



CONVENTION DE REITERATION DE GARANTIE D'EMPRUNT SUITE A CESSION DE PATRIMOINE D'UN BAILLEUR SOCIAL A L'OPERATEUR NATIONAL DE VENTE (ONV)

Entre

Le Département de Tarn-et-Garonne, représenté par Monsieur le Président du Conseil Départemental, sis à l'Hôtel du Département, 100 boulevard Hubert Gouze- BP 783 - 82000 Montauban, dûment habilité aux fins des présentes,

d'une part,

Et

L'Opérateur National de Vente (ONV) dont le siège se trouve à Paris (75013), 19/20 Quai d'Austerlitz, représenté par son Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

d'autre part,

Il a été exposé

Promologis sollicite la réitération de sa garantie d'emprunts dans le cadre de la cession d'un programme immobilier à l'Opérateur National de Vente (ONV), organisme créé en 2019 pour faciliter et accompagner la vente de logements HLM (acquisition des immeubles en bloc auprès des bailleurs sociaux et vente à l'unité, prioritairement, aux locataires occupants).

En effet, le Conseil d'administration de Promologis a validé la cession de la « Résidence Le Pastel » située chemin Lassale à Montauban à l'ONV.

La Caisse des dépôts et consignations a consenti en faveur de la Société Promologis, des prêts garantis par le Département par délibération en date du 17 février 2003. Le montant restant garanti par notre collectivité est arrêté au 28 décembre 2022 à 1 214 500,58 €.

En raison de cette vente, Promologis a sollicité de la caisse des dépôts et consignations, qui a accepté, le transfert desdits prêts.

Considérant l'intérêt général qui s'attache à cette opération, les parties déclarent vouloir faire application des dispositions du code général des collectivités territoriales et du code de la construction et de l'habitation pour organiser les conditions et modalités de garantie de l'emprunt.

et convenu ce qui suit :

Article 1 - Objet

1.1 - Le Département de Tarn-et-Garonne réitère sa garantie à hauteur de 40 % pour le remboursement de trois lignes de prêts (liste en annexe) d'un montant total de 1 214 500,58 €, souscrit par Promologis auprès de la caisse de dépôt et consignations et transférées à l'ONV.

1.2 - La garantie porte sur le financement de 1 214 500,58 € consenti par la caisse des dépôts et consignations correspondant à trois lignes de prêts n° 1022022, n° 1307102 et n° 1373306 dont la liste est annexée et fait partie intégrante de la présente délibération.

Article 2 - Nature

Le Département se porte garant conjoint de l'Opérateur National de Vente envers la caisse des dépôts et consignations organisme-prêteur pour garantir le paiement de toutes sommes en principal et intérêts dues au prêteur au titre du financement de l'opération décrite à l'article 1 du contrat et ce à concurrence de 40 %.

Le Département est informé que le Grand Montauban-Communauté d'Agglomération apporte également sa garantie à hauteur de sa quote-part de 60 %.

Article 3 - Modalités

3.1 - Appel en garantie

Au cas où l'organisme, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues aux échéances convenues ou des intérêts moratoires qui en résulteraient, le Département s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande de la Caisse des dépôts et consignations adressée par lettre missive, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue pour couvrir les sommes dues, ni exiger que ce dernier discute, au préalable, l'organisme défaillant.

3.2 - Avances

Les paiements qui pourraient être imposés au Département de Tarn-et-Garonne, en exécution de la présente convention auront le caractère d'avances remboursables.

Dans la mesure où le Département devrait faire ces avances au moyen de fonds d'emprunt, les avances porteront intérêt au profit de la collectivité au taux d'intérêt de l'emprunt contracté.

Ces avances devront être remboursées par l'Opérateur National de Vente dans un délai maximum de deux ans. L'Opérateur National de Vente aura la faculté de rembourser les avances du Département par anticipation, à toute époque et sans indemnité.

Article 4 – Contre-garanties

4.1 - mesures de rétablissement

Le Président de l'Opérateur National de Vente devra prévenir par lettre le Président du Conseil départemental au moins deux mois en avance de l'impossibilité où il se trouverait de faire face à tout ou partie de l'une des échéances.

