

**Rapport du Président**

Commission Permanente du  
vendredi 12 avril 2013

**Service instructeur**  
Direction des Finances

N° CP-2013-4-1-5

**Service consulté**

**GARANTIE DÉPARTEMENTALE D'EMPRUNT  
O.P.H. HABITATS DE HAUTE-ALSACE POUR LA CONSTRUCTION  
D'UNE RÉSIDENCE SÉNIORS DE 10 PAVILLONS À HIRSINGUE**

Résumé : Accord de garantie d'emprunt intégrale à l'O.P.H. Habitats de Haute-Alsace relative à deux prêts d'un montant total de 805 000€, pour le financement d'une opération de construction d'une résidence seniors de 10 pavillons à Hirsingue.

Au cours de sa séance du 31 mars 2011 (CG-2011-1-1-4), le Conseil Général a donné délégation à la Commission Permanente pour examiner les demandes de garantie d'emprunt départementale.

Le présent rapport a pour objet de soumettre à votre appréciation une demande émanant de l'O.P.H. Habitats de Haute-Alsace relative à une demande de garantie d'emprunt pour deux prêts d'un montant total de 805 000 € à souscrire pour financer une opération de construction d'une résidence seniors de 10 pavillons, rue du Chemin de Fer à Hirsingue.

Cette opération a fait l'objet d'une décision de financement le 3 juillet 2012.

Le financement prévisionnel de cette opération d'un montant total de 1 077 380.58 € est prévu selon le tableau ci après :

Subventions	161 400 €
Prêt C.D.C. bâtiment PLAI Primo Fixe	300 000 €
Prêt C.D.C. bâtiment PLUS Primo Fixe	505 000 €
Fonds propres	110 980.58 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 077 380.58 €</b>

Les caractéristiques des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations (C.D.C.) pour lesquels la garantie est demandée sont les suivantes :

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>Bâtiment PLUS Primo Fixe</b>	<b>Foncier PLAI Primo Fixe</b>
Montant du prêt €	505 000	300 000
Durée totale du prêt	40 ans	40 ans
Taux effectif global	2.36 %	1.56 %
Durée du différé d'amortissement	1 an	1 an
<b>Modalités applicables à la période 1</b>		
Durée de la période n°1	5 ans	5 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	2.40 %	1.57 %
Taux de période	2.40 %	1.57 %
Profil	Echéances constantes	Echéances constantes
Périodicité	Annuelle	Annuelle
<b>Modalités applicables à la période 2</b>		
Durée de la période n°2	35 ans	35 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	2.35 %	1.55 %
Taux annuel de progressivité des échéances	0.00 %	0.00 %
Indice de révision	Livret A	Livret A
Périodicité	Annuelle	Annuelle

Ce prêt peut bénéficier d'une caution intégrale, s'agissant d'opérations entrant dans le champ des modalités d'octroi au titre de la délégation de la compétence logement au Département.

Les dispositions en la matière prévoient, de principe, l'octroi d'une caution à 100 %, sans implication de la commune d'implantation (rapport n° 2007/II-1<sup>ère</sup>/12 du 23 mars 2007).

Les crédits d'avances en garantie d'emprunt sont inscrits au chapitre 27 article 2761.

Je vous prie de bien vouloir vous prononcer sur le principe de la garantie d'emprunt et m'autoriser à signer, le cas échéant, les documents relatifs à cette garantie.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles BUTTNER



**DIRECTION REGIONALE**  
**Alsace**

**Réf. : Emprunteur : OPH HABITATS DE HAUTE ALSACE - n° tiers : 286800**  
**Offre contractuelle : 1243362**

**CONTRAT DE PRET**  
**PRET LOCATIF A USAGE SOCIAL**  
**PRIMO – FIXE**

**Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681200007**  
**Pour un montant de : 32 000,00 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 à Paris (75007), ci-après dénommée le prêteur,

consent un prêt d'un montant de 505 000,00 euros au bénéfice de OPH HABITATS DE HAUTE ALSACE, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

la construction de 6 logements « Village Seniors » située rue du Chemin de Fer, 68560 HIRSINGUE

avec la garantie de : Conseil Général du Haut-Rhin pour un montant de 505 000,00 euros.

