

Extrait du Registre des délibérations du Bureau

Séance du jeudi 5 septembre 2013

Membres du Bureau en exercice : 31

Le Bureau, régulièrement convoqué, s'est réuni au Grand Besançon, La City - 4 Rue Gabriel Plançon - 25000 Besançon, sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 1.1.7, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.2.1, 7.1, 7.2, 7.7, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5.

La séance est ouverte à 17h10 et levée à 19h30.

Etaient présents : M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Gabriel BAULIEU, M. Jean-Claude ROY, M. Nicolas BODIN, M. Robert STEPOURJINE, M. Jean-Pierre GOVIGNAUX, M. Jean-Pierre TAILLARD, Mme Marie-Odile CRABBÉ-DIAWARA, M. Emmanuel DUMONT, M. Marcel FELT, M. Bernard GAVIGNET (à partir du rapport 7.7), M. Daniel HUOT, M. François LOPEZ, M. Frank MONNEUR, M. Claude PREIONI, M. Jean-Paul DILLSCHNEIDER, M. Roland DEMESMAY, M. Bernard MOYSE, Mme Françoise PRESSE (à partir du rapport 1.1.7)

Etaient absents : M. Jean-Pierre MARTIN, M. Nicolas GUILLEMET, M. Jean-Yves PRALON, M. Raymond REYLE, M. Jean-Jacques DEMONET, M. Yves GUYEN, Mme Annie MENETRIER, Mme Danièle POISSENOT, M. Pierre CONTOZ, M. Alain BLESSEMAILLE, M. Patrick RACINE, M. Serge RUTKOWSKI

Secrétaire de séance : M. Jean-Pierre TAILLARD

Procurations de vote :

Mandants : JP. MARTIN, N. GUILLEMET (à partir du rapport 1.1.7), JY. PRALON, Y. GUYEN, A. BLESSEMAILLE

Mandataires : M. FELT, F. PRESSE (à partir du rapport 1.1.7), F. MONNEUR, JC. ROY, B. MOYSE

Garanties d'emprunt - Compétence habitat (septembre 2013)

Rapporteur : Marie-Odile CRABBÉ-DIAWARA, Vice-Présidente

Commission : Finances, Ressources Humaines, Communication, TIC

Les contrats d'emprunt faisant l'objet d'une garantie peuvent être consultés au siège de la CAGB et sont annexés à l'envoi dématérialisé.

Inscription budgétaire
Sans incidence budgétaire

Résumé :

Il est proposé d'apporter une garantie d'emprunt à 2 demandes nouvellement déposées en matière d'habitat pour un montant de 552 922,00 €. Pour ces demandes, il est vérifié que les ratios prudentiels et le règlement d'attribution des garanties d'emprunts sont respectés.

Il est proposé ci-dessous une synthèse des demandes formulées et présentées en détail dans le point suivant (voir délibérations de garanties en annexe).

I. Opérations financées par les prêts à garantir

Compétence Habitat

Dossier 2013.158

Demandeur : Habitat 25

Montant à garantir : 270 892,00 € (50 % du prêt total de 541 784,00 €)

Affectation de l'emprunt : Acquisition en VEFA de 6 logements (4 logements de type PLUS et 2 logements de type PLAI) situés Chemin de l'Escale à Besançon

Niveau de performance énergétique : Cette opération a été conçue pour atteindre le niveau Bâtiment Basse Consommation (BBC).

Dossier 2013.159

Demandeur : Habitat 25

Montant à garantir : 282 030,00 € (50 % du prêt total de 564 060,00 €)

Affectation de l'emprunt : Réhabilitation de 11 logements situés 4 Place Risler à Besançon.

Niveau de performance énergétique : Ces travaux devraient permettre d'évoluer de la classe E (275 kWhep/m².an) à la classe C (131 kWhep/m².an).

II. Vérification des ratios prudentiels

La vérification du respect des ratios prudentiels intégrant ces nouvelles demandes est opérée ci-après.

Au budget primitif 2013, le montant des recettes réelles consolidées (budgets annexes compris) ouvertes en section de fonctionnement est de 168 700 877 €.

Les crédits ouverts au titre des échéances d'emprunt (capital et intérêts) 2013, hors frais de ligne de trésorerie et gestion active de la dette, s'élèvent à 11 251 392 €.

Au budget primitif 2013, le montant maximum des échéances susceptibles d'être garanties est donc de : (168 700 877 X 15 %) – 11 251 392 = 14 053 740 €.

Mise à jour sous forme de tableau :

SUIVI AU TITRE DE L'EXERCICE 2013				Montant exercice 2013	
Recettes réelles de fonctionnement BP 2013				1 68 700 877	
Échéances emprunts CAGB budget 2013 consolidé - hors ligne de trésorerie				11 251 392	
Échéances emprunts à garantir en 2013	Compétence	Tiers	Montant au 13 mai 2013 (intégrant la première annuité du prêt faisant l'objet de la présente délibération)		
			SEDD	356 112,70	
	Economie	SAIEMB Logement	11 553,83		
		AKTYA	581 565,91		
		Grand Besançon Habitat	5 491,60		
	Total compétence Economie		954 724,04		
	Habitat	Habitat 25	647 619,62		
		Néolia	1 156 632,05		
		SAIEMB Logement	530 016,74		
		Grand Besançon Habitat	906 830,72		
		Mutualité Française du Doubs	139 333,79		
		Société Foncière Habitat et Humanisme	5 740,16		
		Association Hygiène Sociale de F.-C	302 599,24		
		Axentia	140 378,00		
	Total compétence Habitat		3 829 150,32		
TOTAL		4 783 874,36			
Ratios prudentiels et éléments de calcul	Définition du calcul réglementaire	Règles propres à la CAGB	Commentaires		Montant 2013
Annuité garantissable	échéances à garantir + échéance emprunt CAGB < ou = 50% des recettes réelles de fonctionnement	échéances à garantir + échéance emprunt CAGB < ou = 15% des recettes réelles de fonctionnement	Ne s'applique pas en matière d'habitat aidé	Montant maximum de l'annuité garantissable selon critère CAGB (15%)	14 053 740
Annuité garantie par bénéficiaire	quote part des annuités à garantir en N < = 10% de l'annuité garantissable	quote part des annuités à garantir en N < = 5% de l'annuité garantissable	Ne s'applique pas en matière d'habitat aidé	Economie	
				SEDD	2,53%
				SAIEMB Logement	0,08%
				AKTYA	4,14%
				Grand Besançon Habitat	0,039%
				TOTAL	6,79%

III. Règlement des garanties d'emprunt accordées par la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

Il a été vérifié sur la base des documents figurant dans les dossiers de demande que les différentes clauses respectent le règlement des garanties d'emprunt de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon.

Conformément à son règlement (délibération du 18 janvier 2013), la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon renoncera au bénéfice de discussion pour ces opérations.

IV. Provision pour garantie d'emprunt

Conformément au règlement précité, au regard de la nature juridique du bénéficiaire, les demandes de garantie d'emprunts ne feront pas l'objet d'une provision.

Il est précisé que l'attribution de ces garanties d'emprunt, pour un montant total de 552 922,00 €, s'effectue dans le respect des ratios prudentiels définis dans le règlement des garanties d'emprunt de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon.

A l'unanimité, le Bureau se prononce favorablement sur les deux demandes de garanties d'emprunt déposées en matière d'habitat par Habitat 25 pour un montant total de 552 922,00 €.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 23
Contre : 0
Abstention : 0

Préfecture de la Région Franche-Comté
Préfecture du Doubs
Contrôle de légalité DRCT
Reçu le 13 SEP. 2013

Pour extrait conforme,

Le Président

ANNEXE I
Délibération de garantie
Habitat 25 : dossier 13.158 / emprunt n°1250181

Vu les articles L.5111-4 et L.5216-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu l'article 2298 du Code Civil ;

Vu le contrat de prêt n°1250181 signé entre Habitat 25, ci-après l'Emprunteur et la Caisse des dépôts et des consignations ;

Article 1 :

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon accorde sa garantie d'emprunt à hauteur de 50 % pour le remboursement du prêt n°1250181, dont le contrat joint en annexe consultable sur la plateforme dématérialisée de la CAGB fait partie intégrante de la délibération, souscrit par l'Emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et des consignations, selon les caractéristiques financières du prêt et aux charges et conditions du contrat en annexe.

Article 2 : La garantie d'emprunt est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 3 :

La CAGB s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ce prêt.

Date d'affichage le :



DIRECTION REGIONALE
FRANCHE-COMTE

Réf. : Emprunteur OP HABITAT 25
Offre contractuelle n° 1250181

CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF AIDE INTEGRATION

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0251105617
pour un montant de : 16 088,00 Euros

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 - OBJET

La Caisse des dépôts et consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille - 75007 PARIS, ci-après dénommée le prêteur, consent un prêt d'un montant de 61 446,00 Euros au bénéfice de OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DU DOUBS HABITAT 25, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

l'acquisition en VEFA de 2 logements PLAI (part foncière)
chemin de l'Escale
25000 BESANCON

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU DOUBS pour un montant de 30 723,00 Euros

avec la garantie de : COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRD BESANCON pour un montant de 30723,00 Euros.

ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt	: 61 446,00 EUR
Durée du prêt	: 50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	: 1,550 % (1)
Taux de période	: 1,550 %
Taux annuel de progressivité	: 0,500 %
Indice de révision	: 1,750 %
Périodicité	: Annuelle
Taux effectif global	: 1,550 %

(1) Ce taux correspond au taux actuariel théorique d'un prêt d'une durée de 50 ans et réalisé entièrement en une fois.

Les valeurs indiquées ci-dessus sont actualisées et révisées selon les modalités définies dans le fascicule de conditions générales joint. Les valeurs actualisées sont notifiées à l'emprunteur par simple lettre.

ARTICLE 3 - PIECES CONSTITUTIVES DU CONTRAT

Le contrat est constitué du présent document valant conditions particulières du contrat et du fascicule LAI0401 valant conditions générales du contrat.

ARTICLE 3BIS - CLAUSE PARTICULIERE

Par dérogation à l'article relatif à la mise à disposition des fonds ci-après, le versement des fonds est subordonné à la production par l'emprunteur, avant la date limite autorisée pour ce versement, de(s) délibération(s) du(es) garant(s) visé(s) à l'article 1, visant à garantir de manière inconditionnelle le paiement de toute somme due par l'emprunteur (en principal, intérêts, frais et accessoires, y compris les intérêts moratoires encourus et toutes indemnités qui seraient dues en cas de remboursement anticipé) au titre du présent contrat et jusqu'à leur complet remboursement.

Cette(ces) délibération(s) devra(ont) être revêtue(s) du caractère exécutoire.

La présente disposition est essentielle et déterminante de l'engagement du prêteur. En conséquence, à défaut ou en cas de production d'une délibération non conforme aux exigences susvisées, le contrat sera considéré de plein droit comme nul et non avenue.

ARTICLE 4 - DUREE DE VALIDITE

Le contrat pourra être considéré par le prêteur comme nul et non avenue s'il n'est pas renvoyé signé par l'ensemble des parties, accompagné de l'échéancier dûment complété et signé avant le 03 août 2013.

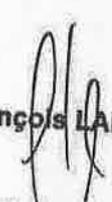
Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Besançon, le 3 mai 2013

A Besançon, le 15 mai 2013

Pour le Directeur Général de la CDC

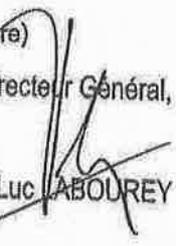
Pour l'organisme emprunteur
Nom et Qualité du signataire


François LAIGNEAU

Directeur Territorial Prêt et Politique de la Ville

(cachet et signature)




Le Directeur Général,

Jean-Luc ABOUREY



DIRECTION REGIONALE
FRANCHE-COMTE

Fascicule LAI 04-01
Echéance annuelle
Double révisabilité limitée

CONDITIONS GENERALES DES PRETS POUR LE LOGEMENT LOCATIF D'INTEGRATION

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

La date d'effet du présent contrat est la date de réception, par le prêteur, du contrat signé par l'ensemble des parties. La date de référence du contrat est le premier jour du mois immédiatement postérieur à la date d'effet.
La date de l'échéance annuelle correspond à la date anniversaire de la date de référence. La durée du prêt indiquée à l'article 2 du présent contrat s'applique à compter de la date de référence.

ARTICLE 6 - ACTUALISATION

Les taux d'intérêt et de progressivité définis à l'article 2 du présent contrat font l'objet, à la date d'effet du contrat, d'une actualisation de leur valeur, en cas de variation de la rémunération servie aux détenteurs du premier livret des Caisses d'épargne intervenue entre la date d'établissement et la date d'effet du contrat. Les valeurs actualisées sont calculées par application des formules de révision définies à l'article 7.1.

ARTICLE 7 - MODALITES DE REVISION

7.1 - Le taux d'intérêt actuariel annuel (I) et le taux annuel de progressivité (P) visés à l'article 2 du présent contrat et actualisés en application de l'article 6 sont révisés à chaque date anniversaire de la date de référence du contrat, en fonction d'un coefficient (R) dans les conditions ci-dessous :

- Le coefficient de révision (R) est déterminé par la formule : $R = 1 + DT/(1+I)$

où DT désigne la différence positive ou négative constatée entre le taux de rémunération servi aux titulaires des premiers livrets de Caisse d'épargne en vigueur à la date anniversaire précitée et celui en vigueur à la date d'effet du contrat.

- Le taux d'intérêt révisé (I') du prêt est déterminé selon la formule : $I' = R(1+I) - 1$

Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la durée du prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû et à la part des intérêts dont le règlement a été différé.

- Le taux de progressivité révisé (P') des annuités est déterminé selon la formule : $P' = R(1+P) - 1$

Si le résultat calculé selon la formule précédente est négatif, P' est alors égal à zéro.

7.2 - Les taux révisés s'appliquent au calcul des annuités relatives à la période d'amortissement restant à courir. A chaque révision, le prêteur communiquera à l'emprunteur les informations utiles concernant les nouvelles valeurs applicables pour la prochaine échéance du prêt.

7.3 - Si le livret d'épargne servant de base aux modalités de révision de taux vient à disparaître avant le complet remboursement du prêt, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le prêteur en accord avec les pouvoirs publics.

Dans ce cas, tant que les nouvelles modalités de révision ne seront pas définies, l'emprunteur ne pourra user de la faculté de rembourser par anticipation qu'à titre provisionnel ; le décompte de remboursement définitif sera établi dès détermination des modalités de révision de remplacement.

L'absence de modalités de révision ne pourra autoriser l'emprunteur à retarder le paiement des annuités. Celles-ci continueront à être appelées aux dates d'échéances contractuelles, sur la base des derniers taux déterminés et seront révisées lorsque les nouvelles modalités de révision seront connues.

ARTICLE 8 - MISE A DISPOSITION DES FONDS

8.1 - L'échéancier de versements est négocié entre l'emprunteur et le prêteur préalablement à l'établissement du contrat. Il correspond au rythme prévisionnel des paiements à effectuer par l'emprunteur pour la réalisation de l'opération ou des opérations prévues à l'article 1 du contrat. Si le total des versements portés sur l'échéancier est inférieur au montant du prêt indiqué à l'article 1, le contrat sera réduit d'office à hauteur du montant effectivement indiqué.

Cet échéancier est établi sachant, d'une part, que le premier versement ne peut intervenir moins de 10 jours ouvrés après la réception du contrat signé et de l'échéancier par le prêteur et, d'autre part, que le dernier versement doit intervenir impérativement deux mois avant la première mise en recouvrement.

8.2 - En cas de retard dans le déroulement du chantier, l'emprunteur s'engage à adapter l'échéancier prévisionnel aux besoins effectifs de décaissements liés à l'avancement des travaux. Toute modification d'échéancier de versements doit être adressée par l'emprunteur au prêteur, par lettre parvenue au moins 20 jours avant la date de prise en compte de cette modification.