A partir de la date de cette lettre et dans le délai de deux mois précité, le conseil d'administration de l'Opérateur National de Vente devra étudier et proposer au Département de Tarn-et-Garonne un plan de redressement financier assurant en premier lieu la reprise du paiement des annuités normales d'emprunt et des frais, et en outre, le remboursement de l'avance faite par le Département.

Dès que les mesures de redressement seront intervenues, il en sera tenu un compte spécial et des situations trimestrielles seront adressées à Monsieur le Président du Conseil départemental indiquant l'effet des mesures prises. Ces situations continueront à être fournies jusqu'au rétablissement complet de la situation.

4.2 - Sûretés

A titre de sûreté, dans le cas où la garantie jouerait, il sera pris une hypothèque sur les biens des immeubles définis appartenant à l'Opérateur National de Vente.

Le montant de cette hypothèque sera égal au montant de l'annuité prise en charge et de la totalité des annuités restant dues se rapportant à l'emprunt garanti par le département.

Les frais d'hypothèque seront à la charge de l'emprunteur.

A partir de la délibération de garantie du Département de Tarn-et-Garonne avec le contrat n° 139421, l'Opérateur National de Vente s'engage à ne vendre ni hypothéquer ces mêmes biens sans l'accord préalable du Président du Conseil départemental.

4.3 - Réserve de logements

L'ONV s'engage, au cas où le Département en ferait la demande, à réserver des appartements en application des articles L.441.1 et R.441.5 du code de la construction et de l'habitation, pour des familles résidant en Tarn-et-Garonne et qui lui seraient proposées par le département.

Afin de permettre la désignation en temps utile des locataires des logements mis à disposition du département de Tarn-et-Garonne, l'ONV informera le Département de leur mise en location trois mois au moins avant la date prévue pour l'achèvement des travaux.

Le département adressera à l'ONV une liste de candidats remplissant les conditions d'attributions fixées par la réglementation en vigueur.

En application de la loi Macron du 6 août 2015 (article L.441.1 du code de la construction et de l'habitation), dès qu'une vacance se produira dans les logements réservés au Département de Tarn-et-Garonne, l'ONV en avisera le Département qui désignera un candidat, sous un mois, dans les zones tendues. En « zones détendues », le délai reste de trois mois (sauf critères réglementaires sur le préavis réduit conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation).

Article 5 - Contrôles

5.1 - Commission d'enquête

Dès la réception par le Président de Conseil départemental de la lettre mentionnée à l'article 4 indiquant l'impossibilité pour l'Opérateur National de Vente de faire face au remboursement d'une ou plusieurs annuités, le Président du Conseil départemental se réserve la possibilité de créer une commission qui sera chargée d'enquêter sur les conditions de fonctionnement de l'organisme au triple point de vue juridique, technique et financier et de proposer toutes mesures nécessaires tendant à remédier à la situation déficitaire.

5.2 - Justificatifs

Afin de permettre au Département de suivre le fonctionnement de l'Opérateur National de Vente, celui-ci fournit une fois par an les documents d'information : bilan, compte d'exploitation, état d'avancement du programme pour lequel a été contracté l'emprunt garanti, informations sur d'éventuels autres emprunts contractés pour l'organisme.

5.3 - Vérifications

L'Opérateur National de Vente autorise en outre le Département à faire procéder à tout moment à toute inspection de livres et documents qui seraient jugés nécessaires à la vérification des comptes, par un ou des experts désignés par lui et à les consulter sur place afin de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ces opérations.

Article 6 - Frais

Tous les frais auxquels pourrait donner lieu la présente convention seront à la charge de l'Opérateur National de Vente.

Article 7 - Annexes

la liste des caractéristiques financières des lignes des prêts transférés conclus entre la caisse des dépôts et consignations et l'Opérateur National de Vente (n° 1022022, n° 1307102 et n° 1373306) est annexée au présent contrat pour en faire partie intégrante.

Article 8 -

La présente convention est conclue jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des prêts garantis par le Département. Lorsque l'emprunt garanti par le Département sera intégralement remboursé par l'ONV, celui-ci- devra en informer le Département.

Fait à Montauban, le

Le Directeur Général
de l'Opérateur National de Vente

Le Président du Conseil départemental
de Tarn-et-Garonne

Frédéric BURAC

Michel WEILL