BJ MK  
1

**ARTICLE 2 – CARACTERISTIQUES FINANCIERES**

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt	505 000,00 EUR
Durée totale du prêt	40 ans
Taux effectif global	2,36 %
Durée du différé d'amortissement	1 an(s)

**Modalités applicables à la période n°1**

Durée de la période n° 1	5 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel ( $I_1$ )	2,40 %
Taux de période	2,40 %
Profil	Echéances constantes
Périodicité	Annuelle

**Modalités applicables à la période n°2**

Durée de la période n° 2	35 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel ( $I_2$ )	2,35 %
Taux annuel de progressivité des échéances ( $P_2$ )	0,00%
Indice de révision	Livret A
Périodicité	Annuelle

### ARTICLE 3 – PIECES CONSTITUTIVES DU CONTRAT

Le contrat est constitué du présent document valant conditions particulières du contrat et du fascicule LSPF 11-01 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 sera considéré par le prêteur comme nul et non avenue s'il n'est pas renvoyé signé par l'ensemble des parties avant le 10 mars 2013.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

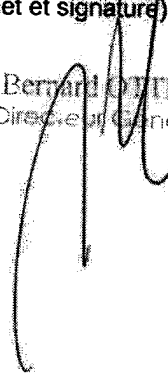
A Strasbourg, le 8 février 2013  
Pour le Directeur Général de la CDC



**Muriel KLINGLER**  
Directrice des Financements

A Colmar, le 21.02.2013.  
Pour l'organisme emprunteur  
Nom et Qualité du signataire  
(Cachet et signature)

Bernard OTTER  
Directeur Général



DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Fascicule LSPF 11-01  
Échéance annuelle  
Fixe /Double révisabilité limitée  
Fixe/Indexé Livret A

## CONDITIONS GENERALES DES PRETS POUR LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL PRIMO-FIXE

### 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 d'émission du présent contrat est la date de signature du contrat par le prêteur, laquelle intervient au moment où le contrat est envoyé à la signature des autres parties.

La date de référence est le premier jour du mois de référence suivant la date d'émission du présent contrat de prêt.

Le mois de référence est, selon les cas, le mois de mars, juin, septembre ou de décembre.

La durée du prêt indiquée à l'article 2 commence à courir à compter de la date de référence et comporte deux périodes distinctes :

- la période n°1 dite période fixe par référence au taux d'intérêt fixe ( $I_1$ ) qui débute à compter de la date de référence et prend fin au 3ème ou 5ème anniversaire de la date de référence, selon l'option de durée prévue à l'article 2 ;
- la période n°2 dite période révisable par référence au taux d'intérêt indexé sur le taux du Livret A ( $I_2$ ) qui débute le lendemain suivant la fin de la période n°1 pour la durée résiduelle prévue, jusqu'au remboursement intégral du prêt.

La date des échéances est déterminée à compter de la date de référence en fonction de la périodicité, et correspond soit au 1er mars, 1er juin, 1er septembre ou 1er décembre.

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 des taux d'intérêt initiaux ( $I_1$ ) et ( $I_2$ ) du prêt, pour la durée totale du prêt sans remboursement anticipé.

Le taux de swap inflation pour une maturité donnée, désigne, à un instant  $t$ , le taux fixe in fine zéro coupon (déterminé lors de la conclusion du contrat de swap) qui sera échangé contre l'inflation cumulée sur la durée du swap (l'indice d'inflation est identique à celui servant de référence aux OAT). En cas de remboursement anticipé, les taux retenus sont les cours de clôture du jour du remboursement.

La courbe de taux de swap inflation désigne la courbe formée par la structure par termes des taux de swap inflation. Ces taux sont (i) publiés pour différentes maturités sur les pages Bloomberg (taux de swap zéro coupon demandé ou « bid ») à l'aide des codes <FRSW1 Index> à <FRSW50 Index> (taux London composite swap zéro coupon pour l'inflation hors tabac, disponibles pour des maturités allant de 1 à 50 ans) ou en cas de cessation de publication sur ces pages, toutes autres pages Bloomberg [ou Reuters ou autres contributeurs financiers agréés] qui seraient notifiées par le Prêteur à l'Emprunteur ou (ii), en cas d'absence de publication pour une maturité donnée, déterminés par interpolation linéaire réalisée à partir du taux de swap publié pour une durée immédiatement inférieure et de celui publié pour une durée immédiatement supérieure.

Le taux de swap Euribor en euro pour une maturité donnée, désigne, à un instant  $t$ , le taux fixe in fine zéro coupon (déterminé lors de la conclusion du contrat de swap) qui sera échangé contre le taux Euribor 6 mois constaté. En cas de remboursement anticipé, les taux retenus sont les cours de clôture du jour du remboursement.

