

# CONVENTION

## DEFINISSANT LES CONDITIONS DE GARANTIES D'EMPRUNT ENTRE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PORTE DE L'ISÈRE ET L'EMPRUNTEUR

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère, représentée par **Monsieur Jean PAPADOPULO, Président**, habilité par délibération n°20\_10\_15\_340 du Conseil Communautaire du 15 octobre 2020,

Ci-après dénommée « la CAPI » ou « le garant »

d'une part,

### ET

**SA HLM IMMOBILIERE RHONE ALPES (IRA)**, représentée par **Monsieur Fabrice NOZAY, Directeur administratif et financier**, dont le siège social est situé 9 rue Anna Marly TSA 90002 69307 Lyon Cedex 07, en exécution d'une décision du Conseil d'Administration en date du 15 avril 2022,

Ci-après dénommée « le bailleur » ou « l'emprunteur »

d'autre part,

**Vu** la demande de garantie d'un prêt de la **SA HLM IMMOBILIERE RHONE ALPES (IRA)** en date du 05/12/2022 en vue d'assurer le financement principal pour l'opération d'acquisition en VEFA de **42 logements collectifs locatifs sociaux dans la résidence Fandraz**, sise 634 avenue du Général de Gaulle / 296 rue François Frandaz sur la commune de **LA VERPILLIERE** ;

**Vu** la décision du bureau communautaire n°AA\_MM\_JJ\_CHRONO du 23/02/2023 ;

**Considérant** que la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère soutient financièrement l'opération dans le cadre du Programme Local de l'Habitat ;

### IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

#### ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles s'exerce la garantie d'emprunt consentie par la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère.

## **ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES DES PRETS**

Le bureau communautaire, par décision n°AA\_MM\_JJ\_CHRONO prise en date du 19/01/2023, reçue à la Préfecture de l'Isère le JJ MMM AAAA, accorde sa garantie, à hauteur de **70 %** soit pour un montant de **4 056 518, 20 €**, au demandeur pour le remboursement d'un emprunt (PLAI – PLAIFONCIER – PLUS – PLUS FONCIER - PHB) d'un montant total de **5 795 026 €**, aux taux, durées et conditions figurant dans le contrat de prêt N° 141888 au sein duquel sont précisées les caractéristiques financières de chaque ligne de prêt.

Ce prêt d'un montant de 5 795 026 €, a été souscrit (*à taux indexé sur le livret A*) auprès de **la Caisse des dépôts et consignations** (ci-après dénommée « l'organisme prêteur ») et signé le 25/11/2022 par la **SA HLM IMMOBILIERE RHONE ALPES** (IRA). Les conditions financières du prêt répondent à un niveau de risque inférieur ou égal au niveau 2A de la classification de la charte Gissler.

Le contrat de prêt est constitué de 5 lignes de prêts, selon l'affectation suivante :

<i>Ligne(s)</i>	<i>Type(s) de prêt(s)</i>	<i>Montant(s)</i>	<i>Durée(s)</i>
5514895	PLUS	3 270 703 €	40 ans
5514896	PLUS FONCIER	427 911 €	60 ans
5514897	PLAI	1 585 826 €	40 ans
5514898	PLAI FONCIER	237 586 €	60 ans
5514899	PHB	273 000 €	40 ans

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par l'Emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze (12) mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'emprunteur opte pour le paiement des intérêts de la période.

## **ARTICLE 3 : MODALITES DE SUBSTITUTION A L'EMPRUNTEUR**

Par principe, en cas de défaillance, la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère se subsistera à l'emprunteur pour le remboursement des annuités sous réserve de l'amélioration de la santé financière de l'emprunteur.

## **ARTICLE 4 : DUREE DE LA GARANTIE D'EMPRUNT**

L'application de la présente convention se poursuivra jusqu'à paiement complet des échéances contractuellement dues par l'emprunteur.

## **ARTICLE 5 : INFORMATIONS**

Pendant toute la durée de l'emprunt garanti, l'emprunteur devra fournir annuellement ses états financiers et de gestion, comme spécifié par l'article L.2313-1-1 du Code Général des Collectivités Territoriales. Un courrier sera envoyé chaque année par la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère à l'organisme. Ce courrier précisera la liste des états concernés à fournir ainsi que le format et l'échéance souhaitée.