8.3 - Le prêteur a la faculté de modifier une ou plusieurs dates prévues à l'échéancier, sous réserve d'une information préalable et motivée de l'emprunteur.

8.4 - Les versements sont domiciliés sur un seul compte dont l'intitulé exact est porté sur l'échéancier joint au présent contrat. Il ne peut être procédé à un changement de domiciliation en cours de versement du prêt. Le prêteur se réserve le droit de définir les établissements et catégories de comptes sur lesquels doivent intervenir les versements.

ARTICLE 9 - REMBOURSEMENT A ECHEANCE

9.1 - L'emprunteur paie chaque année, à la date d'échéance définie à l'article 5, le montant de l'annuité due calculée compte tenu des caractéristiques du prêt définies à l'article 2. Le tableau d'amortissement joint au contrat indique la répartition des annuités entre capital et intérêts, calculée sur la base d'un prêt réalisé en une seule fois. Les intérêts dus au titre de la première annuité seront calculés prorata temporis pour tenir compte des dates effectives de versement des fonds.

9.2 - Les paiements font l'objet d'un prélèvement automatique au bénéfice du prêteur. Ce prélèvement est effectué conformément à l'autorisation signée par l'emprunteur à cet effet. Les sommes dues par les emprunteurs ayant l'obligation d'utiliser le réseau des comptes publics font l'objet d'un prélèvement selon la procédure du débit d'office. Les sommes dues sont acquittées auprès du Caissier Général de la Caisse des dépôts à Paris. Les paiements sont effectués de manière que les fonds parviennent effectivement au Caissier Général au plus tard le jour de l'échéance.

ARTICLE 10 - REMBOURSEMENTS ANTICIPES

10.1 - Volontaires

L'emprunteur peut effectuer des remboursements anticipés à tout moment. Les remboursements anticipés sont pris en compte pour l'échéance suivante si le versement effectif des fonds est constaté par le prêteur auprès du Caissier Général au moins deux mois avant cette échéance.

Si le prêt finance plusieurs opérations, les remboursements anticipés volontaires seront imputés sur chacune des opérations au prorata des capitaux restant dus correspondants, sauf indication contraire de l'emprunteur par lettre parvenue au prêteur au plus tard à la date du versement effectif des fonds remboursés.

10.2 - Obligatoires

10.2.1 - En cas de non paiement, total ou partiel, à son échéance d'une somme quelconque devenue exigible au titre du présent contrat, toutes sommes dues au prêteur au titre du présent contrat en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires deviendront immédiatement exigibles un mois après simple mise en demeure par lettre recommandée.

Lorsque l'emprunteur est un organisme visé à l'article R 331-14-3° du Code de la construction et de l'habitation, le montant des capitaux restant dus sur le présent prêt est immédiatement exigible en cas de retrait de l'agrément par le représentant de l'Etat dans le département.

10.2.2 - Le montant des capitaux restant dus sur le présent prêt est immédiatement exigible en cas :

- de non utilisation des fonds empruntés conformément à l'objet du prêt tel que défini à l'article 1er du contrat ;
- d'annulation de la décision favorable de l'Etat ouvrant droit à l'octroi du présent prêt ;
- de non respect par l'emprunteur des dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux définies, en métropole, par les articles R 331-1 à R 331-25 du Code de la construction et de l'habitation, et dans les départements d'outre-mer, par les articles R 372-1 à R 372-19 dudit code ;

h

h

- de destruction ou d'alléation de l'immeuble financé à l'aide du présent prêt, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires. Toutefois, le présent prêt pourra, le cas échéant, être transféré à l'acquéreur sous réserve de l'accord du prêteur ;

- le cas échéant, d'annulation ou de résiliation, pour quelque motif que ce soit, du bail ou titre conférant à l'emprunteur des droits réels sur l'immeuble, objet du financement.

Si le prêt finance plusieurs opérations, le remboursement anticipé n'est exigible qu'à concurrence des capitaux restant dus se rapportant à l'opération concernée par l'obligation de remboursement.

10.2.3 - L'emprunteur s'oblige à effectuer le remboursement anticipé du prêt au plus tard dans l'année suivant la date de déclaration d'achèvement des travaux à concurrence de l'excédent constaté lorsque :

- le montant total des financements obtenus est supérieur au prix de revient définitif de l'opération ;

- le prix de revient définitif de l'opération est inférieur au prix prévisionnel ayant servi de base au calcul du montant du prêt.

10.3 - Conditions financières

Tout remboursement anticipé doit être accompagné du paiement, le cas échéant, des intérêts différés correspondants. Ce montant est calculé au prorata des capitaux remboursés en cas de remboursement partiel. Les sommes ainsi remboursées par anticipation donnent lieu au paiement par l'emprunteur des intérêts courus contractuels correspondants.

En outre, les remboursements anticipés visés à l'article 10.1 donnent lieu à la perception, par le prêteur, d'une indemnité égale à un semestre d'intérêt sur les sommes remboursées par anticipation, calculée au taux du prêt en vigueur à la date du remboursement anticipé.

Une pénalité égale à 7% du montant total des sommes exigibles par anticipation est due par l'emprunteur dans les cas visés aux articles 10.2.1 et 10.2.2 à l'exception des remboursements anticipés, consécutifs à des ventes de logements faites au profit de personnes physiques locataires de l'organisme pour lesquels il sera fait application de l'indemnité mentionnée à l'alinéa précédent.

En cas de remboursement partiel, les annuités ultérieures sont recalculées, par application des caractéristiques en vigueur à la date du remboursement, sur la base, d'une part, du capital restant dû majoré des intérêts différés correspondants et, d'autre part, de la durée résiduelle du prêt.

ARTICLE 11 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due au titre du présent contrat, non versée à la date d'exigibilité, porte intérêt de plein droit, dans toute la mesure permise par la loi, à compter de cette date, au taux applicable au premier livret des Caisses d'épargne constaté à cette même date, auquel s'ajoute une marge de 6%.

Cette stipulation ne peut faire obstacle à l'exigibilité anticipée prévue à l'article 10.2.1 ni, par suite, valoir accord de délai de règlement.

La date d'exigibilité des sommes remboursables par anticipation s'entend de la date du fait générateur de l'obligation de remboursement, quelle que soit la date à laquelle ce fait générateur a été constaté par le prêteur.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS DES GARANTS

Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas de toutes sommes dues ou devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, le(s) garant(s) visé(s) à l'article 1er s'engage(nt) à effectuer le paiement en ses lieu et place, sur simple demande du prêteur, sans pouvoir lui opposer l'absence des ressources prévues pour ce règlement, ni exiger que celui-ci discute au préalable le débiteur défaillant.

ARTICLE 13 - ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

L'emprunteur s'engage :

- à affecter les fonds à l'objet tel que défini à l'article 1er du présent contrat, sous peine de déchéance du terme de remboursement du prêt dans les conditions fixées à l'article 10.2.2. Cependant, l'utilisation des fonds par l'emprunteur pour un objet autre ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du prêteur ;

- à produire au prêteur à tout moment, sur sa demande, les documents financiers et comptables des trois derniers exercices clos ;

- à fournir, soit sur sa situation, soit sur les opérations financées, tous renseignements que le prêteur peut être amené à lui réclamer et à permettre aux représentants dudit prêteur de prendre connaissance à toute époque de ses livres et pièces comptables ;

- à fournir au prêteur le prix de revient définitif de l'opération financée par le présent prêt ;

- à assurer les immeubles, objet du présent contrat, contre l'incendie et à présenter au prêteur un exemplaire des polices en cours à première réquisition ;

- à ne pas consentir, sans l'accord préalable du prêteur, d'hypothèques sur les immeubles financés à l'aide du présent prêt, pendant toute la durée de son remboursement, à l'exception de celles qui pourraient être prises, le cas échéant, par le(s) garant(s) visé(s) à l'article 1er en contrepartie de l'engagement constaté par l'article 12 du présent contrat.

ARTICLE 14 - DROITS ET FRAIS

L'emprunteur prend à sa charge les droits et frais présents et futurs qui peuvent résulter du présent contrat, et notamment les frais et commission prévus, le cas échéant, à l'article 2.

Les frais de gestion font l'objet d'un prélèvement sur le premier versement prévu à l'échéancier et restent définitivement acquis au prêteur, même si le prêt n'est que partiellement réalisé.

Le prêteur prend à sa charge le montant des droits de timbre.

M

m

ANNEXE II
Délibération de garantie
Habitat 25 : dossier 13.158 / emprunt n°1250174

Vu les articles L.5111-4 et L.5216-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu l'article 2298 du Code Civil ;

Vu le contrat de prêt n°1250174 signé entre Habitat 25, ci-après l'Emprunteur et la Caisse des dépôts et des consignations ;

Article 1 :

L'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon accorde sa garantie d'emprunt à hauteur de 50 % pour le remboursement du prêt n°1250174, dont le contrat joint en annexe consultable sur la plateforme dématérialisée de la CAGB fait partie intégrante de la délibération, souscrit par l'Emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et des consignations, selon les caractéristiques financières du prêt et aux charges et conditions du contrat en annexe.

Article 2 : La garantie d'emprunt est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 3 :

La CAGB s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ce prêt.

Date d'affichage le :



DIRECTION REGIONALE
FRANCHE-COMTE

Réf. : Emprunteur OP HABITAT 25
Offre contractuelle n° 1250174

CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF A USAGE SOCIAL

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0251105617
pour un montant de : 16 088,00 Euros

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 - OBJET

La Caisse des dépôts et consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier; ayant son siège au 56, rue de Lille - 75007 PARIS, ci-après dénommée le prêteur, consent un prêt d'un montant de 105 601,00 Euros au bénéfice de OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DU DOUBS HABITAT 25, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

l'acquisition en VEFA de 4 logements PLUS (part foncière)
chemin de l Escale
25000 BESANCON

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU DOUBS pour un montant de 52 800,50 Euros

avec la garantie de : COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRD BESANCON pour un montant de 52 800,50 Euros.

ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt	: 105 601,00 EUR
Durée du prêt	: 50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	: 2,350 % (1)
Taux de période	: 2,350 %
Taux annuel de progressivité	: 0,500 %
Indice de révision	: 1,750 %
Périodicité	: Annuelle
Taux effectif global	: 2,350 %

(1) Ce taux correspond au taux actuariel théorique d'un prêt d'une durée de 50 ans et réalisé entièrement en une fois.

Les valeurs indiquées ci-dessus sont actualisées et révisées selon les modalités définies dans le fascicule de conditions générales joint. Les valeurs actualisées sont notifiées à l'emprunteur par simple lettre.

ARTICLE 3 - PIECES CONSTITUTIVES DU CONTRAT

Le contrat est constitué du présent document valant conditions particulières du contrat et du fascicule LS0401 valant conditions générales du contrat.

ARTICLE 3BIS - CLAUSE PARTICULIERE

Par dérogation à l'article relatif à la mise à disposition des fonds ci-après, le versement des fonds est subordonné à la production par l'emprunteur, avant la date limite autorisée pour ce versement, de(s) délibération(s) du(es) garant(s) visé(s) à l'article 1, visant à garantir de manière inconditionnelle le paiement de toute somme due par l'emprunteur (en principal, intérêts, frais et accessoires, y compris les intérêts moratoires encourus et toutes indemnités qui seraient dues en cas de remboursement anticipé) au titre du présent contrat et jusqu'à leur complet remboursement.

Cette(ces) délibération(s) devra(ont) être revêtue(s) du caractère exécutoire.

La présente disposition est essentielle et déterminante de l'engagement du prêteur. En conséquence, à défaut ou en cas de production d'une délibération non conforme aux exigences susvisées, le contrat sera considéré de plein droit comme nul et non avenu.

ARTICLE 4 - DUREE DE VALIDITE

Le contrat pourra être considéré par le prêteur comme nul et non avenu s'il n'est pas renvoyé signé par l'ensemble des parties, accompagné de l'échéancier dûment complété et signé avant le 03 août 2013.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Besançon, le 3 mai 2013

A Besançon, le 15 mai 2013

Pour le Directeur Général de la CDC

Pour l'organisme emprunteur
Nom et Qualité du signataire


Francis LAIGNEAU

(cachet et signature)

Directeur Territorial Prêt et Politique de la Ville


Directeur Général.
Jean-Luc LABOUREY



DIRECTION REGIONALE
FRANCHE-COMTE

Fascicule LS 04-01
Échéance annuelle
Double révisabilité limitée

CONDITIONS GENERALES DES PRETS POUR LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

La date d'effet du présent contrat est la date de réception, par le prêteur, du contrat signé par l'ensemble des parties.

La date de référence du contrat est le premier jour du mois immédiatement postérieur à la date d'effet.

La date de l'échéance annuelle correspond à la date anniversaire de la date de référence.

La durée du prêt indiquée à l'article 2 du présent contrat s'applique à compter de la date de référence.

ARTICLE 6 - ACTUALISATION

Les taux d'intérêt et de progressivité définis à l'article 2 du présent contrat font l'objet, à la date d'effet du contrat, d'une actualisation de leur valeur, en cas de variation de la rémunération servie aux détenteurs du premier livret des Caisses d'épargne intervenue entre la date d'établissement et la date d'effet du contrat. Les valeurs actualisées sont calculées par application des formules de révision définies à l'article 7.1.

ARTICLE 7 - MODALITES DE REVISION

7.1 - Le taux d'intérêt actuariel annuel (I) et le taux annuel de progressivité (P) visés à l'article 2 du présent contrat et actualisés en application de l'article 6 sont révisés à chaque date anniversaire de la date de référence du contrat, en fonction d'un coefficient (R) dans les conditions ci-dessous :

- Le coefficient de révision (R) est déterminé par la formule : $R = 1 + DT/(1+I)$
où DT désigne la différence positive ou négative constatée entre le taux de rémunération servi aux titulaires des premiers livrets de Caisse d'épargne en vigueur à la date anniversaire précitée et celui en vigueur à la date d'effet du contrat.

- Le taux d'intérêt révisé (I') du prêt est déterminé selon la formule : $I' = R(1+I) - 1$

Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la durée du prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû et à la part des intérêts dont le règlement a été différé.

- Le taux de progressivité révisé (P') des annuités est déterminé selon la formule : $P' = R(1+P) - 1$
Si le résultat calculé selon la formule précédente est négatif, P' est alors égal à zéro.

7.2 - Les taux révisés s'appliquent au calcul des annuités relatives à la période d'amortissement restant à courir. A chaque révision, le prêteur communiquera à l'emprunteur les informations utiles concernant les nouvelles valeurs applicables pour la prochaine échéance du prêt.

7.3 - Si le livret d'épargne servant de base aux modalités de révision de taux vient à disparaître avant le complet remboursement du prêt, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le prêteur en accord avec les pouvoirs publics. Dans ce cas, tant que les nouvelles modalités de révision ne seront pas définies, l'emprunteur ne pourra user de la faculté de rembourser par anticipation qu'à titre provisionnel ; le décompte de remboursement définitif sera établi dès détermination des modalités de révision de remplacement.

L'absence de modalités de révision ne pourra autoriser l'emprunteur à retarder le paiement des annuités. Celles-ci continueront à être appelées aux dates d'échéances contractuelles, sur la base des derniers taux déterminés et seront révisées lorsque les nouvelles modalités de révision seront connues.

ARTICLE 8 - MISE A DISPOSITION DES FONDS

8.1 - L'échéancier de versements est négocié entre l'emprunteur et le prêteur préalablement à l'établissement du contrat. Il correspond au rythme prévisionnel des paiements à effectuer par l'emprunteur pour la réalisation de l'opération ou des opérations prévues à l'article 1 du contrat. Si le total des versements portés sur l'échéancier est inférieur au montant du prêt indiqué à l'article 1, le contrat sera réduit d'office à hauteur du montant effectivement indiqué.