Caisse des dépôts et consignations

27, rue Jean Wenger-Valentin - Immeuble Le Lawn CS 20017 - 67080 Strasbourg - Tél : 03 88 52 45 46 -  
Télécopie : 03 88 52 92 50

La courbe de taux de swap Euribor désigne la courbe formée par la structure par termes des taux de swap Euribor. Ces taux sont (i) publiés pour différentes maturités sur la page Bloomberg <RSB 19> (taux swap demandé ou « bid »), taux composites Bloomberg pour la Zone euro, disponibles pour les maturités allant de 1 à 50 ans, ou en cas de cessation de publication sur cette page, toute autre page Bloomberg [ou Reuters ou autres contributeurs financiers agréés] qui serait notifiée par le Prêteur à l'Emprunteur ou (ii), en cas d'absence de publication pour une maturité donnée, déterminés par interpolation linéaire réalisée à partir du taux de swap publié pour une durée immédiatement inférieure et de celui publié pour une durée immédiatement supérieure.

Les éléments de marchés correspondent aux taux de marchés et indices permettant, directement ou indirectement, de déterminer des scénarios de taux de marchés implicites futurs (forward).

Aux pièces constitutives mentionnées à l'article 3, il est ajouté le tableau d'amortissement et l'échéancier de versement en annexe 1.

## ARTICLE 6 - MISE A DISPOSITION DES FONDS

Sous réserve de la prise d'effet du contrat, les fonds sont versés par le prêteur en une seule fois à la date de référence ou le 1er jour ouvré suivant immédiatement cette date, s'il ne s'agit pas d'un jour ouvré.

Le versement est effectué sur le compte de l'emprunteur dont la domiciliation est indiquée par lui à cet effet sur l'échéancier de versement joint.

Le prêteur se réserve toutefois le droit d'agréer ou non l'établissement teneur des comptes sur lequel doit intervenir le versement.

## ARTICLE 7 - REMBOURSEMENT A ECHEANCE

7.1 - Le tableau d'amortissement joint au présent contrat indique la répartition des échéances entre capital et intérêts, calculée sur la base d'un prêt réalisé en une seule fois à la plus prochaine date de référence en fonction de la date d'émission du présent contrat.

L'emprunteur paie :

7.1.1 : à chaque date d'échéance de la période n°1, sur la base du capital initial mis à disposition :

- la part du capital nécessaire pour amortir le prêt par échéances égales, rapportées à la durée de cette période en fonction du différé d'amortissement éventuel, de la périodicité du prêt, sur la base du taux d'intérêt fixe ( $I_1$ ) tels qu'indiqués à l'article 2,

- ainsi que le montant des intérêts résultant du capital restant dû à l'échéance précédente et du taux d'intérêt appliqué.

7.1.2 : à chaque date d'échéance de la période n°2, sur la base du capital restant dû après paiement de la dernière échéance de la période n°1 :

- le montant de l'échéance correspondant au remboursement du capital et au paiement des intérêts calculés compte tenu des caractéristiques et des taux indiqués à l'article 2, actualisés et révisés selon les modalités ci-après.

Le taux d'intérêt actuariel annuel ( $I_2$ ) indiqué à l'article 2 est actualisé en fonction de la valeur du taux du Livret A en vigueur au 1er jour de la période n°2. Le taux d'intérêt actuariel annuel ( $I_2$ ) et le taux annuel de progressivité ( $P_2$ ) sont ensuite révisés, à chaque date d'échéance, en fonction d'un coefficient (R) dans les conditions suivantes :

- Le coefficient de révision (R) est déterminé par la formule :  $R = 1 + DT/(1 + I_2)$

où DT désigne la différence positive ou négative constatée entre le taux du Livret A en vigueur à la date de révision et celui en vigueur au 1er jour de la période n°2.

- Le taux d'intérêt révisé ( $I_2^1$ ) du prêt est déterminé selon la formule :  $I_2^1 = R(1 + I_2) - 1$

Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la durée du prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû.

- Le taux annuel de progressivité révisé ( $P_2^1$ ) des échéances est déterminé selon la formule :  $P_2^1 = R(1 + P_2) - 1$

Si le résultat calculé selon la formule précédente est négatif,  $P_2^1$  est alors égal à zéro.