L'emprunteur s'engage à informer dans les meilleurs délais la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère de tout changement de situation le concernant ainsi que lié au prêt souscrit.

En cas du déclenchement d'une procédure collective, l'emprunteur informera dans les meilleurs délais la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère.

L'emprunteur s'engage à solliciter en amont l'accord préalable de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère en cas de modifications de tout changement de situation le concernant ainsi que lié au prêt souscrit.

### **ARTICLE 6 : SUIVI ET CONTROLE DE L'AFFECTATION DE LA GARANTIE**

La Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère pourra à tout moment exiger la production de justificatifs permettant la vérification du déroulement de l'opération et de la bonne utilisation des fonds garanties.

### **ARTICLE 7 : MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE**

Dans l'hypothèse où l'emprunteur serait dans l'impossibilité de faire face à ses échéances, ce dernier s'engage à en informer sans délai par lettre recommandée avec accusé de réception la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère au moins deux mois à l'avance. Une copie de cette dernière sera adressée à l'établissement prêteur dans le même délai.

### **ARTICLE 8 : SUBROGATION**

Si, du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que l'emprunteur n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère, et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour y procéder, la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère effectuera ce règlement entre les mains des prêteurs au lieu et place de l'emprunteur dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées. Ce règlement instituera la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère créancière de l'emprunteur.

Aussi, la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère fera publier sa subrogation, dans les droits du créancier de l'emprunteur selon les articles 2306 et 2430 du Code civil.

### **ARTICLE 9 : CLAUSE DE RETOUR A MEILLEURE FORTUNE**

Les paiements qui pourraient être imposés à la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère, en exécution de la présente convention, auront le caractère d'avances recouvrables avec intérêts indexés sur le taux d'intérêt légal, caractère non-opposable à l'organisme prêteur. Ainsi, l'emprunteur s'engage à reverser les paiements dont la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère aurait eu à s'acquitter dès qu'une amélioration de la situation financière sera constatée par des résultats nets excédentaires et dans un délai maximum de 3 ans. Ce délai ne pourra être renouvelé que par délibération du conseil communautaire après examen de la situation financière de l'emprunteur. Ces excédents seront utilisés, à due concurrence, à l'amortissement de la dette contractée par l'emprunteur vis-à-vis de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère et figurant, au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de l'emprunteur. Il comprendra :

- ✓ au crédit : Le montant des remboursements effectués par la Société, le solde constituera la dette de la Société vis-à-vis de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère,

- ✓ au débit : le montant des versements effectués par la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère.

La créance ne sera éteinte que lorsque l'intégralité des avances versées par la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère aura été remboursée par l'emprunteur.

### **ARTICLE 10 : HYPOTHEQUE**

L'emprunteur s'engage à ne consentir aucune hypothèque sur les immeubles sans l'accord préalable de la collectivité.

### **ARTICLE 11 : RESERVATION DE LOGEMENTS**

Conformément aux dispositions de l'article 2 du décret 99.836 du 22 Septembre 1999 et de l'article R441-5 du code de la Construction et de l'Habitation, relatifs aux attributions de logements dans les immeubles d'habitations à loyer modéré, le bailleur s'engage à réserver à la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère et à la commune concernée par l'opération, 20% des logements locatifs sociaux financés par les lignes de prêts garanties répartis proportionnellement entre les garants soit, en l'espèce, **9** logements.

En application de l'article R 441-6 du CCH, lorsque l'emprunt garanti par la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère est intégralement remboursé par le bailleur, celui-ci en informe le garant. Les droits à réservations de l'EPCI attachés à la garantie de l'emprunt sont prorogés pour une durée de 5 ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

### **ARTICLE 12 : FRAIS**

Tous droits et frais auxquels la présente convention pourrait donner lieu, notamment frais d'inscription hypothécaire, sont à la charge du bailleur.

Fait en double exemplaire,

A l'Isle d'Abeau, le.....

Pour la SA Hlm Immobilière Rhône Alpes

Pour la Communauté d'Agglomération  
Porte de l'Isère

Le Directeur administratif et financier  
**Fabrice NOVAY**

Le Président  
**Jean PAPADOPULO**