Cet échéancier est établi sachant, d'une part, que le premier versement ne peut intervenir moins de 10 jours ouvrés après la réception du contrat signé et de l'échéancier par le prêteur et, d'autre part, que le dernier versement doit intervenir impérativement deux mois avant la première mise en recouvrement.

8.2 - En cas de retard dans le déroulement du chantier, l'emprunteur s'engage à adapter l'échéancier prévisionnel aux besoins effectifs de décaissements liés à l'avancement des travaux. Toute modification d'échéancier de versements doit être adressée par l'emprunteur au prêteur, par lettre parvenue au moins 20 jours avant la date de prise en compte de cette modification.

8.3 - Le prêteur a la faculté de modifier une ou plusieurs dates prévues à l'échéancier, sous réserve d'une information préalable et motivée de l'emprunteur.

8.4 - Les versements sont domiciliés sur un seul compte dont l'intitulé exact est porté sur l'échéancier joint au présent contrat. Il ne peut être procédé à un changement de domiciliation en cours de versement du prêt. Le prêteur se réserve le droit de définir les établissements et catégories de comptes sur lesquels doivent intervenir les versements.

ARTICLE 9 - REMBOURSEMENT A ECHEANCE

9.1 - L'emprunteur paie chaque année, à la date d'échéance définie à l'article 5, le montant de l'annuité due calculée compte tenu des caractéristiques du prêt définies à l'article 2. Le tableau d'amortissement joint au contrat indique la répartition des annuités entre capital et intérêts, calculée sur la base d'un prêt réallisé en une seule fois. Les intérêts dus au titre de la première annuité seront calculés prorata temporis pour tenir compte des dates effectives de versement des fonds.

9.2 - Les paiements font l'objet d'un prélèvement automatique au bénéfice du prêteur. Ce prélèvement est effectué conformément à l'autorisation signée par l'emprunteur à cet effet. Les sommes dues par les emprunteurs ayant l'obligation d'utiliser le réseau des comptables publics font l'objet d'un prélèvement selon la procédure du débit d'office. Les sommes dues sont acquittées auprès du Caissier Général de la Caisse des dépôts à Paris. Les paiements sont effectués de manière que les fonds parviennent effectivement au Caissier Général au plus tard le jour de l'échéance.

ARTICLE 10 - REMBOURSEMENTS ANTICIPES

10.1 - Volontaires

L'emprunteur peut effectuer des remboursements anticipés à tout moment. Les remboursements anticipés sont pris en compte pour l'échéance suivante si le versement effectif des fonds est constaté par le prêteur auprès du Caissier Général au moins deux mois avant cette échéance.

Si le prêt finance plusieurs opérations, les remboursements anticipés volontaires seront imputés sur chacune des opérations au prorata des capitaux restant dus correspondants, sauf indication contraire de l'emprunteur par lettre parvenue au prêteur au plus tard à la date du versement effectif des fonds remboursés.

10.2 - Obligatoires

10.2.1 - En cas de non paiement, total ou partiel, à son échéance d'une somme quelconque devenue exigible au titre du présent contrat, toutes sommes dues au prêteur au titre du présent contrat en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires deviendront immédiatement exigibles un mois après simple mise en demeure par lettre recommandée.

10.2.2 - Le montant des capitaux restant dus sur le présent prêt est immédiatement exigible en cas :

- de non utilisation des fonds empruntés conformément à l'objet du prêt tel que défini à l'article 1er du contrat ;
- d'annulation de la décision favorable de l'Etat ouvrant droit à l'octroi du présent prêt ;
- de non respect par l'emprunteur des dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux définies, en métropole, par les articles R 331-1 à R 331-25 du Code de la construction et de l'habitation, et dans les départements d'outre-mer, par les articles R 372-1 à R 372-19 dudit code ;
- de destruction ou d'aliénation de l'immeuble financé à l'aide du présent prêt, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires. Toutefois, le présent prêt pourra, le cas échéant, être transféré à l'acquéreur sous réserve de l'accord du prêteur ;

- le cas échéant, d'annulation ou de résiliation, pour quelque motif que ce soit, du bail ou titre conférant à l'emprunteur des droits réels sur l'immeuble, objet du financement.

Si le prêt finance plusieurs opérations, le remboursement anticipé n'est exigible qu'à concurrence des capitaux restant dus se rapportant à l'opération concernée par l'obligation de remboursement.

10.2.3 - L'emprunteur s'oblige à effectuer le remboursement anticipé du prêt au plus tard dans l'année suivant la date de déclaration d'achèvement des travaux, à concurrence de l'excédent constaté lorsque :

- le montant total des financements obtenus est supérieur au prix de revient définitif de l'opération ;
- le prix de revient définitif de l'opération est inférieur au prix prévisionnel ayant servi de base au calcul du montant du prêt.

10.3 - Conditions financières

Tout remboursement anticipé doit être accompagné du paiement, le cas échéant des intérêts différés correspondants. Ce montant est calculé au prorata des capitaux remboursés en cas de remboursement partiel.

Les sommes ainsi remboursées par anticipation donnent lieu au paiement par l'emprunteur des intérêts courus contractuels correspondants.

En outre, les remboursements anticipés visés à l'article 10.1 donnent lieu à la perception, par le prêteur, d'une indemnité égale à un semestre d'intérêt sur les sommes remboursées par anticipation, calculée au taux du prêt en vigueur à la date du remboursement anticipé.

Une pénalité égale à 7% du montant total des sommes exigibles par anticipation est due par l'emprunteur dans les cas visés aux articles 10.2.1 et 10.2.2 à l'exception des remboursements anticipés consécutifs à des ventes de logements faites au profit de personnes physiques locataires de l'organisme pour lesquels il sera fait application de l'indemnité mentionnée à l'alinéa précédent.

En cas de remboursement partiel, les annuités ultérieures sont recalculées, par application des caractéristiques en vigueur à la date du remboursement, sur la base, d'une part, du capital restant dû majoré des intérêts différés correspondants et, d'autre part, de la durée résiduelle du prêt.

ARTICLE 11 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due au titre du présent contrat, non versée à la date d'exigibilité, porte intérêt de plein droit, dans toute la mesure permise par la loi, à compter de cette date, au taux applicable au premier livret des Caisses d'épargne constaté à cette même date, auquel s'ajoute une marge de 6%.

Cette stipulation ne peut faire obstacle à l'exigibilité anticipée prévue à l'article 10.2.1 ni, par suite, valoir accord de délai de règlement.

La date d'exigibilité des sommes remboursables par anticipation s'entend de la date du fait générateur de l'obligation de remboursement, quelle que soit la date à laquelle ce fait générateur a été constaté par le prêteur.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS DES GARANTS

Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas de toutes sommes dues ou devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, le(s) garant(s) visé(s) à l'article 1er s'engage(nt) à effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande du prêteur, sans pouvoir lui opposer l'absence des ressources prévues pour ce règlement, ni exiger que celui-ci discute au préalable le débiteur défaillant.

ARTICLE 13 - ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

L'emprunteur s'engage :

- à affecter les fonds à l'objet tel que défini à l'article 1er du présent contrat, sous peine de déchéance du terme de remboursement du prêt dans les conditions fixées à l'article 10.2.2. Cependant, l'utilisation des fonds par l'emprunteur pour un objet autre ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du prêteur ;
- à produire au prêteur à tout moment, sur sa demande, les documents financiers et comptables des trois derniers exercices clos ;
- à fournir, soit sur sa situation, soit sur les opérations financées, tous renseignements que le prêteur peut être amené à lui réclamer et à permettre aux représentants dudit prêteur de prendre connaissance à toute époque de ses livres et pièces comptables ;
- à fournir au prêteur le prix de revient définitif de l'opération financée par le présent prêt ;

- à assurer les immeubles, objet du présent contrat, contre l'incendie et à présenter au prêteur un exemplaire des polices en cours à première réquisition ;

- à ne pas consentir, sans l'accord préalable du prêteur, d'hypothèques sur les immeubles financés à l'aide du présent prêt, pendant toute la durée de son remboursement, à l'exception de celles qui pourraient être prises, le cas échéant, par le(s) garant(s) visé(s) à l'article 1er en contrepartie de l'engagement constaté par l'article 12 du présent contrat.

ARTICLE 14 - DROITS ET FRAIS

L'emprunteur prend à sa charge les droits et frais présents et futurs qui peuvent résulter du présent contrat, et notamment les frais de gestion et commission prévus, le cas échéant, à l'article 2. Les frais de gestion font l'objet d'un prélèvement sur le premier versement prévu à l'échéancier et restent définitivement acquis au prêteur, même si le prêt n'est que partiellement réalisé. Le prêteur prend à sa charge le montant des droits de timbre.

M

M

ANNEXE III
Délibération de garantie
Habitat 25 : dossier 13.158 / emprunt n°1250169

Vu les articles L.5111-4 et L.5216-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu l'article 2298 du Code Civil ;

Vu le contrat de prêt n°1250169 signé entre Habitat 25, ci-après l'Emprunteur et la Caisse des dépôts et des consignations ;

Article 1 :

L'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon accorde sa garantie d'emprunt à hauteur de 50 % pour le remboursement du prêt n°1250169, dont le contrat joint en annexe consultable sur la plateforme dématérialisée de la CAGB fait partie intégrante de la délibération, souscrit par l'Emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et des consignations, selon les caractéristiques financières du prêt et aux charges et conditions du contrat en annexe.

Article 2 : La garantie d'emprunt est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 3 :

La CAGB s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ce prêt.

Date d'affichage le :



DIRECTION REGIONALE
FRANCHE-COMTE

Réf. : Emprunteur OP HABITAT 25
Offre contractuelle n° 1250169

CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF A USAGE SOCIAL

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0251105617
pour un montant de : 16 088,00 Euros

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 - OBJET

La Caisse des dépôts et consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille - 75007 PARIS, ci-après dénommée le prêteur, consent un prêt d'un montant de 236 895,00 Euros au bénéfice de OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DU DOUBS HABITAT 25, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

l'acquisition en VEFA de 4 logements PLUS
chemin de l'Escale
25000 BESANCON

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU DOUBS pour un montant de 118 447,50 Euros

avec la garantie de : COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRD BESANCON pour un montant de 118 447,50 Euros.

ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt	: 236 895,00 EUR
Durée du prêt	: 40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	: 2,350 % (1)
Taux de période	: 2,350 %
Taux annuel de progressivité	: 0,500 %
Indice de révision	: 1,750 %
Périodicité	: Annuelle
Taux effectif global	: 2,350 %

(1) Ce taux correspond au taux actuariel théorique d'un prêt d'une durée de 40 ans et réalisé entièrement en une fois.

Les valeurs indiquées ci-dessus sont actualisées et révisées selon les modalités définies dans le fascicule de conditions générales joint. Les valeurs actualisées sont notifiées à l'emprunteur par simple lettre.

M. au

ARTICLE 3 - PIECES CONSTITUTIVES DU CONTRAT

Le contrat est constitué du présent document valant conditions particulières du contrat et du fascicule LS0401 valant conditions générales du contrat.

ARTICLE 3BIS - CLAUSE PARTICULIERE

Par dérogation à l'article relatif à la mise à disposition des fonds ci-après, le versement des fonds est subordonné à la production par l'emprunteur, avant la date limite autorisée pour ce versement, de(s) délibération(s) du(es) garant(s) visé(s) à l'article 1, visant à garantir de manière inconditionnelle le paiement de toute somme due par l'emprunteur (en principal, intérêts, frais et accessoires, y compris les intérêts moratoires encourus et toutes indemnités qui seraient dues en cas de remboursement anticipé) au titre du présent contrat et jusqu'à leur complet remboursement.

Cette(ces) délibération(s) devra(ont) être revêtue(s) du caractère exécutoire.

La présente disposition est essentielle et déterminante de l'engagement du prêteur. En conséquence, à défaut ou en cas de production d'une délibération non conforme aux exigences susvisées, le contrat sera considéré de plein droit comme nul et non avenu.

ARTICLE 4 - DUREE DE VALIDITE

Le contrat pourra être considéré par le prêteur comme nul et non avenu s'il n'est pas renvoyé signé par l'ensemble des parties, accompagné de l'échéancier dûment complété et signé avant le 03 août 2013.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Besançon, le 3 mai 2013

A Besançon, le 15 mai 2013

Pour le Directeur Général de la CDC

François LAIGNEAU

Directeur Territorial Prêt et Politique de la Ville

Pour l'organisme emprunteur
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)



Le Directeur Général,

Jean-Luc LABOUREY



DIRECTION REGIONALE
FRANCHE-COMTE

Fascicule LS 04-01
Echéance annuelle
Double révisabilité limitée

CONDITIONS GENERALES DES PRETS POUR LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

La date d'effet du présent contrat est la date de réception, par le prêteur, du contrat signé par l'ensemble des parties.

La date de référence du contrat est le premier jour du mois immédiatement postérieur à la date d'effet.

La date de l'échéance annuelle correspond à la date anniversaire de la date de référence.

La durée du prêt indiquée à l'article 2 du présent contrat s'applique à compter de la date de référence.

ARTICLE 6 - ACTUALISATION

Les taux d'intérêt et de progressivité définis à l'article 2 du présent contrat font l'objet, à la date d'effet du contrat, d'une actualisation de leur valeur, en cas de variation de la rémunération servie aux détenteurs du premier livret des Caisses d'épargne intervenue entre la date d'établissement et la date d'effet du contrat. Les valeurs actualisées sont calculées par application des formules de révision définies à l'article 7.1.

ARTICLE 7 - MODALITES DE REVISION

7.1 - Le taux d'intérêt actuariel annuel (I) et le taux annuel de progressivité (P) visés à l'article 2 du présent contrat et actualisés en application de l'article 6 sont révisés à chaque date anniversaire de la date de référence du contrat, en fonction d'un coefficient (R) dans les conditions ci-dessous :

- Le coefficient de révision (R) est déterminé par la formule : $R = 1 + DT/(1+I)$
où DT désigne la différence positive ou négative constatée entre le taux de rémunération servi aux titulaires des premiers livrets de Caisse d'épargne en vigueur à la date anniversaire précitée et celui en vigueur à la date d'effet du contrat.

- Le taux d'intérêt révisé (I') du prêt est déterminé selon la formule : $I' = R(1+I) - 1$

Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la durée du prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû et à la part des intérêts dont le règlement a été différé.

- Le taux de progressivité révisé (P') des annuités est déterminé selon la formule : $P' = R(1+P) - 1$
Si le résultat calculé selon la formule précédente est négatif, P' est alors égal à zéro.

7.2 - Les taux révisés s'appliquent au calcul des annuités relatives à la période d'amortissement restant à courir. A chaque révision, le prêteur communiquera à l'emprunteur les informations utiles concernant les nouvelles valeurs applicables pour la prochaine échéance du prêt.

7.3 - Si le livret d'épargne servant de base aux modalités de révision de taux vient à disparaître avant le complet remboursement du prêt, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le prêteur en accord avec les pouvoirs publics. Dans ce cas, tant que les nouvelles modalités de révision ne seront pas définies, l'emprunteur ne pourra user de la faculté de rembourser par anticipation qu'à titre provisionnel ; le décompte de remboursement définitif sera établi dès détermination des modalités de révision de remplacement.

L'absence de modalités de révision ne pourra autoriser l'emprunteur à retarder le paiement des annuités. Celles-ci continueront à être appelées aux dates d'échéances contractuelles, sur la base des derniers taux déterminés et seront révisées lorsque les nouvelles modalités de révision seront connues.