Au cas où la part d'intérêts calculée serait supérieure au montant de l'échéance, l'emprunteur est tenu de payer la totalité des intérêts dus.

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.

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. 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.

7.2 - 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 8 - 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 :

- affecter les fonds à l'objet défini à l'article 1. Toutefois, en cas d'utilisation des fonds pour un tout autre objet, la responsabilité du prêteur ne pourrait, en aucun cas, être engagée ;
- fournir au prêteur le prix de revient définitif de l'opération financée par le présent prêt ;
- 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 les opérations financées, tous renseignements 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 le prêteur (et au plus tard dans le mois précédant l'évènement), 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 ;
- informer préalablement le prêteur (et au plus tard dans le mois précédant l'évènement) 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 ;
- informer préalablement le prêteur de tout projet de nantissement de ses parts sociales ou actions ;
- 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 immeubles, objet du présent financement, contre l'incendie et à présenter au prêteur un exemplaire des polices en cours à première réquisition ;
- 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 immédiatement le prêteur de la survenance de tout évènement visé aux articles 9.2.2 à 9.2.3.

## ARTICLE 9 - CAS DE REMBOURSEMENTS ANTICIPES

### 9.1 - Volontaires

L'emprunteur a la faculté d'effectuer des remboursements anticipés totaux ou partiels. 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 le parvenue au prêteur au plus tard à la date du versement effectif des fonds remboursés.

## 9.2 - Obligatoires

9.2.1 – Tout impayé à date d'échéance, entraîne, outre l'exigibilité d'intérêts moratoires, l'exigibilité de plein droit de toutes sommes dues au titre du présent contrat en capital, intérêts, commissions, frais et accessoires (tels que fixés aux articles 10.1 à 10.4) un mois après mise en demeure restée infructueuse.

9.2.2 – De même, sauf renonciation expresse du prêteur, toutes sommes dues au prêteur au titre du présent contrat en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires (tels que fixés aux articles 10.1 à 10.4) deviendront immédiatement exigibles en cas de :

9.2.2.1 - non respect de l'un des engagements listés à l'article 8 ou en cas de survenance de l'un des événements suivants :

- non utilisation des fonds empruntés conformément à l'objet du prêt tel que défini à l'article 1 ;
- non respect par l'emprunteur des dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux financés par le présent prêt, telles que définies aux articles R 331-1 à R 331-25 du code de la construction et de l'habitation, et dans les départements d'outre-mer, aux articles R 372-1 à R 372-19 dudit code ;
- annulation de la décision favorable de l'Etat ou du délégué ouvrant droit à l'octroi du prêt ;
- perte par l'emprunteur de sa qualité le rendant éligible au présent prêt ;
- dissolution ou liquidation judiciaire ou amiable, plan de cession de l'emprunteur ou de l'un des associés de l'emprunteur dans le cadre d'une procédure collective ;
- la(les) garantie(s) prévue(s) à l'article 1 cesse(nt) d'être valable(s) ou pleinement efficace(s), pour quelque cause que ce soit.

9.2.2.2 - 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 suite à dissolution pour quelque cause que ce soit de l'établissement emprunteur ;
- expiration, pour quelque motif que ce soit (notamment annulation, résiliation, arrivée à terme, rachat ou cession) du bail ou du titre conférant à l'emprunteur des droits réels sur l'immeuble (ainsi que ceux conférés le cas échéant par convention d'usufruit dans le cas de l'usufruit locatif social), objet du financement ;
- modification du statut juridique, du capital (dans son montant ou dans sa répartition) ou de la gouvernance de l'emprunteur qui aurait pour conséquence de modifier sa situation financière et sa capacité de remboursement ; le prêteur se réservant également la possibilité de maintenir le présent prêt ;
- 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.

9.2.3 – L'emprunteur s'oblige, au plus tard dans l'année suivant la date de déclaration d'achèvement des travaux, 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 10 – CONDITIONS FINANCIERES DES REMBOURSEMENTS ANTICIPES

10.1 - Tout remboursement anticipé doit être accompagné du paiement des intérêts courus contractuels correspondants.

