprunts souscrits auprès du Crédit Foncier. La SA HLM Unicil avait alors omis d'intégrer un emprunt souscrit auprès de la Caisse d'Epargne, d'un montant de 1 000 106 euros et garanti à 45 %.

Ainsi, en raison de ce transfert de patrimoine, la Métropole Aix-Marseille-Provence a délibéré le 16 mars 2023 pour maintenir sa garantie d'emprunt au profit de **L'ORGANISME**, la SA HLM Unicil.

ARTICLE 1

LA METROPOLE maintient sa garantie à **L'ORGANISME** pour le service des intérêts et l'amortissement du prêt d'un montant initial de 1 000 106 euros contractée par le Cédant auprès de la Caisse d'Epargne, et faisant l'objet d'un transfert à la date de valeur du 28 juin 2018. Ainsi, au 28 juin 2018, le montant total du capital restant dû s'élève à 873 066,92 euros, soit un capital restant dû garanti de 392 880,11 euros.

Cette garantie est accordée pour la durée résiduelle totale du prêt transféré, dont les caractéristiques sont indiquées ci-après :

Libellé opération	Prêteur	% de garantie	N° de contrat	Durée initiale en année	Date dernière échéance	Type Taux	indice	Marge (%)	taux (%)
AA 51L Rue du Chevalier Roze Grand Rue à Marseille (prêt complémentaire)	Caisse Epargne	45%	A29150IN	13	25/08/2028	F	Taux Fixe	0,00%	3,40%
	Délibération initiale d'octroi N° et Date	Montant initial de l'emprunt	Capital Restant Dû au 28/06/2018 (date de transfert)	Capital Garanti	Encours garanti au 28/06/2018 (date de transfert)				
	CUMPMFCT 013-541/14/CC du 19/12/2014	1 000 106,00 €	873 066,92 €	450 047,70 €	392 880,11 €				

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** peut bénéficier, en contrepartie de sa garantie, de réservations de logements, à l'identique de ceux initialement consentis par le cédant, soit 4 logements.

Cependant, ces réservations ont été référencées au sein de la convention, votée le 7 octobre 2021, relative aux transferts de garanties des financements du Crédit Foncier. Aucun logement supplémentaire ne sera réservé à **LA METROPOLE**, au titre dudit transfert.

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 des Finances, Division Dettes 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 **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.

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 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 les emprunts garantis par **LA METROPOLE** seront intégralement remboursés 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

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