ARTICLE 8 - MISE A DISPOSITION DES FONDS

8.1 - L'échéancier de versements est négocié entre l'emprunteur et le prêteur préalablement à l'établissement du contrat. Il correspond au rythme prévisionnel des paiements à effectuer par l'emprunteur pour la réalisation de l'opération ou des opérations prévues à l'article 1 du contrat. Si le total des versements portés sur l'échéancier est inférieur au montant du prêt indiqué à l'article 1, le contrat sera réduit d'office à hauteur du montant effectivement indiqué.

Cet échéancier est établi sachant, d'une part, que le premier versement ne peut intervenir moins de 10 jours ouvrés après la réception du contrat signé et de l'échéancier par le prêteur et, d'autre part, que le dernier versement doit intervenir impérativement deux mois avant la première mise en recouvrement.

8.2 - En cas de retard dans le déroulement du chantier, l'emprunteur s'engage à adapter l'échéancier prévisionnel aux besoins effectifs de décaissements liés à l'avancement des travaux. Toute modification d'échéancier de versements doit être adressée par l'emprunteur au prêteur, par lettre parvenue au moins 20 jours avant la date de prise en compte de cette modification.

8.3 - Le prêteur a la faculté de modifier une ou plusieurs dates prévues à l'échéancier, sous réserve d'une information préalable et motivée de l'emprunteur.

8.4 - Les versements sont domiciliés sur un seul compte dont l'intitulé exact est porté sur l'échéancier joint au présent contrat. Il ne peut être procédé à un changement de domiciliation en cours de versement du prêt. Le prêteur se réserve le droit de définir les établissements et catégories de comptes sur lesquels doivent intervenir les versements.

ARTICLE 9 - REMBOURSEMENT A ECHEANCE

9.1 - L'emprunteur paie chaque année, à la date d'échéance définie à l'article 5, le montant de l'annuité due calculée compte tenu des caractéristiques du prêt définies à l'article 2. Le tableau d'amortissement joint au contrat indique la répartition des annuités entre capital et intérêts, calculée sur la base d'un prêt réalisé en une seule fois. Les intérêts dus au titre de la première annuité seront calculés prorata temporis pour tenir compte des dates effectives de versement des fonds.

9.2 - Les paiements font l'objet d'un prélèvement automatique au bénéfice du prêteur. Ce prélèvement est effectué conformément à l'autorisation signée par l'emprunteur à cet effet. Les sommes dues par les emprunteurs ayant l'obligation d'utiliser le réseau des comptes publics font l'objet d'un prélèvement selon la procédure du débit d'office. Les sommes dues sont acquittées auprès du Caissier Général de la Caisse des dépôts à Paris. Les paiements sont effectués de manière que les fonds parviennent effectivement au Caissier Général au plus tard le jour de l'échéance.

ARTICLE 10 - REMBOURSEMENTS ANTICIPES

10.1 - Volontaires

L'emprunteur peut effectuer des remboursements anticipés à tout moment. Les remboursements anticipés sont pris en compte pour l'échéance suivante si le versement effectif des fonds est constaté par le prêteur auprès du Caissier Général au moins deux mois avant cette échéance.

Si le prêt finance plusieurs opérations, les remboursements anticipés volontaires seront imputés sur chacune des opérations au prorata des capitaux restant dus correspondants, sauf indication contraire de l'emprunteur par lettre parvenue au prêteur au plus tard à la date du versement effectif des fonds remboursés.

10.2 - Obligatoires

10.2.1 - En cas de non paiement, total ou partiel, à son échéance d'une somme quelconque devenue exigible au titre du présent contrat, toutes sommes dues au prêteur au titre du présent contrat en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires deviendront immédiatement exigibles un mois après simple mise en demeure par lettre recommandée.

10.2.2 - Le montant des capitaux restant dus sur le présent prêt est immédiatement exigible en cas :

- de non utilisation des fonds empruntés conformément à l'objet du prêt tel que défini à l'article 1er du contrat ;

- d'annulation de la décision favorable de l'Etat ouvrant droit à l'octroi du présent prêt ;

- de non respect par l'emprunteur des dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux définies, en métropole, par les articles R 331-1 à R 331-25 du Code de la construction et de l'habitation, et dans les départements d'outre-mer, par les articles R 372-1 à R 372-19 dudit code ;

- de destruction ou d'aliénation de l'immeuble financé à l'aide du présent prêt, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires. Toutefois, le présent prêt pourra, le cas échéant, être transféré à l'acquéreur sous réserve de l'accord du prêteur ;

- le cas échéant, d'annulation ou de résiliation, pour quelque motif que ce soit, du bail ou titre conférant à l'emprunteur des droits réels sur l'immeuble, objet du financement.

Si le prêt finance plusieurs opérations, le remboursement anticipé n'est exigible qu'à concurrence des capitaux restant dus se rapportant à l'opération concernée par l'obligation de remboursement.

10.2.3 - L'emprunteur s'oblige à effectuer le remboursement anticipé du prêt au plus tard dans l'année suivant la date de déclaration d'achèvement des travaux, à concurrence de l'excédent constaté lorsque :

- le montant total des financements obtenus est supérieur au prix de revient définitif de l'opération ;
- le prix de revient définitif de l'opération est inférieur au prix prévisionnel ayant servi de base au calcul du montant du prêt.

10.3 - Conditions financières

Tout remboursement anticipé doit être accompagné du paiement, le cas échéant des intérêts différés correspondants. Ce montant est calculé au prorata des capitaux remboursés en cas de remboursement partiel.

Les sommes ainsi remboursées par anticipation donnent lieu au paiement par l'emprunteur des intérêts courus contractuels correspondants.

En outre, les remboursements anticipés visés à l'article 10.1 donnent lieu à la perception, par le prêteur, d'une indemnité égale à un semestre d'intérêt sur les sommes remboursées par anticipation, calculée au taux du prêt en vigueur à la date du remboursement anticipé.

Une pénalité égale à 7% du montant total des sommes exigibles par anticipation est due par l'emprunteur dans les cas visés aux articles 10.2.1 et 10.2.2 à l'exception des remboursements anticipés consécutifs à des ventes de logements faites au profit de personnes physiques locataires de l'organisme pour lesquels il sera fait application de l'indemnité mentionnée à l'alinéa précédent.

En cas de remboursement partiel, les annuités ultérieures sont recalculées, par application des caractéristiques en vigueur à la date du remboursement, sur la base, d'une part, du capital restant dû majoré des intérêts différés correspondants et, d'autre part, de la durée résiduelle du prêt.

ARTICLE 11 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due au titre du présent contrat, non versée à la date d'exigibilité, porte intérêt de plein droit, dans toute la mesure permise par la loi, à compter de cette date, au taux applicable au premier livret des Calses d'épargne constaté à cette même date, auquel s'ajoute une marge de 6%.

Cette stipulation ne peut faire obstacle à l'exigibilité anticipée prévue à l'article 10.2.1 ni, par suite, valoir accord de délai de règlement.

La date d'exigibilité des sommes remboursables par anticipation s'entend de la date du fait générateur de l'obligation de remboursement, quelle que soit la date à laquelle ce fait générateur a été constaté par le prêteur.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS DES GARANTS

Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas de toutes sommes dues ou devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, le(s) garant(s) visé(s) à l'article 1er s'engage(nt) à effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande du prêteur, sans pouvoir lui opposer l'absence des ressources prévues pour ce règlement, ni exiger que celui-ci discute au préalable le débiteur défaillant.

ARTICLE 13 - ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

L'emprunteur s'engage :

- à affecter les fonds à l'objet tel que défini à l'article 1er du présent contrat, sous peine de déchéance du terme de remboursement du prêt dans les conditions fixées à l'article 10.2.2. Cependant, l'utilisation des fonds par l'emprunteur pour un objet autre ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du prêteur ;
- à produire au prêteur à tout moment, sur sa demande, les documents financiers et comptables des trois derniers exercices clos ;
- à fournir, soit sur sa situation, soit sur les opérations financées, tous renseignements que le prêteur peut être amené à lui réclamer et à permettre aux représentants dudit prêteur de prendre connaissance à toute époque de ses livres et pièces comptables ;
- à fournir au prêteur le prix de revient définitif de l'opération financée par le présent prêt ;

- à assurer les Immeubles, objet du présent contrat, contre l'incendie et à présenter au prêteur un exemplaire des polices en cours à première réquisition ;

- à ne pas consentir, sans l'accord préalable du prêteur, d'hypothèques sur les immeubles financés à l'aide du présent prêt, pendant toute la durée de son remboursement, à l'exception de celles qui pourraient être prises, le cas échéant, par le(s) garant(s) visé(s) à l'article 1er en contrepartie de l'engagement constaté par l'article 12 du présent contrat.

ARTICLE 14 - DROITS ET FRAIS

L'emprunteur prend à sa charge les droits et frais présents et futurs qui peuvent résulter du présent contrat, et notamment les frais de gestion et commission prévus, le cas échéant, à l'article 2. Les frais de gestion font l'objet d'un prélèvement sur le premier versement prévu à l'échéancier et restent définitivement acquis au prêteur, même si le prêt n'est que partiellement réalisé. Le prêteur prend à sa charge le montant des droits de timbre.

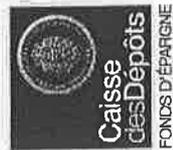


TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 03/05/2013

**DIRECTION REGIONALE
FRANCHE-COMTE**

Emprunteur : 279902 OP HABITAT 25
N° offre : 1250169
Opération : chemin de l'Escale
Produit / Version : PLUS02 PLUS SPRF

Capital prêté : 236 895,00 EUR
Taux actuariel théorique : 2,35 %
Taux actuariel révisé : 2,35 %
Taux effectif global : 2,35 %

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
001	//	2,35000	8 462,01	2 894,98	5 567,03	0,00	234 000,02	0,00
002	//	2,35000	8 504,32	3 005,32	5 499,00	0,00	230 994,70	0,00
003	//	2,35000	8 546,85	3 118,47	5 428,38	0,00	227 876,23	0,00
004	//	2,35000	8 589,58	3 234,49	5 355,09	0,00	224 641,74	0,00
005	//	2,35000	8 632,53	3 353,45	5 279,08	0,00	221 288,29	0,00
006	//	2,35000	8 675,69	3 475,42	5 200,27	0,00	217 812,87	0,00
007	//	2,35000	8 719,07	3 600,47	5 118,60	0,00	214 212,40	0,00
008	//	2,35000	8 762,66	3 728,67	5 033,99	0,00	210 483,73	0,00
009	//	2,35000	8 806,48	3 860,11	4 946,37	0,00	206 623,62	0,00
010	//	2,35000	8 850,51	3 994,85	4 855,66	0,00	202 628,77	0,00
011	//	2,35000	8 894,76	4 132,98	4 761,78	0,00	198 495,79	0,00
012	//	2,35000	8 939,24	4 274,59	4 664,65	0,00	194 221,20	0,00
013	//	2,35000	8 983,93	4 419,73	4 564,20	0,00	189 801,47	0,00
014	//	2,35000	9 028,85	4 568,52	4 460,33	0,00	185 232,95	0,00
015	//	2,35000	9 074,00	4 721,03	4 352,97	0,00	180 511,92	0,00
016	//	2,35000	9 119,37	4 877,34	4 242,03	0,00	175 634,58	0,00
017	//	2,35000	9 164,96	5 037,55	4 127,41	0,00	170 597,03	0,00
018	//	2,35000	9 210,79	5 201,76	4 009,03	0,00	165 395,27	0,00
019	//	2,35000	9 256,84	5 370,05	3 886,79	0,00	160 025,22	0,00
020	//	2,35000	9 303,13	5 542,54	3 760,59	0,00	154 482,68	0,00
021	//	2,35000	9 349,64	5 719,30	3 630,34	0,00	148 763,38	0,00
022	//	2,35000	9 396,39	5 900,45	3 495,94	0,00	142 862,93	0,00
023	//	2,35000	9 443,37	6 086,09	3 357,28	0,00	136 776,84	0,00
024	//	2,35000	9 490,59	6 276,33	3 214,26	0,00	130 500,51	0,00

TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Emprunteur : 279902 OP HABITAT 25
N° offre : 1250169

N° ECH.	DATE ECHANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
025	//	2,35000	9 538,04	6 471,28	3 066,76	0,00	124 029,23	0,00
026	//	2,35000	9 585,73	6 671,04	2 914,69	0,00	117 358,19	0,00
027	//	2,35000	9 633,66	6 875,74	2 757,92	0,00	110 482,45	0,00
028	//	2,35000	9 681,83	7 085,49	2 596,34	0,00	103 396,96	0,00
029	//	2,35000	9 730,24	7 300,41	2 429,83	0,00	96 096,55	0,00
030	//	2,35000	9 778,89	7 520,62	2 258,27	0,00	88 575,93	0,00
031	//	2,35000	9 827,78	7 746,25	2 081,53	0,00	80 529,68	0,00
032	//	2,35000	9 876,92	7 977,42	1 899,50	0,00	72 852,26	0,00
033	//	2,35000	9 926,31	8 214,28	1 712,03	0,00	64 637,98	0,00
034	//	2,35000	9 975,94	8 456,95	1 518,99	0,00	56 181,03	0,00
035	//	2,35000	10 025,82	8 705,57	1 320,25	0,00	47 475,46	0,00
036	//	2,35000	10 075,95	8 960,28	1 115,67	0,00	38 515,18	0,00
037	//	2,35000	10 126,33	9 221,22	905,11	0,00	29 293,96	0,00
038	//	2,35000	10 176,96	9 488,55	688,41	0,00	19 805,41	0,00
039	//	2,35000	10 227,84	9 762,41	465,43	0,00	10 043,00	0,00
040	//	2,35000	10 279,01	10 043,00	236,01	0,00	0,00	0,00
TOTAL					136 777,81	0,00		0,00

ANNEXE IV
Délibération de garantie
Habitat 25 : dossier 13.158 / emprunt n°1250179

Vu les articles L.5111-4 et L.5216-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu l'article 2298 du Code Civil ;

Vu le contrat de prêt n°1250179 signé entre Habitat 25, ci-après l'Emprunteur et la Caisse des dépôts et des consignations ;

Article 1 :

L'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon accorde sa garantie d'emprunt à hauteur de 50 % pour le remboursement du prêt n°1250179, dont le contrat joint en annexe consultable sur la plateforme dématérialisée de la CAGB fait partie intégrante de la délibération, souscrit par l'Emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et des consignations, selon les caractéristiques financières du prêt et aux charges et conditions du contrat en annexe.

Article 2 : La garantie d'emprunt est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 3 :

La CAGB s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ce prêt.

Date d'affichage le :



✓

DIRECTION REGIONALE
FRANCHE-COMTE

Réf. : Emprunteur OP HABITAT 25
Offre contractuelle n° 1250179

CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF AIDE INTEGRATION

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0251105617
pour un montant de : 16 088,00 Euros

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 - OBJET

La Caisse des dépôts et consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille - 75007 PARIS, ci-après dénommée le prêteur, consent un prêt d'un montant de 137 842,00 Euros au bénéfice de OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DU DOUBS HABITAT 25, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

l'acquisition en VEFA de 2 logements PLAI
chemin de l'Escale
25000 BESANCON

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU DOUBS pour un montant de 68 921,00 Euros

avec la garantie de : COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRD BESANCON pour un montant de 68 921,00 Euros.

ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt	: 137 842,00 EUR
Durée du prêt	: 40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	: 1,550 % (1)
Taux de période	: 1,550 %
Taux annuel de progressivité	: 0,500 %
Indice de révision	: 1,750 %
Périodicité	: Annuelle
Taux effectif global	: 1,550 %

(1) Ce taux correspond au taux actuariel théorique d'un prêt d'une durée de 40 ans et réalisé entièrement en une fois.