10.2 - Les cas de remboursements anticipés visés aux articles 9.1 et 9.2.2.2 donneront lieu, de surcroît, au paiement par l'emprunteur, dans toute la mesure permise par la loi, d'une indemnité actuarielle dont le montant sera égal à la différence, uniquement lorsque celle-ci est positive, entre :

i) s'agissant des remboursements anticipés effectués pendant la période n°1

- d'une part la valeur actualisée sur la courbe de taux de swap Euribor de chacune des échéances qu'aurait produite pendant la durée restant à courir de l'emprunt concerné, le capital remboursé par anticipation. Les taux de la courbe de swap Euribor sont les cours de clôture constatés au jour du remboursement anticipé ;  
- et d'autre part le montant du capital remboursé par anticipation augmenté des intérêts courus non échus dus à la date du remboursement anticipé.

ii) s'agissant des remboursements anticipés effectués pendant la période n°2

- d'une part, la valeur actualisée sur la courbe de taux swap Euribor de chacune des échéances qu'aurait produite, pendant la durée restant à courir de l'emprunt concerné, le capital remboursé par anticipation, ces échéances étant calculées conformément à la dernière formule réglementaire de détermination du taux du Livret A construite à partir d'éléments de marché, connue au jour du remboursement anticipé et à partir des taux implicites futurs (forward) des courbes de taux de swap Euribor et de swap inflation. Les taux des courbes de swap Euribor et inflation sont les cours de clôture constatés au jour du remboursement anticipé ;

- et d'autre part, le montant du capital remboursé par anticipation, augmenté des intérêts courus non échus dus à la date du remboursement anticipé.

**10.3** - Dans les cas de remboursements anticipés visés aux articles 9.2.1 et 9.2.2.1, une pénalité égale à 7% du montant total des sommes exigibles par anticipation sera due par l'emprunteur, dans toute la mesure permise par la loi.

**10.4** - Les cas de remboursements anticipés visés à l'article 9.2.3 et ceux qui sont consécutifs à des ventes de logements faites par l'emprunteur au profit de personnes physiques, donneront lieu au seul paiement des intérêts visés à l'article 10.1.

## **ARTICLE 11 - INTERETS MORATOIRES**

### **11.1 - Calcul des intérêts moratoires pendant la période n°1**

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 partir de cette date au taux applicable au prêt, auquel s'ajoute une marge de 5%. Cette stipulation ne peut faire obstacle aux cas d'exigibilité anticipée prévus à l'article 9.2 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.

### **11.2 - Calcul des intérêts moratoires pendant la période n°2**

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 9.2 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 12 - 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 les commissions prévus, le cas échéant, à l'article 2. Dans ce cas, ces sommes font l'objet d'un prélèvement sur le premier versement prévu à l'échéancier et sont définitivement acquises au prêteur, même si le prêt n'est que partiellement réalisé.

## **ARTICLE 13 - 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), pendant toute la durée du prêt, 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.

## TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le :

13/02/2013

**DIRECTION REGIONALE**

**Alsace**

Immeuble Le Lawn CS 20017 - 27, rue Jean Wengen-Valentin - 67080 STRASBOURG CEDEX - Tel : 03 88 62 45 46

**Emprunteur** : 286800 OPH HABITATS DE HAUTE ALSACE

**N° contrat** : 1243362

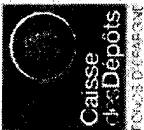
**Opération** : Village Seniors

**Produit** : PLUS PRIMO-FIXE

*Remarque : Il s'agit d'un TA théorique, transmis à titre indicatif.*

**Capital prêté** € 505 000,00  
**Taux actuariel 1<sup>ère</sup> période** 2,40 %  
**Taux actuariel 2<sup>ème</sup> période** 2,35 %  
**Taux effectif global** 2,36 %

