

CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

Transfert d'une garantie d'emprunt dans le cadre d'une cession de patrimoine de la SA HLM 3F Sud à la SA Opérateur National de Vente HLM

Opération concernée :

- Résidence Le Verger des Passons à Aubagne

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 Opérateur National de Vente HLM, dont le siège social est situé 19/21 Quai d'Austerlitz, 75013 Paris, représentée par son Directeur Général, Monsieur David LARBODIE, agissant conformément à l'article 20 des statuts, et à la délibération du Conseil d'Administration du 29 janvier 2021, 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 créé en février 2019 la Société Anonyme Opérateur National de Vente HLM. Cette société de vente d'habitations à loyer modéré est chargée d'acquérir des immeubles en blocs auprès des organismes HLM et de procéder par la suite à la vente à l'unité prioritairement auprès des locataires du parc social.

Ainsi, la SA HLM 3F Sud et la SA Opérateur National de Vente HLM ont signé le 23 janvier 2023 un protocole de coopération, mentionnant la cession de la Résidence « Le Verger des Passons » située 220 Chemin des Passons à Aubagne.

Le financement de cette opération avait donné lieu en 2010 à l'établissement d'un prêt octroyé par la Caisse des Dépôts et Consignations et garanti par délibération du 15 décembre 2010 par la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile devenue la Métropole Aix-Marseille-Provence. En raison de ce transfert de patrimoine, **LA METROPOLE** a délibéré le 16 mars 2023 pour maintenir sa garantie d'emprunt au profit de **L'ORGANISME**, la Société Anonyme Opérateur National de Vente HLM.

ARTICLE 1

LA METROPOLE maintient sa garantie en faveur de **L'ORGANISME** pour le service des intérêts et l'amortissement d'un prêt d'un montant initial de 2 331 243,14 euros contracté par le Cédant auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, et faisant l'objet d'un transfert à la date de valeur du 23 janvier 2023. Ainsi, au 23 janvier 2023, le montant total du capital restant dû s'élève à 1 466 307,67 euros, soit un capital restant dû garanti de 1 466 307,67 euros.

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

- Type de prêt : PRET GPLAR98
- N° du contrat initial : 1351278
- Montant initial du prêt en euros : 2 331 243,14 euros
- Capital restant dû à la date d'effet du transfert des droits réels : 1 466 307,67 euros
- Intérêts capitalisés : 0 euro
- Quotité garantie (en %) : 100%
- Durée résiduelle du prêt : 17 ans (calculée de la date d'effet du transfert des droits réels à la dernière date d'échéance du contrat initial)
- Périodicité des échéances : Annuelle
- Index : Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel à la date d'effet du transfert des droits réels : 3,20
- Modalité de révision : Double révisabilité (DR)
- Taux annuel de progressivité des échéances à la date d'effet du transfert des droits réels : -0,35

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base de l'index en vigueur à la date de la dernière mise en recouvrement précédant la date d'effet du transfert des droits réels.

Le taux d'intérêt est révisé à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.

DR : Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation de l'index.

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.

Ainsi, en contrepartie de sa garantie d'emprunt initiale, accordée par délibération du 15 décembre 2010, **LA METROPOLE** a bénéficié de 14 logements réservés.

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, hors vente effectuée par une SA Opérateur National de Vente HLM.

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 REPRENEUR**. 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 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

Didier KHELFA

Dûment habilité aux présentes

Cachet et Signature

Pour L'ORGANISME,

A _____, le

Le Directeur Général

David LARBODIE

Dûment habilité aux présentes

Cachet et Signature