Les valeurs indiquées ci-dessus sont actualisées et révisées selon les modalités définies dans le fascicule de conditions générales joint. Les valeurs actualisées sont notifiées à l'emprunteur par simple lettre.

ARTICLE 3 - PIECES CONSTITUTIVES DU CONTRAT

Le contrat est constitué du présent document valant conditions particulières du contrat et du fascicule LAI0401 valant conditions générales du contrat.

ARTICLE 3BIS - CLAUSE PARTICULIERE

Par dérogation à l'article relatif à la mise à disposition des fonds ci-après, le versement des fonds est subordonné à la production par l'emprunteur, avant la date limite autorisée pour ce versement, de(s) délibération(s) du(es) garant(s) visé(s) à l'article 1, visant à garantir de manière inconditionnelle le paiement de toute somme due par l'emprunteur (en principal, intérêts, frais et accessoires, y compris les intérêts moratoires encourus et toutes indemnités qui seraient dues en cas de remboursement anticipé) au titre du présent contrat et jusqu'à leur complet remboursement.

Cette(ces) délibération(s) devra(ont) être revêtue(s) du caractère exécutoire.

La présente disposition est essentielle et déterminante de l'engagement du prêteur. En conséquence, à défaut ou en cas de production d'une délibération non conforme aux exigences susvisées, le contrat sera considéré de plein droit comme nul et non avenue.

ARTICLE 4 - DUREE DE VALIDITE

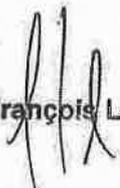
Le contrat pourra être considéré par le prêteur comme nul et non avenue s'il n'est pas renvoyé signé par l'ensemble des parties, accompagné de l'échéancier dûment complété et signé avant le 03 août 2013.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Besançon, le 3 mai 2013

ABEAUCON, le 15 mai 2013

Pour le Directeur Général de la CDC


François LAIGNEAU

Directeur Territorial Prêt et Politique de la Ville

Pour l'organisme emprunteur
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)

Directeur Général,
Jean-Luc LABOUREY



DIRECTION REGIONALE
FRANCHE-COMTE

Fascicule LAI 04-01
Echéance annuelle
Double révisibilité limitée

CONDITIONS GENERALES DES PRETS POUR LE LOGEMENT LOCATIF D'INTEGRATION

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

La date d'effet du présent contrat est la date de réception, par le prêteur, du contrat signé par l'ensemble des parties. La date de référence du contrat est le premier jour du mois immédiatement postérieur à la date d'effet.
La date de l'échéance annuelle correspond à la date anniversaire de la date de référence. La durée du prêt indiquée à l'article 2 du présent contrat s'applique à compter de la date de référence.

ARTICLE 6 - ACTUALISATION

Les taux d'intérêt et de progressivité définis à l'article 2 du présent contrat font l'objet, à la date d'effet du contrat, d'une actualisation de leur valeur, en cas de variation de la rémunération servie aux détenteurs du premier livret des Caisse d'épargne intervenue entre la date d'établissement et la date d'effet du contrat. Les valeurs actualisées sont calculées par application des formules de révision définies à l'article 7.1.

ARTICLE 7 - MODALITES DE REVISION

7.1 - Le taux d'intérêt actuariel annuel (I) et le taux annuel de progressivité (P) visés à l'article 2 du présent contrat et actualisés en application de l'article 6 sont révisés à chaque date anniversaire de la date de référence du contrat, en fonction d'un coefficient (R) dans les conditions ci-dessous :

- Le coefficient de révision (R) est déterminé par la formule : $R = 1 + DT/(1+I)$

où DT désigne la différence positive ou négative constatée entre le taux de rémunération servi aux titulaires des premiers livrets de Caisse d'épargne en vigueur à la date anniversaire précitée et celui en vigueur à la date d'effet du contrat.

- Le taux d'intérêt révisé (I') du prêt est déterminé selon la formule : $I' = R(1+I) - 1$

Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la durée du prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû et à la part des intérêts dont le règlement a été différé.

- Le taux de progressivité révisé (P') des annuités est déterminé selon la formule : $P' = R(1+P) - 1$

Si le résultat calculé selon la formule précédente est négatif, P' est alors égal à zéro.

7.2 - Les taux révisés s'appliquent au calcul des annuités relatives à la période d'amortissement restant à courir. A chaque révision, le prêteur communiquera à l'emprunteur les informations utiles concernant les nouvelles valeurs applicables pour la prochaine échéance du prêt.

7.3 - Si le livret d'épargne servant de base aux modalités de révision de taux vient à disparaître avant le complet remboursement du prêt, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le prêteur en accord avec les pouvoirs publics.

Dans ce cas, tant que les nouvelles modalités de révision ne seront pas définies, l'emprunteur ne pourra user de la faculté de rembourser par anticipation qu'à titre provisionnel ; le décompte de remboursement définitif sera établi dès détermination des modalités de révision de remplacement.

L'absence de modalités de révision ne pourra autoriser l'emprunteur à retarder le paiement des annuités. Celles-ci continueront à être appelées aux dates d'échéances contractuelles, sur la base des derniers taux déterminés et seront révisées lorsque les nouvelles modalités de révision seront connues.

ARTICLE 8 - MISE A DISPOSITION DES FONDS

8.1 - L'échéancier de versements est négocié entre l'emprunteur et le prêteur préalablement à l'établissement du contrat. Il correspond au rythme prévisionnel des paiements à effectuer par l'emprunteur pour la réalisation de l'opération ou des opérations prévues à l'article 1 du contrat. Si le total des versements portés sur l'échéancier est inférieur au montant du prêt indiqué à l'article 1, le contrat sera réduit d'office à hauteur du montant effectivement indiqué.

Cet échéancier est établi sachant, d'une part, que le premier versement ne peut intervenir moins de 10 jours ouvrés après la réception du contrat signé et de l'échéancier par le prêteur et, d'autre part, que le dernier versement doit intervenir impérativement deux mois avant la première mise en recouvrement.

8.2 - En cas de retard dans le déroulement du chantier, l'emprunteur s'engage à adapter l'échéancier prévisionnel aux besoins effectifs de décaissements liés à l'avancement des travaux. Toute modification d'échéancier de versements doit être adressée par l'emprunteur au prêteur, par lettre parvenue au moins 20 jours avant la date de prise en compte de cette modification.

8.3 - Le prêteur a la faculté de modifier une ou plusieurs dates prévues à l'échéancier, sous réserve d'une information préalable et motivée de l'emprunteur.

8.4 - Les versements sont domiciliés sur un seul compte dont l'intitulé exact est porté sur l'échéancier joint au présent contrat. Il ne peut être procédé à un changement de domiciliation en cours de versement du prêt. Le prêteur se réserve le droit de définir les établissements et catégories de comptes sur lesquels doivent intervenir les versements.

ARTICLE 9 - REMBOURSEMENT A ECHEANCE

9.1 - L'emprunteur paie chaque année, à la date d'échéance définie à l'article 5, le montant de l'annuité due calculée compte tenu des caractéristiques du prêt définies à l'article 2. Le tableau d'amortissement joint au contrat indique la répartition des annuités entre capital et intérêts, calculée sur la base d'un prêt réalisé en une seule fois. Les intérêts dus au titre de la première annuité seront calculés prorata temporis pour tenir compte des dates effectives de versement des fonds.

9.2 - Les paiements font l'objet d'un prélèvement automatique au bénéfice du prêteur. Ce prélèvement est effectué conformément à l'autorisation signée par l'emprunteur à cet effet. Les sommes dues par les emprunteurs ayant l'obligation d'utiliser le réseau des comptes publics font l'objet d'un prélèvement selon la procédure du débit d'office. Les sommes dues sont acquittées auprès du Caissier Général de la Caisse des dépôts à Paris. Les paiements sont effectués de manière que les fonds parviennent effectivement au Caissier Général au plus tard le jour de l'échéance.

ARTICLE 10 - REMBOURSEMENTS ANTICIPES

10.1 - Volontaires

L'emprunteur peut effectuer des remboursements anticipés à tout moment. Les remboursements anticipés sont pris en compte pour l'échéance suivante si le versement effectif des fonds est constaté par le prêteur auprès du Caissier Général au moins deux mois avant cette échéance.

Si le prêt finance plusieurs opérations, les remboursements anticipés volontaires seront imputés sur chacune des opérations au prorata des capitaux restant dus correspondants, sauf indication contraire de l'emprunteur par lettre parvenue au prêteur au plus tard à la date du versement effectif des fonds remboursés.

10.2 - Obligatoires

10.2.1 - En cas de non paiement, total ou partiel, à son échéance d'une somme quelconque devenue exigible au titre du présent contrat, toutes sommes dues au prêteur au titre du présent contrat en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires deviendront immédiatement exigibles un mois après simple mise en demeure par lettre recommandée.

Lorsque l'emprunteur est un organisme visé à l'article R 331-14-3° du Code de la construction et de l'habitation, le montant des capitaux restant dus sur le présent prêt est immédiatement exigible en cas de retrait de l'agrément par le représentant de l'Etat dans le département.

10.2.2 - Le montant des capitaux restant dus sur le présent prêt est immédiatement exigible en cas :

- de non utilisation des fonds empruntés conformément à l'objet du prêt tel que défini à l'article 1er du contrat ;
- d'annulation de la décision favorable de l'Etat ouvrant droit à l'octroi du présent prêt ;
- de non respect par l'emprunteur des dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux définies, en métropole, par les articles R 331-1 à R 331-25 du Code de la construction et de l'habitation, et dans les départements d'outre-mer, par les articles R 372-1 à R 372-19 dudit code ;

- de destruction ou d'aliénation de l'immeuble financé à l'aide du présent prêt, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires. Toutefois, le présent prêt pourra, le cas échéant, être transféré à l'acquéreur sous réserve de l'accord du prêteur ;

- le cas échéant, d'annulation ou de résiliation, pour quelque motif que ce soit, du bail ou titre conférant à l'emprunteur des droits réels sur l'immeuble, objet du financement.

Si le prêt finance plusieurs opérations, le remboursement anticipé n'est exigible qu'à concurrence des capitaux restant dus se rapportant à l'opération concernée par l'obligation de remboursement.

10.2.3 - L'emprunteur s'oblige à effectuer le remboursement anticipé du prêt au plus tard dans l'année suivant la date de déclaration d'achèvement des travaux à concurrence de l'excédent constaté lorsque :

- le montant total des financements obtenus est supérieur au prix de revient définitif de l'opération ;

- le prix de revient définitif de l'opération est inférieur au prix prévisionnel ayant servi de base au calcul du montant du prêt.

10.3 - Conditions financières

Tout remboursement anticipé doit être accompagné du paiement, le cas échéant, des intérêts différés correspondants. Ce montant est calculé au prorata des capitaux remboursés en cas de remboursement partiel. Les sommes ainsi remboursées par anticipation donnent lieu au paiement par l'emprunteur des intérêts courus contractuels correspondants.

En outre, les remboursements anticipés visés à l'article 10.1 donnent lieu à la perception, par le prêteur, d'une indemnité égale à un semestre d'intérêt sur les sommes remboursées par anticipation, calculée au taux du prêt en vigueur à la date du remboursement anticipé.

Une pénalité égale à 7% du montant total des sommes exigibles par anticipation est due par l'emprunteur dans les cas visés aux articles 10.2.1 et 10.2.2 à l'exception des remboursements anticipés, consécutifs à des ventes de logements faites au profit de personnes physiques locataires de l'organisme pour lesquels il sera fait application de l'indemnité mentionnée à l'alinéa précédent.

En cas de remboursement partiel, les annuités ultérieures sont recalculées, par application des caractéristiques en vigueur à la date du remboursement, sur la base, d'une part, du capital restant dû majoré des intérêts différés correspondants et, d'autre part, de la durée résiduelle du prêt.

ARTICLE 11 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due au titre du présent contrat, non versée à la date d'exigibilité, porte intérêt de plein droit, dans toute la mesure permise par la loi, à compter de cette date, au taux applicable au premier livret des Caisse d'épargne constaté à cette même date, auquel s'ajoute une marge de 6%.

Cette stipulation ne peut faire obstacle à l'exigibilité anticipée prévue à l'article 10.2.1 ni, par suite, valoir accord de délai de règlement.

La date d'exigibilité des sommes remboursables par anticipation s'entend de la date du fait générateur de l'obligation de remboursement, quelle que soit la date à laquelle ce fait générateur a été constaté par le prêteur.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS DES GARANTS

Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas de toutes sommes dues ou devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, le(s) garant(s) visé(s) à l'article 1er s'engage(nt) à effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande du prêteur, sans pouvoir lui opposer l'absence des ressources prévues pour ce règlement, ni exiger que celui-ci discute au préalable le débiteur défaillant.

ARTICLE 13 - ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

L'emprunteur s'engage :

- à affecter les fonds à l'objet tel que défini à l'article 1er du présent contrat, sous peine de déchéance du terme de remboursement du prêt dans les conditions fixées à l'article 10.2.2. Cependant, l'utilisation des fonds par l'emprunteur pour un objet autre ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du prêteur ;

- à produire au prêteur à tout moment, sur sa demande, les documents financiers et comptables des trois derniers exercices clos ;

- à fournir, soit sur sa situation, soit sur les opérations financées, tous renseignements que le prêteur peut être amené à lui réclamer et à permettre aux représentants dudit prêteur de prendre connaissance à toute époque de ses livres et pièces comptables ;

- à fournir au prêteur le prix de revient définitif de l'opération financée par le présent prêt ;

- à assurer les Immeubles, objet du présent contrat, contre l'incendie et à présenter au prêteur un exemplaire des polices en cours à première réquisition ;

- à ne pas consentir, sans l'accord préalable du prêteur, d'hypothèques sur les Immeubles financés à l'aide du présent prêt, pendant toute la durée de son remboursement, à l'exception de celles qui pourraient être prises, le cas échéant, par le(s) garant(s) visé(s) à l'article 1er en contrepartie de l'engagement constaté par l'article 12 du présent contrat.

ARTICLE 14 - DROITS ET FRAIS

L'emprunteur prend à sa charge les droits et frais présents et futurs qui peuvent résulter du présent contrat, et notamment les frais et commission prévus, le cas échéant, à l'article 2.

Les frais de gestion font l'objet d'un prélèvement sur le premier versement prévu à l'échéancier et restent définitivement acquis au prêteur, même si le prêt n'est que partiellement réalisé.

Le prêteur prend à sa charge le montant des droits de timbre.

h

h

ANNEXE V
Délibération de garantie
Habitat 25 : dossier 13.159 / emprunt n°1250699

Vu les articles L.5111-4 et L.5216-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu l'article 2298 du Code Civil ;

Vu le contrat de prêt n°1250699 signé entre Habitat 25, ci-après l'Emprunteur et la Caisse des dépôts et des consignations ;

Article 1 :

L'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon accorde sa garantie d'emprunt à hauteur de 50 % pour le remboursement du prêt n°1250699, dont le contrat joint en annexe consultable sur la plateforme dématérialisée de la CAGB fait partie intégrante de la délibération, souscrit par l'Emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et des consignations, selon les caractéristiques financières du prêt et aux charges et conditions du contrat en annexe.

Article 2 : La garantie d'emprunt est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 3 :

La CAGB s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ce prêt.

Date d'affichage le :



DIRECTION REGIONALE
FRANCHE-COMTE

Réf. : Emprunteur OP HABITAT 25
Offre contractuelle n° 1250699

CONTRAT DE PRET ECO PRET TLA SS PREFI 21-25 ANS

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 - OBJET

La Caisse des dépôts et consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille - 75007 PARIS, ci-après dénommée le prêteur, consent un prêt d'un montant de 165 000,00 Euros au bénéfice de OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DU DOUBS HABITAT 25, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

la réhabilitation de 11 logements: (part éco-prêt)
4 place Risler
25000 BESANCON

ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt	: 165 000,00 EUR
Différé d'amortissement	: 24 mois
Durée du prêt	: 25 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	: 2,000 % (1)
Taux de période	: 2,000 %
Taux annuel de progressivité	: 0,000 %
Indice de révision	: 1,750 %
Périodicité	: Annuelle
Taux effectif global	: 2,000 %

(1) Ce taux correspond au taux actuariel théorique d'un prêt d'une durée de 25 ans et réalisé entièrement en une fois.