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
0	01/06/2013		0,00	0,00	0,00	0,00	505 000,00	0,00
1	01/06/2014	2,40%	12 120,00	0,00	12 120,00	0,00	505 000,00	0,00
2	01/06/2015	2,40%	20 084,63	7 964,63	12 120,00	0,00	497 035,37	0,00
3	01/06/2016	2,40%	20 084,63	8 155,78	11 928,85	0,00	488 879,59	0,00
4	01/06/2017	2,40%	20 084,63	8 351,52	11 733,11	0,00	480 528,08	0,00
5	01/06/2018	2,40%	20 084,63	8 551,95	11 532,67	0,00	471 976,12	0,00
6	01/06/2019	2,35%	19 931,87	8 840,43	11 091,44	0,00	463 135,69	0,00
7	01/06/2020	2,35%	19 931,87	9 048,18	10 883,69	0,00	454 087,51	0,00
8	01/06/2021	2,35%	19 931,87	9 260,81	10 671,06	0,00	444 826,70	0,00
9	01/06/2022	2,35%	19 931,87	9 478,44	10 453,43	0,00	435 348,26	0,00
10	01/06/2023	2,35%	19 931,87	9 701,18	10 230,68	0,00	425 647,08	0,00
11	01/06/2024	2,35%	19 931,87	9 929,16	10 002,71	0,00	415 717,91	0,00
12	01/06/2025	2,35%	19 931,87	10 162,50	9 769,37	0,00	405 555,42	0,00
13	01/06/2026	2,35%	19 931,87	10 401,32	9 530,55	0,00	395 154,10	0,00
14	01/06/2027	2,35%	19 931,87	10 645,75	9 286,12	0,00	384 508,35	0,00
15	01/06/2028	2,35%	19 931,87	10 895,92	9 035,95	0,00	373 612,43	0,00
16	01/06/2029	2,35%	19 931,87	11 151,98	8 779,89	0,00	362 460,46	0,00
17	01/06/2030	2,35%	19 931,87	11 414,05	8 517,82	0,00	351 046,41	0,00
18	01/06/2031	2,35%	19 931,87	11 682,28	8 249,59	0,00	339 364,13	0,00
19	01/06/2032	2,35%	19 931,87	11 956,81	7 975,06	0,00	327 407,32	0,00
20	01/06/2033	2,35%	19 931,87	12 237,80	7 694,07	0,00	315 169,52	0,00
21	01/06/2034	2,35%	19 931,87	12 525,38	7 406,48	0,00	302 644,14	0,00
22	01/06/2035	2,35%	19 931,87	12 819,73	7 112,14	0,00	289 824,41	0,00
23	01/06/2036	2,35%	19 931,87	13 120,99	6 810,87	0,00	276 703,41	0,00
24	01/06/2037	2,35%	19 931,87	13 429,34	6 502,53	0,00	263 274,07	0,00
25	01/06/2038	2,35%	19 931,87	13 744,93	6 186,94	0,00	249 529,15	0,00



**TABLEAU D'AMORTISSEMENT**  
en Euros

**DIRECTION REGIONALE**

Alsace

Immeuble Le Lawn CS 20017 - 27, rue Jean Wengers-Valentin - 67080 STRASBOURG CEDEX - Tel : 03 88 52 45 46

**Emprunteur** : 286800 OPH HABITATS DE HAUTE ALSACE

**N° contrat** : 1243362

**Opération** : Village Seniors

**Produit** : PLUS PRIMO-FIXE

*Remarque : Il s'agit d'un TA théorique, transmis à titre indicatif.*

**Capital prêté** € 505 000,00  
**Taux actuariel 1<sup>ère</sup> période** 2,40 %  
**Taux actuariel 2<sup>ème</sup> période** 2,35 %  
**Taux effectif global** 2,36 %

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
26	01/06/2039	2,35%	19 931,87	14 067,93	5 863,93	0,00	235 461,21	0,00
27	01/06/2040	2,35%	19 931,87	14 398,53	5 533,34	0,00	221 062,68	0,00
28	01/06/2041	2,35%	19 931,87	14 736,90	5 194,97	0,00	206 325,79	0,00
29	01/06/2042	2,35%	19 931,87	15 083,21	4 848,66	0,00	191 242,57	0,00
30	01/06/2043	2,35%	19 931,87	15 437,67	4 494,20	0,00	175 804,91	0,00
31	01/06/2044	2,35%	19 931,87	15 800,45	4 131,42	0,00	160 004,45	0,00
32	01/06/2045	2,35%	19 931,87	16 171,76	3 760,10	0,00	143 832,69	0,00
33	01/06/2046	2,35%	19 931,87	16 551,80	3 380,07	0,00	127 280,89	0,00
34	01/06/2047	2,35%	19 931,87	16 940,77	2 991,10	0,00	110 340,12	0,00
35	01/06/2048	2,35%	19 931,87	17 338,88	2 592,99	0,00	93 001,25	0,00
36	01/06/2049	2,35%	19 931,87	17 746,34	2 185,53	0,00	75 254,91	0,00
37	01/06/2050	2,35%	19 931,87	18 163,38	1 768,49	0,00	57 091,53	0,00
38	01/06/2051	2,35%	19 931,87	18 590,22	1 341,65	0,00	38 501,31	0,00
39	01/06/2052	2,35%	19 931,87	19 027,09	904,78	0,00	19 474,22	0,00
40	01/06/2053	2,35%	19 931,87	19 474,22	457,64	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>790 073,90 €</b>	<b>505 000,00 €</b>	<b>285 073,90 €</b>	<b>0,00 €</b>		



