

CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

Transfert partiel d'une garantie d'emprunt à la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme dans le cadre de l'acquisition de la pension de famille « Le Nid Saint Georges » située à La Bouilladisse

Entre

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par
ou son représentant, dûment habilité(e) à agir au nom et pour le compte de la Métropole
en vertu de la délibération du Bureau de la Métropole n°/26/BM
du, dénommée ci-après « **LA METROPOLE** »

D'une part,

Et

La SCA Foncière d'Habitat et Humanisme, dont le siège social est situé 69 chemin de
Vassieux, 69300 Caluire et Cuire, représentée par
(titre).....
(nom)
agissant conformément à
dénommée ci-après « **L'ORGANISME** »

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

CONTEXTE

En préambule, il est à noter que la SA HLM Erilia a absorbé la SA HLM Logirem depuis le 1^{er} juillet 2024, suite à une fusion-absorption approuvée par les deux Conseils d'Administration des 16 et 19 avril 2024. Antérieurement à cette fusion, la SA HLM Logirem, dans le cadre de sa politique de vente, avait décidé de procéder à la vente de la pension de famille de 26 logements locatifs sociaux « Le Nid Saint Georges » située 141 Avenue de la Malvesine à La Bouilladisse.

Ainsi, la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme, gestionnaire depuis 2009 de la résidence « Le Nid Saint Georges » a souhaité en devenir propriétaire. Ce projet d'achat a été validé par le Comité des Engagements de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme du 4 juillet 2023, pour un montant de 900 000 euros. Cette opération inclut la reprise du prêt initialement contracté par la SA HLM Logirem auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Cet emprunt, n° 1206948, d'un montant initial de 1 044 274 euros a fait l'objet d'une garantie par délibération du 4 février 2009 de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Ainsi, en raison de cet achat de patrimoine, la Métropole Aix-Marseille-Provence a délibéré le 2026 pour accorder le transfert partiel de la garantie d'emprunt au profit de **L'ORGANISME**, la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme.

ARTICLE 1

LA METROPOLE accorde sa garantie, à hauteur de 50 %, à **L'ORGANISME** pour le service des intérêts et l'amortissement du prêt n° 1206948 contracté initialement par la SA HLM Logirem, devenue SA HLM Erilia auprès de la Caisse de Dépôts et Consignations, et faisant l'objet d'un transfert à la date de valeur du 31 décembre 2025.

Ainsi, au 31 décembre 2025, le montant total du capital restant dû s'élève à 778 911,25 euros, soit un capital restant dû garanti de 389 455,63 euros.

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

Prêteur	Montant Total Emprunts CRD au 31/12/2025	N° ligne de prêt	Type de prêt	Index et marge fixe	Durée Amortissement résiduelle	Périodicité	Quotité à garantir	Montant total garantie Métropole
CDC	778 911,25 €	1206948	PLAI	Livret A -0,20%	34 ans	Annuelle	50%	389 455,63 €

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 logement réservé.

Cependant, compte tenu de l'activité de l'établissement concerné et de la spécificité du public accueilli, **LA METROPOLE** ne bénéficiera pas de logement réservé pour cette opération.

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 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 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 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

Pour L'ORGANISME,
A _____, le

Dûment habilité(e) aux présentes
Cachet et Signature

Dûment habilité(e) aux présentes
Cachet et Signature