Les valeurs indiquées ci-dessus sont actualisées et révisées selon les modalités définies dans le fascicule de conditions générales joint. Les valeurs actualisées sont notifiées à l'emprunteur par simple lettre.

ARTICLE 3 - PIECES CONSTITUTIVES DU CONTRAT

Le contrat est constitué du présent document valant conditions particulières du contrat et du fascicule PEP1101 valant conditions générales du contrat.

ARTICLE 3BIS - CLAUSE PARTICULIERE

Par dérogation à l'article relatif à la mise à disposition des fonds ci-après, le versement des fonds est subordonné à la production par l'emprunteur, avant la date limite autorisée pour ce versement, de(s) délibération(s) du(es) garant(s) visé(s) à l'article 1, visant à garantir de manière inconditionnelle le paiement de toute somme due par l'emprunteur (en principal, intérêts, frais et accessoires, y compris les intérêts moratoires encourus et toutes indemnités qui seraient dues en cas de remboursement anticipé) au titre du présent contrat et jusqu'à leur complet remboursement.

Cette(ces) délibération(s) devra(ont) être revêtue(s) du caractère exécutoire.

La présente disposition est essentielle et déterminante de l'engagement du prêteur. En conséquence, à défaut ou en cas de production d'une délibération non conforme aux exigences susvisées, le contrat sera considéré de plein droit comme nul et non avenu.

ARTICLE 4 - DUREE DE VALIDITE

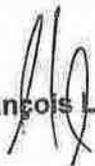
Le contrat pourra être considéré par le prêteur comme nul et non avenu s'il n'est pas renvoyé signé par l'ensemble des parties, accompagné de l'échéancier dûment complété et signé avant le 14 août 2013.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Besançon, le 27 mai 2013

A Besançon, le 31 mai 2013

Pour le Directeur Général de la CDC


François LAIGNEAU

Directeur Territorial Prêt et Politique de la Ville

Pour l'organisme emprunteur
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)



Le Directeur Général,

Jean-Luc LABOUREY

CONDITIONS GENERALES

« ECO PRET LOGEMENT SOCIAL-REHABILITATION »

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

La date d'effet du présent contrat est la date de réception, par le prêteur, du contrat signé par l'ensemble des parties.

La date de référence est le premier jour du mois immédiatement postérieur à la date d'effet.

La durée du prêt indiquée à l'article 2, s'applique à compter de la date de référence.

La date des échéances est déterminée à compter de la date de référence en fonction de la périodicité.

Le taux effectif global mentionné à l'article 2, est donné à titre indicatif afin de satisfaire aux dispositions de l'article L.313-4 du Code monétaire et financier. Il est calculé compte tenu des caractéristiques financières fixées à l'article 2, sur la base du taux d'intérêt initial du prêt, pour la durée totale du prêt sans remboursement anticipé.

Aux pièces constitutives mentionnées à l'article 3, il est ajouté le tableau d'amortissement prévisionnel et l'échéancier de versement.

ARTICLE 6 - ACTUALISATION DES TAUX

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués à l'article 2, font l'objet d'une actualisation de leur valeur, à la date d'effet du contrat, en cas de variation du taux du Livret A intervenue entre la date d'émission et la date d'effet du contrat.

Les valeurs actualisées sont calculées par application des formules de révision définies à l'article 8.1.

ARTICLE 7 - MISE A DISPOSITION DES FONDS

7.1 - La mise à disposition des fonds est subordonnée à la mise en place de la garantie du prêt, telle que prévue à l'article 1, et à la justification, par l'emprunteur, de l'engagement de l'opération financée notamment par la production de l'ordre de service de démarrage des travaux ou de toute autre pièce préalablement agréée par le prêteur.

7.2 - Sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, l'échéancier de versements des fonds est négocié entre l'emprunteur et le prêteur préalablement à l'émission du contrat.

Il correspond au rythme prévisionnel des paiements à effectuer par l'emprunteur pour la réalisation de l'opération ou des opérations financée(s) par le présent prêt.

Si le total des versements portés sur l'échéancier est inférieur au montant du prêt indiqué à l'article 1, le contrat sera réduit d'office à hauteur du montant effectivement indiqué.

Cet échéancier est établi sachant que, d'une part, le premier versement est subordonné à la prise d'effet du contrat et ne peut intervenir moins de 10 jours ouvrés après la date d'effet et, d'autre part, le dernier versement doit impérativement intervenir deux mois avant la mise en recouvrement de la première échéance.

7.3 - En cas de retard dans le déroulement du chantier, l'emprunteur s'engage à avertir le prêteur et à adapter l'échéancier prévisionnel aux besoins effectifs de décaissements liés à l'avancement des travaux.



Toute modification d'échéancier de versements doit être adressée par l'emprunteur au prêteur, par lettre parvenue au moins 20 jours ouvrés avant la date de prise en compte de cette modification.

7.4 - Le prêteur a la faculté, pour des raisons motivées, de modifier une ou plusieurs dates prévues à l'échéancier voire de suspendre les versements, sous réserve d'en informer préalablement l'emprunteur.

7.5 - Les versements sont domiciliés sur le compte dont l'intitulé exact est porté sur l'échéancier.

L'emprunteur a la faculté de procéder à un changement de domiciliation en cours de versement du prêt sous réserve d'en faire la demande au prêteur par lettre parvenue au moins 20 jours ouvrés avant la date de prise en compte de cette modification.

Le prêteur se réserve, toutefois, le droit d'agréer ou non les établissements teneurs des comptes sur lesquels doivent intervenir les versements.

ARTICLE 8 - MODALITES DE REVISION

8.1 - Le taux d'intérêt actuariel annuel (I) et le taux annuel de progressivité (P) indiqués à l'article 2 et actualisés, le cas échéant, en application de l'article 6, sont révisés, à chaque date d'échéance, en fonction d'un coefficient (R) dans les conditions ci-après définies :

- Le coefficient de révision (R) est déterminé par la formule : $R = 1 + DT/(1+I)$

où DT désigne la différence positive ou négative constatée entre le taux du Livret A en vigueur à la date de la révision et celui en vigueur à la date d'effet du contrat.

- Le taux d'intérêt révisé (I') du prêt est déterminé selon la formule : $I' = R(1+I) - 1$

Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la durée du prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû et à la part des intérêts dont le règlement a été différé.

- Le taux annuel de progressivité révisé (P') des échéances est déterminé selon la formule : $P' = R(1+P) - 1$

Si le résultat calculé selon la formule précédente est négatif, P' est alors égal à zéro.

8.2 - Les taux révisés s'appliquent au calcul des échéances relatives à la période d'amortissement restant à courir. A chaque révision, le prêteur communiquera à l'emprunteur les informations utiles concernant les nouvelles valeurs applicables pour la prochaine échéance du prêt.

8.3 - Si le Livret A servant de base aux modalités de révision de taux, vient à disparaître avant le complet remboursement du prêt, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le prêteur en accord avec les pouvoirs publics. Dans ce cas, tant que les nouvelles modalités de révision ne seront pas définies, l'emprunteur ne pourra user de la faculté de rembourser par anticipation qu'à titre provisionnel ; le décompte de remboursement définitif sera établi dès détermination des modalités de révision de remplacement.

L'absence de modalités de révision ne pourra autoriser l'emprunteur à retarder le paiement des échéances. Ces dernières continueront à être appelées aux dates contractuelles prévues, sur la base des derniers taux déterminés, et seront révisées lorsque les nouvelles modalités de révision seront connues.

ARTICLE 9 - REMBOURSEMENT A ECHEANCE

9.1 - L'emprunteur paie, à chaque date d'échéance, le montant correspondant au remboursement du capital et au paiement des intérêts dus, calculé suivant les caractéristiques financières fixées l'article 2.

Le tableau d'amortissement joint au contrat, indique la répartition des échéances entre capital et intérêts, calculée sur la base d'un prêt réalisé en une seule fois. Les intérêts dus au titre de la première échéance, seront calculés prorata temporis pour tenir compte des dates effectives de versements des fonds.

9.2 - Les paiements font l'objet d'un prélèvement automatique au bénéfice du prêteur. Ce prélèvement est effectué conformément à l'autorisation signée par l'emprunteur à cet effet.

Les sommes dues par les emprunteurs ayant l'obligation d'utiliser le réseau des comptables publics font l'objet d'un prélèvement selon la procédure du débit d'office. Ces sommes sont acquittées auprès du Caissier Général de la Caisse des Dépôts à Paris. Les paiements sont effectués de sorte que les fonds parviennent effectivement au Caissier Général au plus tard le jour de l'échéance.

ARTICLE 10 - ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

L'emprunteur déclare et garantit qu'il a pris connaissance de toutes les dispositions et pièces formant le présent contrat.

A cet égard, il s'engage à :

10.1 - s'inscrire, lors de sa première demande d'écoprêt, dans une programmation quinquennale de réhabilitation énergétique indicative à l'échelle régionale ;

- respecter, au terme de cette programmation quinquennale, un quota minimal de 30% de logements de classe E, F et G à réhabiliter. En cas de non-respect de cet engagement, le taux du présent prêt pour les logements de classe D sera aligné sur le taux du prêt PAM en vigueur au jour de la constatation du fait générateur, si celui-ci est supérieur à celui de l'écoprêt ;

10.2 - démarrer les travaux dans les six mois suivant l'offre de prêt et à les achever au plus tard 24 mois (36 mois sur dérogation expresse du prêteur et de la DDT (ex DDEA) ou de son délégataire) après cette date ;

- communiquer sur simple demande du prêteur copie des relevés de consommation d'énergie (chauffage et eau chaude sanitaire en collectif) des logements et bâtiments à réhabiliter correspondant aux trois années précédant la réhabilitation ainsi qu'aux trois années suivantes, copie des factures correspondant aux travaux de rénovation thermique réalisés ; renseigner et communiquer à l'emprunteur, à l'achèvement des travaux, les documents élaborés par les pouvoirs publics à des fins statistiques, rendant compte du contenu et de la réalisation des travaux préconisés par l'audit initial ;
- fournir au prêteur le prix de revient définitif de l'opération financée par le présent prêt ainsi que le cas échéant, copie du label réglementaire de performance énergétique obtenu dans le cadre d'une certification globale Justifiant du montant majoré des sommes prêtées conformément aux engagements figurant en annexe 1 dans l'année suivant la date de déclaration d'achèvement des travaux (ou d'achèvement des travaux dans les cas où une déclaration ne serait pas obligatoire).

10.3 - Il s'engage également à :

- réaliser au moyen des fonds octroyés, les travaux de rénovation thermique tels que spécifiés à l'annexe 1 Jointe (article A de l'annexe « Interventions à caractère thermique » ou lorsque la méthode TH-C-E ex est utilisée, les travaux préconisés par l'audit énergétique avec pour objectif de dégager un gain énergétique tel que spécifié à l'article B de l'annexe « Engagement de performance globale »). L'utilisation des fonds par l'emprunteur pour un objet autre ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du prêteur ;
- solliciter le prêteur pour tout financement complémentaire pour des travaux d'amélioration portant sur la même opération ;
- produire au prêteur à tout moment, sur sa demande, les documents financiers et comptables des trois derniers exercices clos ;
- fournir, soit sur sa situation, soit sur l' (ou les) opération(s) financée(s), tout renseignement que le prêteur peut être amené à lui réclamer et à permettre aux représentants du prêteur de prendre connaissance, à toute époque, de ses livres et pièces comptables ;
- informer préalablement (et au plus tard dans le mois précédant l'évènement) le prêteur :
 - de toute transformation de son statut, ou de toute opération envisagée de fusion, absorption, scission, apport partiel d'actif, transfert universel de patrimoine ou toute autre opération assimilée ;
 - de toute signature ou modification d'un pacte d'associés ou d'actionnaires, ou de toute modification à intervenir relative à la répartition de son capital social telle que cession de droits sociaux ou entrée au capital d'un nouvel associé/actionnaire ;
- souscrire et à maintenir, pendant toute la durée du chantier et jusqu'à l'achèvement des ouvrages financés par le prêteur, une police d'assurance tous risques chantier, pour son compte et celui de tous les intervenants à la construction, garantissant les ouvrages en cours de construction contre tous dommages matériels, ainsi que la responsabilité de l'emprunteur comme de tous les intervenants pour tous dommages aux avoisinants ou aux existants ;
- assurer les biens immobiliers, objet du présent financement, contre l'incendie et à présenter au prêteur un exemplaire des polices en cours à première réquisition ;
- transmettre chaque année le document de référence relatif au ratio annuel de couverture de la dette (Annual Debt Service Cover Ratio ou ADSCR) ;
- Informer préalablement le prêteur de tout projet de nantissement de ses parts sociales ou actions ;



- ne pas consentir, sans l'accord préalable du prêteur, d'hypothèques sur les biens immobiliers financés à l'aide du présent prêt, pendant toute la durée de son remboursement, à l'exception de celles qui pourraient être prises, le cas échéant, par le(s) garant(s) en contrepartie de la garantie du présent prêt ;
- informer, dès qu'il en a connaissance, le prêteur de la survenance de tout événement visé aux articles 11.2.2 à 11.2.4.

ARTICLE 11 – CAS DE REMBOURSEMENTS ANTICIPES

11.1 - Volontaires

L'emprunteur a la faculté d'effectuer des remboursements anticipés totaux ou partiels.

Les remboursements anticipés effectués en période d'amortissement, seront pris en compte pour l'échéance suivante si le versement effectif des sommes est constaté par le prêteur auprès du Caissier Général au moins deux mois avant cette échéance.

Si le prêt finance plusieurs opérations, les remboursements anticipés volontaires seront imputés sur chacune des opérations au prorata des capitaux restant dus correspondants, sauf indication contraire de l'emprunteur par lettre parvenue au prêteur au plus tard à la date du versement effectif des fonds remboursés.

11.2 - Obligatoires

11.2.1 - Tout impayé à date d'échéance, entraîne, outre l'exigibilité d'intérêts moratoires, l'exigibilité de plein droit de toutes sommes dues au prêteur au titre du présent contrat en capital, intérêts, commissions, frais et accessoires (tels que fixés aux articles 12.1 à 12.3), un mois après mise en demeure restée infructueuse.

11.2.2 - De même, sauf renonciation expresse du prêteur, toutes sommes dues, au titre du présent contrat, en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires (tels que fixés aux articles 12.1 à 12.3) deviendront immédiatement exigibles dans les cas suivants :

11.2.2.1 - non respect de l'un des engagements de l'emprunteur énumérés aux articles 10.2 et 10.3, à l'exception du cas visé à l'article 11.2.3, ou en cas de survenance de l'un des événements suivants :

- annulation, non renouvellement ou résiliation de la convention, ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, conclue en application des articles L.351-2-2°, L.351-2-3° et L.351-2-5° du code de la construction ou de l'habitation ;
- perte par l'emprunteur de sa qualité le rendant éligible au prêt, et notamment retrait de l'agrément par le représentant de l'Etat dans le département, lorsque l'emprunteur est un organisme visé à l'article R.323-1-9° du code de la construction et de l'habitation ;
- remboursement anticipé total ou partiel, volontaire ou obligatoire du ou des autres prêts octroyés par le prêteur en complément du présent financement pour les travaux d'amélioration liés à la même opération ;
- dissolution ou liquidation judiciaire ou amiable, plan de cession de l'emprunteur dans le cadre d'une procédure collective ;
- la(les) garantie(s) octroyée(s) dans le cadre du présent financement, cesse(nt) d'être valable(s) ou pleinement efficace(s), pour quelque cause que ce soit.