**DIRECTION REGIONALE  
Alsace**

**Réf. : Emprunteur : OPH HABITATS DE HAUTE ALSACE - n° tiers : 286800  
Offre contractuelle : 1243381**

**CONTRAT DE PRET  
PRET LOCATIF AIDE D'INSERTION  
PRIMO – FIXE**

**Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681200007  
pour un montant de : 32 000,00 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 à Paris (75007), ci-après dénommée le prêteur,

consent un prêt d'un montant de 300 000,00 euros au bénéfice de OPH HABITATS DE HAUTE ALSACE, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

la construction de 4 logements « Village Seniors » située rue du Chemin de Fer, 68560 HIRSINGUE

avec la garantie de : Conseil Général du Haut-Rhin pour un montant de 300 000,00 euros.

**ARTICLE 2 – CARACTERISTIQUES FINANCIERES**

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt	300 000,00 EUR
Durée totale du prêt	40 ans
Taux effectif global	1,56 %
Durée du différé d'amortissement	1 an(s)

**Modalités applicables à la période n°1**

Durée de la période n° 1	5 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel ( $I_1$ )	1,57 %
Taux de période	1,57 %
Profil	Echéances constantes
Périodicité	Annuelle

**Modalités applicables à la période n°2**

Durée de la période n° 2	35 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel ( $I_2$ )	1,55 %
Taux annuel de progressivité des échéances ( $P_2$ )	0,00%
Indice de révision	Livret A
Périodicité	Annuelle

### ARTICLE 3 – PIÈCES CONSTITUTIVES DU CONTRAT

Le contrat est constitué du présent document valant conditions particulières du contrat et du fascicule LSPF 11-01 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.

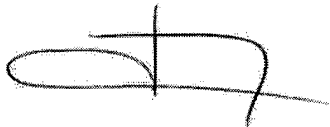
La présente disposition est essentielle et déterminante de l'engagement du prêteur. En conséquence, à défaut ou en cas de production d'une délibération non-conforme aux exigences susvisées, le contrat sera considéré de plein droit comme nul et non avenue.

### ARTICLE 4 – DUREE DE VALIDITE

Le contrat sera considéré par le prêteur comme nul et non avenue s'il n'est pas renvoyé signé par l'ensemble des parties avant le 15 mars 2013.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Strasbourg, le 8 février 2013  
Pour le Directeur Général de la CDC



**Muriel KLINGLER**  
Directrice des financements

A Colmar, le 21.02.2013  
Pour l'organisme emprunteur  
Nom et Qualité du signataire  
(Cachet et signature)

Bernard OYTER  
Directeur Général





DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Fascicule LSPF 11-01  
Échéance annuelle  
Fixe / Double révisabilité limitée  
Fixe / Indexé Livret A

## CONDITIONS GENERALES DES PRETS POUR LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL PRIMO-FIXE

### 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 d'émission** du présent contrat est la date de signature du contrat par le prêteur, laquelle intervient au moment où le contrat est envoyé à la signature des autres parties.

La **date de référence** est le premier jour du mois de référence suivant la date d'émission du présent contrat de prêt.

Le **mois de référence** est, selon les cas, le mois de mars, juin, septembre ou de décembre.

La **durée du prêt** indiquée à l'article 2 commence à courir à compter de la date de référence et comporte deux périodes distinctes :

- la **période n°1** dite période fixe par référence au taux d'intérêt fixe ( $I_1$ ) qui débute à compter de la date de référence et prend fin au 3ème ou 5ème anniversaire de la date de référence, selon l'option de durée prévue à l'article 2 ;
- la **période n°2** dite période révisable par référence au taux d'intérêt indexé sur le taux du Livret A ( $I_2$ ) qui débute le lendemain suivant la fin de la période n°1 pour la durée résiduelle prévue, jusqu'au remboursement intégral du prêt.

La **date des échéances** est déterminée à compter de la date de référence en fonction de la périodicité, et correspond soit au 1er mars, 1er juin, 1er septembre ou 1er décembre.

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 des taux d'intérêt initiaux ( $I_1$ ) et ( $I_2$ ) du prêt, pour la durée totale du prêt sans remboursement anticipé.

