Délibération FBPA 043-15298/23/CM
du 7 décembre 2023

CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

« Le Peynian »

490 Avenue Joseph Roumanille
La Ciotat

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 ……/24/BM du 18 avril 2024, dénommée ci-après « **LA METROPOLE »**

D'une part,

Et

La Société Anonyme d'Economie Mixte Adoma, dont le siège social est situé 33 Avenue Pierre Mendès France 75013 Paris, représentée par son Directeur Général Adjoint, Monsieur Marc DOLENSKI, agissant conformément à la décision du Conseil d'Administration du 25 juin 2019 et à la délégation de signature du 27 octobre 2021, dénommée ci-après « **L'ORGANISME** »

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Reçu au Contrôle de légalité le 22 avril 2024

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° 153397 et n° 153399 d'un montant total de 7 629 400 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 dénommée « Le Peynian », située 490 Avenue Joseph Roumanille à La Ciotat, permettant la construction de 165 logements locatifs sociaux, répartis en 25 logements pour la pension de famille, et en 140 logements pour la résidence sociale.

Cette garantie est accordée pour la durée totale des contrats de prêts n° 153397 et n° 153399, dont les caractéristiques sont mentionnées ci-après :

Prêteur	Montant Total Emprunts	N° ligne de prêt	Type de prêt		Index et marge fixe	Durée Préfinancement	Durée Amortissement	Périodicité
CDC 153397	1 159 992,00 €	5560069	PLAI	934 992,00 €	Livret A -0,4%	-	40 ans	Annuelle
		5563093	PHB	225 000,00 €	Taux fixe 0% pendant 20 ans puis Livret A +0,6% pendant 20 ans		40 ans	
CDC 153399	6 469 408,00 €	5558930	PLAI	5 209 408,00 €	Livret A -0,4%	-	40 ans	
		5563066	PHB	1 260 000,00 €	Taux fixe 0% pendant 20 ans puis Livret A +0,6% pendant 20 ans		40 ans	
	7 629 400,00 €			**7 629 400,00 €**				

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 seize logements réservés.

La désignation des logements ainsi dévolus à **LA METROPOLE** sera réalisée par **L'ORGANISME** en concertation avec la Direction Habitat de **LA METROPOLE** selon les dispositions prévues à la convention de réservation de logements et de gestion en flux**.**

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 ayant fait l'objet d'une garantie d'emprunt par **LA METROPOLE**, dans les dix ans suivants l'octroi 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

Reçu au Contrôle de légalité le 22 avril 2024

de l'ensemble des immeubles appartenant à **L'ORGANISME** qui devra être adressé au Pôle Finances de la Métropole, Service 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 aux 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

Reçu au Contrôle de légalité le 22 avril 2024

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,	**Pour L'ORGANISME,**
A Marseille, le	A , le
Le Vice-Président **Didier KHELFA** Dûment habilité aux présentes	**Le Directeur Général Adjoint** **Marc DOLENSKI** Dûment habilité aux présentes
Cachet et Signature	Cachet et Signature

Reçu au Contrôle de légalité le 22 avril 2024