11.2.2.2 - ou de l'un des événements suivants :

- démolition ou cession (y compris cession de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance) du bien immobilier financé par le présent prêt, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires. Toutefois, le présent prêt pourra, le cas échéant, être transféré à l'acquéreur sous réserve de l'accord du prêteur ;
- dévolution du bien financé à une personne non éligible au présent prêt et/ou non agréée par le prêteur en raison de la dissolution, pour quelque cause que ce soit, de l'organisme emprunteur ;
- extinction, pour quelque motif que ce soit, du titre conférant à l'emprunteur des droits réels immobiliers sur le bien financé ;
- action judiciaire ou administrative tendant à modifier ou à annuler les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- modification du statut juridique, du capital (dans son montant ou dans sa répartition) ou de la gouvernance de l'emprunteur, qui affecterait sa situation financière (notamment dans l'éventualité d'un ADSCR moyen inférieur à 1), et qui aurait des conséquences sur sa capacité de remboursement ;
- nantissement des parts sociales ou actions de l'emprunteur.

Si le prêt finance plusieurs opérations, le remboursement anticipé n'est exigible qu'à concurrence des capitaux restant dus se rapportant à l'opération concernée par l'obligation de remboursement.

11.2.3 - A défaut de production du label réglementaire de performance énergétique, le montant correspondant à la majoration octroyée, le cas échéant, dans les conditions prévues à l'annexe 1, sera immédiatement exigible.

11.2.4 - L'emprunteur s'oblige, au plus tard dans l'année suivant la date de déclaration d'achèvement des travaux (ou d'achèvement des travaux dans les cas où une déclaration ne serait pas obligatoire), à rembourser les sommes trop perçues, au titre du présent contrat, lorsque :

- le montant total des financements obtenus est supérieur au prix de revient définitif de l'opération ;
- le prix de revient définitif de l'opération est inférieur au prix prévisionnel ayant servi de base au calcul du montant du présent prêt.

ARTICLE 12 – CONDITIONS FINANCIERES DES REMBOURSEMENTS ANTICIPES

12.1 - Tout remboursement anticipé doit être accompagné du paiement, le cas échéant, des Intérêts différés correspondants. Ce montant est calculé au prorata des capitaux remboursés en cas de remboursement partiel.

Les sommes ainsi remboursées par anticipation, donneront lieu au paiement par l'emprunteur des intérêts contractuels courus correspondants.

12.2 - Pour les cas de remboursements anticipés visés aux articles 11.1, 11.2.1, 11.2.2 et 11.2.3, ils donneront lieu, de surcroît, au paiement par l'emprunteur, dans toute la mesure permise par la loi, d'une indemnité égale à un semestre d'intérêts sur les sommes remboursées par anticipation, calculée au taux du prêt en vigueur à la date du remboursement anticipé.

12.3 - Pour ceux cités aux articles 11.2.1 et 11.2.2.1, une pénalité égale à 7% du montant total des sommes exigibles par anticipation sera également due, dans toute la mesure permise par la loi, par l'emprunteur. (Par exception, le défaut de respect des engagements visés à l'article 10.2 n'est pas soumis au paiement de cette pénalité).

12.4 - Les cas de remboursements anticipés visés à l'article 11.2.4, ainsi que ceux consécutifs à des ventes de logements faites par l'emprunteur au profit des personnes physiques, donneront lieu au seul paiement des intérêts visés à l'article 12.1.

12.5 - En cas de remboursement partiel, les échéances ultérieures seront recalculées, par application des caractéristiques financières en vigueur à la date du remboursement, sur la base, d'une part, du capital restant dû et, d'autre part, de la durée résiduelle du prêt.

ARTICLE 13 – INTERETS MORATOIRES

Toute somme due au titre du présent contrat, non versée à la date d'exigibilité, porte intérêt de plein droit, dans toute la mesure permise par la loi, à compter de cette date, au taux du Livret A constaté à cette même date, auquel s'ajoute une marge de 6%.

Cette stipulation ne peut faire obstacle aux cas d'exigibilité anticipée prévus à l'article 11.2 ni, par suite, valoir accord de délai de règlement. La date d'exigibilité des sommes remboursables par anticipation s'entend de la date du fait générateur de l'obligation de remboursement, quelle que soit la date à laquelle ce fait générateur a été constaté par le prêteur.

ARTICLE 14 - DROITS ET FRAIS

L'emprunteur prend à sa charge les droits et frais présents et futurs qui peuvent résulter du présent contrat, notamment les frais de gestion et les commissions prévus, le cas échéant, à l'article 2. Ces sommes seront prélevées dès le premier versement prévu à l'échéancier et resteront définitivement acquises au prêteur, même si le prêt n'est que partiellement réalisé.

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS DES GARANTS

Le(s) garant(s) du présent prêt, déclare(nt) avoir pris connaissance des charges et conditions du présent contrat et s'engage(nt), au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas de toutes sommes contractuellement dues ou devenues exigibles (en capital, intérêts, commissions, frais et accessoires en ce compris les intérêts moratoires éventuellement encourus, ainsi que les indemnités et pénalités éventuellement dues en cas de remboursement anticipé), à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande du prêteur, sans pouvoir lui opposer l'absence de ressources prévues pour ce règlement, ni exiger que celui-ci discute au préalable les biens du débiteur défaillant.

En cas de pluralité de garants, leurs engagements sont réputés conjoints, de telle sorte que la garantie de chaque garant est limitée à hauteur de la quote-part de la dette expressément fixée aux termes de l'acte portant garantie au présent prêt.

En cas de garant unique, l'engagement de ce dernier porte sur la totalité de la dette contractée par l'emprunteur.

ANNEXE 1



Réhabilitation de logements sociaux achevés avant 1948

www.caissedesdepots.fr

Interventions à caractère thermique

NOM EMPRUNTEUR	N° SIREN
HABITAT 95	
NOMBRE DE BATIMENTS à réhabiliter	ADRESSE des bâtiments
1	4, place Ristel
NOMBRE DE LOGEMENTS	ANNEE DE CONSTRUCTION
11	1932

Ce document formalise l'engagement de l'emprunteur en Eco Prêt Logement Social - Réhabilitation de la CDC à réaliser un bouquet de travaux à impact énergétique.

Le présent document est pour toute réhabilitation de logement social achevé avant 1948, ayant fait l'objet d'une étude énergétique préalable attestant, par l'emploi d'une méthode de calcul conventionnelle, une consommation conventionnelle initiale en énergie primaire du bâtiment supérieure ou égale à 151 kWh / m².an et préconisant un ou des bouquet(s) de travaux thermiques.

Ce présent document, imprimé, complété et signé, devra être joint en annexe 1 du contrat de prêt.

A / Menu de travaux

Les différents éléments de ce menu listent les interventions à caractère thermique ouvrant droit au prêt sur lesquelles l'emprunteur s'engage à réaliser les travaux.

	Intervention	Exigences	Points attribués	Éléments retenus (à cocher)
Isolation	Toiture terrasse, rampants de pentes inférieure à 60deg; planchers de combles perdus	- CEE niveau max pour toitures terrasses ($R \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$) - CEE niveau max pour Isolation de combles ou de toitures ($R \geq 5 \text{ m}^2\text{K/W}$)	4	<input checked="" type="checkbox"/>
		Niveau réglementaire RTE 2007	3	<input type="checkbox"/>
	Murs donnant sur extérieur	(Si existence de pignons, 3 points pour les murs hors pignons et 3 points pour les pignons.) Niveau réglementaire RTE 2007	6	<input type="checkbox"/>
	Murs sur locaux non chauffés	Exigences référentiel CEE niveau maximum ($R \geq 2,4 \text{ m}^2\text{K/W}$)	3	<input checked="" type="checkbox"/>
		Niveau réglementaire RTE	2	<input type="checkbox"/>
	Planchers bas sur extérieur, parkings collectifs ou locaux non chauffés	Exigences référentiel CEE niveau maximum ($R \geq 2,4 \text{ m}^2\text{K/W}$)	3	<input type="checkbox"/>
		Niveau réglementaire RTE 2007	2	<input checked="" type="checkbox"/>
	Baies vitrées	Exigences référentiel CEE niveau maximum ($U_w \leq 2 \text{ W/m}^2\text{K}$)	4	<input checked="" type="checkbox"/>
Niveau réglementaire RTE 2007		3	<input type="checkbox"/>	

Suite au dos

	Intervention	Exigences	Points attribués	Éléments retenus (à cocher)
Ventilation	Ventilation naturelle hygro ou stato-mécanique ou VMC simple flux	Niveau réglementaire RTE 2007	2	<input type="checkbox"/>
	VMC simple flux hygro ou VMC double flux	- VMC double flux : niveau référentiel CEE - VMC Simple Flux hygro-réglable : Exigences référentiel CEE	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Chauffage	Pose de radiateurs chaleur douce et de robinets thermostatiques	Exigences référentiel CEE	1	<input checked="" type="checkbox"/>
	Isolation réseau hors volume chauffé	Exigences référentiel CEE	1	<input type="checkbox"/>
	Installation d'un système de régulation de chaudière à combustible liquide ou gazeux	Si la chaudière n'est pas changée et si elle ne disposait pas d'un tel dispositif. Systèmes éligibles décrit dans le référentiel des CEE : - programmeur d'intermittence - régulation par sonde de température extérieure	1	<input checked="" type="checkbox"/>
Chauffage (suite)	Chaudière basse température ou chaudière à condensation, individuelle ou collective	Non éligible si passage d'un système de chauffage collectif à un système de chauffage individuel. Exigence : aucune exigence complémentaire	4	<input checked="" type="checkbox"/>
	Raccordement réseau de chaleur alimenté en énergies renouvelables	Éligible si le réseau de chaleur est éligible à la TVA réduite à 5,5 % (c'est-à-dire utilise au moins 50% d'énergies renouvelables)	4	<input type="checkbox"/>
	Chaudière biomasse	- Chaudière biomasse individuelle et appareil indépendant de chauffage au bois : Niveau réglementaire RTE 2007 - Chaudière collective : Niveau réglementaire RTE	4	<input type="checkbox"/>
	Pompe à chaleur	Exigences référentiel CEE niveau maximum : (- COP ≥ 4 pour PAC air / eau et eau / eau - COP ≥ 3,6 pour PAC air / air)	4	<input type="checkbox"/>
		Niveau réglementaire RTE 2007	3	<input type="checkbox"/>
Energie solaire	Eau chaude sanitaire solaire (solaire thermique)	Exigences référentiel CEE	3	<input type="checkbox"/>
	Electricité photovoltaïque	Exigences référentiel crédit d'impôt (normes EN 61215 ou NF EN 61646)	1	<input type="checkbox"/>
Confort d'été	Pose d'occultations solaires extérieures pour les pièces orientées nord-ouest, ouest et sud-ouest	Exigences équivalentes aux précisions des articles 10, 11, 12 et 14 de la RTE 2007	2	<input type="checkbox"/>
	Pose d'occultations solaires extérieures pour toutes les pièces		3	<input type="checkbox"/>
Nombre de points cumulés : 22				

RTE 2007 : arrêté du 3 mai 2007 fixant la réglementation par élément pour les bâtiments existants
CEE : certificats d'économie d'énergie : arrêtés en vigueur à la date du contrat définissant les opérations standardisées d'économies d'énergie

B / Tableau de synthèse

Nombre de points obtenus	Montant du prêt par logement
7 points	9 000 €
13 points	12 000 €
19 points	14 000 €
22 points	15 000 €
26 points	16 000 €
En fonction de la combinaison de travaux retenue, le montant forfaitaire (I) d'éco prêt Logement Social Réhabilitation mobilisable pour cette opération de rénovation est de :	
165 000 €	
Rappel indicatif des consommations énergétiques réelles avant travaux et estimées après travaux (figurant dans l'audit énergétique préalable) :	
AVANT : 343 kwh/m ² .an	APRES : 112 kwh/m ² .an

C / Bonus de prêt lié à l'obtention d'un label réglementaire

Si l'opération s'inscrit dans une démarche de certification en vue d'obtenir un des labels réglementaires THPE rénovation ou BBC rénovation, elle bénéficie d'une majoration du montant de prêt de 2 k€ / logement rénové. Un justificatif émanant de l'organisme certificateur est requis afin de s'assurer que la démarche est effectivement engagée. Il devra être joint au présent document.

Montant du bonus (II) = nb de logements concernés x 2 k€ soit _____ €.

Dans l'année suivant la date de déclaration d'achèvement des travaux (ou d'achèvement des travaux dans les cas où une déclaration ne serait pas obligatoire), l'emprunteur doit communiquer à la CDC un document attestant que le label a bien été obtenu. L'absence de ce justificatif entraînera le remboursement anticipé partiel, à concurrence du montant de prêt concerné par le bonus.

D / Récapitulatif : Montant d' Eco Prêt Logement Social - Réhabilitation pour cette opération

En fonction des éléments indiqués ci-dessus, l'emprunteur sollicite pour cette opération un montant d'Eco Prêt Logement Social - Réhabilitation de (I) + (II) soit :

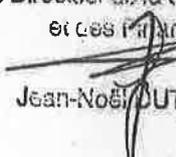
165 000 €.

L'emprunteur s'engage à :

- > démarrer les travaux dans les six mois suivant l'offre de prêt et à les achever au plus tard 24 mois après cette même date (36 mois sur dérogation expresse de la CDC prise sur avis conforme de la DDEA ou de son délégataire) ;
- > réaliser les travaux en conformité avec les préconisations de l'audit énergétique préalable ;
- > communiquer, sur demande de la CDC, les relevés de consommation d'énergie (chauffage et eau chaude sanitaire en collectif) des logements et bâtiments à réhabiliter correspondant aux trois années précédant la réhabilitation ainsi qu'aux trois années suivantes ;
- > remplir sur le site de la DHUP, après travaux, la grille normalisée, conçue spécifiquement par les pouvoirs publics, complète et sincère, permettant de vérifier la bonne réalisation des travaux préconisés

Fait à Rebançon

Le 8 février 2013

Le Directeur de la Comptabilité
et des Finances

Jean-Noël DUTRIEUX


M.

m

ANNEXE VI
Délibération de garantie
Habitat 25 : dossier 13.159 / emprunt n°1251642

Vu les articles L.5111-4 et L.5216-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu l'article 2298 du Code Civil ;

Vu le contrat de prêt n°1251642 signé entre Habitat 25, ci-après l'Emprunteur et la Caisse des dépôts et des consignations ;

Article 1 :

L'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon accorde sa garantie d'emprunt à hauteur de 50 % pour le remboursement du prêt n°1251642, dont le contrat joint en annexe consultable sur la plateforme dématérialisée de la CAGB fait partie intégrante de la délibération, souscrit par l'Emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et des consignations, selon les caractéristiques financières du prêt et aux charges et conditions du contrat en annexe.

Article 2 : La garantie d'emprunt est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 3 :

La CAGB s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ce prêt.

Date d'affichage le :



DIRECTION REGIONALE
FRANCHE-COMTE

Réf. : Emprunteur OP HABITAT 25
Offre contractuelle n° 1251642

CONTRAT DE PRET AMELIORATION

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 - OBJET

La Caisse des dépôts et consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille - 75007 PARIS, ci-après dénommée le prêteur, consent un prêt d'un montant de 399 060,00 Euros au bénéfice de OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DU DOUBS HABITAT 25, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

la réhabilitation de 11 logements
4 place Risler
25000 BESANCON

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU DOUBS pour un montant de 199 530,00 Euros

avec la garantie de : COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRD BESANCON pour un montant de 199 530,00 Euros.

ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt	: 399 060,00 EUR
Différé d'amortissement	: 24 mois
Durée du prêt	: 25 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	: 2,350 % (1)
Taux de période	: 2,350 %
Taux annuel de progressivité	: 0,000 %
Indice de révision	: 1,750 %
Périodicité	: Annuelle
Taux effectif global	: 2,350 %

(1) Ce taux correspond au taux actuariel théorique d'un prêt d'une durée de 25 ans et réalisé entièrement en une fois.

Les valeurs indiquées ci-dessus sont actualisées et révisées selon les modalités définies dans le fascicule de conditions générales joint. Les valeurs actualisées sont notifiées à l'emprunteur par simple lettre.

Handwritten signature

ARTICLE 3 - PIECES CONSTITUTIVES DU CONTRAT

Le contrat est constitué du présent document valant conditions particulières du contrat et du fascicule AME0401 valant conditions générales du contrat.

ARTICLE 3BIS - CLAUSE PARTICULIERE

Par dérogation à l'article relatif à la mise à disposition des fonds ci-après, le versement des fonds est subordonné à la production par l'emprunteur, avant la date limite autorisée pour ce versement, de(s) délibération(s) du(es) garant(s) visé(s) à l'article 1, visant à garantir de manière inconditionnelle le paiement de toute somme due par l'emprunteur (en principal, intérêts, frais et accessoires, y compris les intérêts moratoires encourus et toutes indemnités qui seraient dues en cas de remboursement anticipé) au titre du présent contrat et jusqu'à leur complet remboursement.

Cette(ces) délibération(s) devra(ont) être revêtue(s) du caractère exécutoire.

La présente disposition est essentielle et déterminante de l'engagement du prêteur. En conséquence, à défaut ou en cas de production d'une délibération non conforme aux exigences susvisées, le contrat sera considéré de plein droit comme nul et non avenue.

Le présent prêt vient en complément du prêt PEP réhabilitation n° 1250699 octroyé dans le cadre du financement de l'opération visée à l'article 1. Le remboursement anticipé total ou partiel, volontaire ou obligatoire du présent prêt entraîne le remboursement anticipé obligatoire du prêt PEP réhabilitation n° 1250699.

ARTICLE 4 - DUREE DE VALIDITE

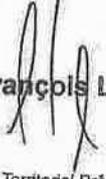
Le contrat pourra être considéré par le prêteur comme nul et non avenue s'il n'est pas renvoyé signé par l'ensemble des parties, accompagné de l'échéancier dûment complété et signé avant le 27 août 2013.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Besançon, le 27 mai 2013

ABESANCON, le 31 mai 2013

Pour le Directeur Général de la CDC

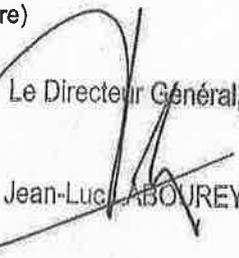

François LAIGNEAU

Directeur Territorial Prêt et Politique de la Ville

Pour l'organisme emprunteur
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)




Le Directeur Général,

Jean-Luc ABOUREY



DIRECTION REGIONALE
FRANCHE-COMTE

Fascicule AME 04-01
Echéance annuelle
Double révisibilité limitée

CONDITIONS GENERALES DES PRETS A L'AMELIORATION

ARTICLE 5 - EFFETS DU CONTRAT

La date d'effet du contrat est la date de réception, par le prêteur, du contrat signé par l'ensemble des parties. La date de référence du contrat est le premier jour du mois immédiatement postérieur à la date d'effet. La date de l'échéance annuelle correspond à la date anniversaire de la date de référence. La durée du prêt indiquée à l'article 2 du présent contrat s'applique à compter de la date de référence.

ARTICLE 6 - ACTUALISATION

Les taux d'intérêt et de progressivité définis à l'article 2 du présent contrat font l'objet, à la date d'effet du contrat, d'une actualisation de leur valeur, en cas de variation de la rémunération servie aux détenteurs du premier livret des Caisse d'épargne intervenue entre la date d'établissement et la date d'effet du contrat. Les valeurs actualisées sont calculées par application des formules de révision définies à l'article 7.1.

ARTICLE 7 - MODALITES DE REVISION

7.1 - Le taux d'intérêt actuariel annuel (I) et le taux annuel de progressivité (P) visés à l'article 2 du présent contrat et actualisés en application de l'article 6 sont révisés à chaque date anniversaire de la date de référence du contrat en fonction d'un coefficient (R) dans les conditions ci-dessous :

- Le coefficient de révision (R) est déterminé par la formule : $R = 1 + DT/(1+I)$

où DT désigne la différence positive ou négative constatée entre le taux de rémunération servi aux titulaires des premiers livrets de Caisse d'épargne en vigueur à la date anniversaire précitée et celui en vigueur à la date d'effet du contrat.

- Le taux d'intérêt révisé (I') du prêt est déterminé selon la formule : $I' = R(1+I) - 1$

Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel pour la durée du prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû et à la part des intérêts dont le règlement a été différé.

- Le taux annuel de progressivité révisé (P') des annuités est déterminé selon la formule : $P' = R(1+P) - 1$

Si le résultat calculé selon la formule précédente est négatif, P' est alors égal à zéro.

7.2 - Les taux révisés s'appliquent au calcul des annuités relatives à la période d'amortissement restant à courir. A chaque révision, le prêteur communiquera à l'emprunteur les informations utiles concernant les nouvelles valeurs applicables pour la prochaine échéance du prêt.

7.3 - Si le livret d'épargne servant de base aux modalités de révision de taux vient à disparaître avant le complet remboursement du prêt, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le prêteur en accord avec les pouvoirs publics. Dans ce cas, tant que les nouvelles modalités de révision ne seront pas définies, l'emprunteur ne pourra user de la faculté de rembourser par anticipation qu'à titre provisionnel ; le décompte de remboursement définitif sera établi dès détermination des modalités de révision de remplacement.

L'absence de modalités de révision ne pourra autoriser l'emprunteur à retarder le paiement des annuités. Celles-ci continueront à être appelées aux dates d'échéances contractuelles sur la base des derniers taux déterminés et seront révisées lorsque les nouvelles modalités de révision seront connues.

Am

ARTICLE 8 - MISE A DISPOSITION DES FONDS

8.1 - L'échéancier de versements est négocié entre l'emprunteur et le prêteur préalablement à l'établissement du contrat. Il correspond au rythme prévisionnel des paiements à effectuer par l'emprunteur pour la réalisation de l'opération ou des opérations prévues à l'article 1 du contrat. Si le total des versements portés sur l'échéancier est inférieur au montant du prêt indiqué à l'article 1 du contrat, le contrat sera réduit d'office à hauteur du montant effectivement indiqué.

Cet échéancier est établi sachant, d'une part, que le premier versement ne peut intervenir moins de 10 jours ouvrés après la réception du contrat signé et de l'échéancier par le prêteur et, d'autre part, que le dernier versement doit intervenir impérativement deux mois avant la première mise en recouvrement.

8.2 - En cas de retard dans le déroulement du chantier, l'emprunteur s'engage à adapter l'échéancier prévisionnel aux besoins effectifs de décaissement liés à l'avancement des travaux. Toute modification d'échéancier de versements doit être adressée par l'emprunteur au prêteur, par lettre parvenue au moins 20 jours avant la date de prise en compte de cette modification.

8.3 - Le prêteur se réserve la possibilité de modifier une ou plusieurs dates prévues à l'échéancier, sous réserve d'une information préalable et motivée de l'emprunteur.

8.4 - Les versements sont domiciliés sur un seul compte dont l'intitulé exact est porté sur l'échéancier joint au présent contrat. Il ne peut être procédé à un changement de domiciliation en cours de versement du prêt. Le prêteur se réserve le droit de définir les établissements et catégories de comptes sur lesquels doivent intervenir les versements.

ARTICLE 9 - REMBOURSEMENT A ECHEANCE

9.1 - L'emprunteur paie chaque année, à la date d'échéance définie à l'article 5, le montant de l'annuité due calculée compte tenu des caractéristiques du prêt définies à l'article 2. Le tableau d'amortissement joint au contrat indique la répartition des annuités entre capital et intérêts, calculée sur la base d'un prêt réalisé en une seule fois. Les intérêts dus au titre de la première annuité seront calculés prorata temporis pour tenir compte des dates effectives de versement des fonds.

9.2 - Les paiements font l'objet d'un prélèvement automatique au bénéfice du prêteur. Ce prélèvement est effectué conformément à l'autorisation signée par l'emprunteur à cet effet. Les sommes dues par les emprunteurs ayant l'obligation d'utiliser le réseau des comptables publics font l'objet d'un prélèvement selon la procédure du débit d'office. Les sommes dues sont acquittées auprès du Caissier Général de la Caisse des dépôts à Paris. Les paiements sont effectués de manière à ce que les fonds parviennent effectivement au Caissier Général au plus tard le jour de l'échéance.

ARTICLE 10 - REMBOURSEMENTS ANTICIPES

10.1 - Volontaires

L'emprunteur peut effectuer des remboursements anticipés à tout moment. Les remboursements anticipés sont pris en compte pour l'échéance suivante si le versement effectif des fonds est constaté par le prêteur auprès du Caissier Général au moins deux mois avant cette échéance.

Si le prêt finance plusieurs opérations, les remboursements anticipés volontaires seront imputés sur chacune des opérations au prorata des capitaux restant dus correspondants, sauf indication contraire de l'emprunteur par lettre parvenue au prêteur au plus tard à la date du versement effectif des fonds remboursés.

10.2 - Obligatoires

10.2.1 - En cas de non paiement, total ou partiel, à son échéance d'une somme quelconque devenue exigible au titre du présent contrat, toutes sommes dues au prêteur au titre du présent contrat en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires deviendront immédiatement exigibles un mois après simple mise en demeure par lettre recommandée.

Le montant des capitaux restant dus sur le présent prêt est immédiatement exigible en cas de retrait de l'agrément par le représentant de l'Etat dans le département, lorsque l'emprunteur est un organisme visé à l'article R 323-1-9° du Code de la construction et de l'habitation.

10.2.2 - Le montant des capitaux restant dus sur le présent prêt est immédiatement exigible en cas :

- d'annulation ou de résiliation de la convention visée selon les cas aux articles L 351-2-2° ou L 351-2-3° du Code précité lorsque l'octroi du prêt est subordonné à la passation de ladite convention.

- en cas de destruction ou d'aliénation des immeubles visés à l'article 1 du présent contrat, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires. Toutefois, le présent prêt pourra, le cas échéant, être transféré à l'acquéreur sous réserve de l'accord du prêteur;

- le cas échéant, d'annulation ou de résiliation pour quelque cause que ce soit, du bail ou titre conférant à l'emprunteur des droits réels sur l'immeuble ;

- de non utilisation des fonds empruntés conformément à l'objet du prêt tel que défini à l'article 1er du contrat ;

En outre, lorsque le prêt est consenti en complément d'une subvention de l'Etat pour l'amélioration de logements locatifs sociaux, le montant des capitaux restant dus doit être remboursé par anticipation en cas :

- d'annulation de la décision de subvention de l'Etat ;

- de non respect par l'emprunteur des dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux bénéficiant d'une subvention de l'Etat, telles que définies par les articles R 323-1 à R 323-21 du Code précité.

Si le prêt finance plusieurs opérations, le remboursement anticipé n'est exigible qu'à concurrence des capitaux restant dus se rapportant à l'opération concernée par l'obligation de remboursement.

10.2.3 - L'emprunteur s'oblige à effectuer le remboursement anticipé du prêt au plus tard dans l'année suivant la date de déclaration d'achèvement des travaux à concurrence de l'excédent constaté lorsque :

- le montant total des financements obtenus est supérieur au prix de revient définitif de l'opération ;

- le prix de revient définitif de l'opération est inférieur au prix prévisionnel ayant servi de base au calcul du montant du prêt.

10.3 - Conditions financières

Tout remboursement anticipé doit être accompagné du paiement, le cas échéant, des intérêts différés correspondants. Ce montant est calculé au prorata des capitaux remboursés en cas de remboursement partiel. Les sommes ainsi remboursées par anticipation donnent lieu au paiement par l'emprunteur des intérêts courus contractuels correspondants.

En outre, les remboursements anticipés visés à l'article 10.1 donnent lieu à la perception, par le prêteur, d'une indemnité égale à un semestre d'intérêt sur le capital remboursé au taux du prêt en vigueur à la date du remboursement anticipé.

Une pénalité égale à 7% du montant des sommes exigibles par anticipation est due par l'emprunteur dans les cas visés aux articles 10.2.1 et 10.2.2 à l'exception des remboursements anticipés consécutifs à des ventes de logements faites au profit de personnes physiques locataires de l'organisme pour lesquels il sera fait application de l'indemnité mentionnée à l'alinéa précédent.

En cas de remboursement partiel, les annuités ultérieures sont recalculées, par application des caractéristiques en vigueur à la date du remboursement, sur la base, d'une part, du capital restant dû majoré des intérêts différés correspondants et, d'autre part, de la durée résiduelle du prêt.

ARTICLE 11 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due au titre du présent contrat, non versée à la date d'exigibilité, porte intérêt de plein droit, dans toute la mesure permise par la loi, à compter de cette date, au taux applicable au premier livret des Caisses d'épargne constaté à cette même date, auquel s'ajoute une marge de 6%.

Cette stipulation ne peut faire obstacle à l'exigibilité anticipée prévue à l'article 10.2.1 ni, par suite, valoir accord de délai de règlement. La date d'exigibilité des sommes remboursables par anticipation s'entend de la date du fait générateur de l'obligation de remboursement, quelle que soit la date à laquelle ce fait générateur a été constaté par le prêteur.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS DES GARANTS

Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas de toutes sommes dues ou devenues exigibles par lui ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, le(s) garant(s) visé(s) à l'article 1er s'engage(nt) à effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande du prêteur, sans pouvoir lui opposer l'absence des ressources prévues pour ce règlement, ni exiger que celui-ci discute au préalable le débiteur défaillant.

ARTICLE 13 - ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

L'emprunteur s'engage :

- à affecter les fonds à l'objet tel que défini à l'article 1er du présent contrat, sous peine de déchéance du terme de remboursement du prêt dans les conditions fixées à l'article 10.2.2. Cependant, l'utilisation des fonds par l'emprunteur pour un objet autre ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du prêteur ;

- à produire au prêteur à tout moment, sur sa demande, les documents financiers et comptables des trois derniers exercices clos ;

- à fournir, soit sur sa situation, soit sur les opérations financées, tous renseignements que le prêteur peut être amené à lui réclamer et à permettre aux représentants dudit prêteur de prendre connaissance à toute époque de ses livres et pièces comptables ;

- à fournir au prêteur le prix de revient définitif de l'opération financée par le présent prêt ;
- à assurer les immeubles, objet du présent contrat, contre l'incendie et à présenter au prêteur un exemplaire des polices en cours à première réquisition.
- à ne pas consentir d'hypothèques sur les immeubles financés à l'aide du présent prêt, pendant toute la durée de son remboursement, à l'exception de celles qui pourraient être prises, le cas échéant, par le(s) garant(s) visés à l'article 1er en contrepartie de l'engagement constaté par l'article 12 du présent contrat.

ARTICLE 14 - DROITS ET FRAIS

L'emprunteur prend à sa charge les droits et frais présents et futurs qui peuvent résulter du présent contrat, et notamment les frais de gestion et commission prévus, le cas échéant, à l'article 2. Les frais de gestion font l'objet d'un prélèvement sur le premier versement prévu à l'échéancier et sont définitivement acquis au prêteur, même si le prêt n'est que partiellement réalisé. Le prêteur prend à sa charge le montant des droits de timbre.

A.

h