Le **taux de swap inflation** pour une maturité donnée, désigne, à un instant  $t$ , le taux fixe in fine zéro coupon (déterminé lors de la conclusion du contrat de swap) qui sera échangé contre l'inflation cumulée sur la durée du swap (l'indice d'inflation est identique à celui servant de référence aux OATI). En cas de remboursement anticipé, les taux retenus sont les cours de clôture du jour du remboursement.

La **courbe de taux de swap inflation** désigne la courbe formée par la structure par termes des taux de swap inflation. Ces taux sont (i) publiés pour différentes maturités sur les pages Bloomberg (taux de swap zéro coupon demandé ou « bid ») à l'aide des codes <FRSW1 Index> à <FRSW150 Index> (taux London composite swap zéro coupon pour l'inflation hors tabac, disponibles pour des maturités allant de 1 à 50 ans) ou en cas de cessation de publication sur ces pages, toutes autres pages Bloomberg [ou Reuters ou autres contributeurs financiers agréés] qui seraient notifiées par le Prêteur à l'Emprunteur ou (ii), en cas d'absence de publication pour une maturité donnée, déterminés par interpolation linéaire réalisée à partir du taux de swap publié pour une durée immédiatement inférieure et de celui publié pour une durée immédiatement supérieure.

Le **taux de swap Euribor en euro** pour une maturité donnée, désigne, à un instant  $t$ , le taux fixe in fine zéro coupon (déterminé lors de la conclusion du contrat de swap) qui sera échangé contre le taux Euribor 6 mois constaté. En cas de remboursement anticipé, les taux retenus sont les cours de clôture du jour du remboursement.

B) 40K



La courbe de taux de swap Euribor désigne la courbe formée par la structure par termes des taux de swap Euribor. Ces taux sont (i) publiés pour différentes maturités sur la page Bloomberg <IRSB 19> (taux swap demandé ou « bid »), taux composites Bloomberg pour la Zone euro, disponibles pour les maturités allant de 1 à 50 ans, ou en cas de cessation de publication sur cette page, toute autre page Bloomberg [ou Reuters ou autres contributeurs financiers agréés] qui serait notifiée par le Prêteur à l'Emprunteur ou (ii), en cas d'absence de publication pour une maturité donnée, déterminés par interpolation linéaire réalisée à partir du taux de swap publié pour une durée immédiatement inférieure et de celui publié pour une durée immédiatement supérieure.

Les éléments de marchés correspondent aux taux de marchés et indices permettant, directement ou indirectement, de déterminer des scénarios de taux de marchés implicites futurs (forward).

Aux pièces constitutives mentionnées à l'article 3, il est ajouté le tableau d'amortissement et l'échéancier de versement en annexe 1.

#### ARTICLE 6 - MISE A DISPOSITION DES FONDS

Sous réserve de la prise d'effet du contrat, les fonds sont versés par le prêteur en une seule fois à la date de référence ou le 1er jour ouvré suivant immédiatement cette date, s'il ne s'agit pas d'un jour ouvré.

Le versement est effectué sur le compte de l'emprunteur dont la domiciliation est indiquée par lui à cet effet sur l'échéancier de versement joint.

Le prêteur se réserve toutefois le droit d'agréer ou non l'établissement teneur des comptes sur lequel doit intervenir le versement.

#### ARTICLE 7 - REMBOURSEMENT A ECHEANCE

7.1 - Le tableau d'amortissement joint au présent contrat indique la répartition des échéances entre capital et intérêts, calculée sur la base d'un prêt réalisé en une seule fois à la plus prochaine date de référence en fonction de la date d'émission du présent contrat.

L'emprunteur paie :

7.1.1 : à chaque date d'échéance de la période n°1, sur la base du capital initial mis à disposition :

- la part du capital nécessaire pour amortir le prêt par échéances égales, rapportées à la durée de cette période en fonction du différé d'amortissement éventuel, de la périodicité du prêt, sur la base du taux d'intérêt fixe ( $I_1$ ) tels qu'indiqués à l'article 2,

- ainsi que le montant des intérêts résultant du capital restant dû à l'échéance précédente et du taux d'intérêt appliqué.

7.1.2 : à chaque date d'échéance de la période n°2, sur la base du capital restant dû après paiement de la dernière échéance de la période n°1 :

- le montant de l'échéance correspondant au remboursement du capital et au paiement des intérêts calculés compte tenu des caractéristiques et des taux indiqués à l'article 2, actualisés et révisés selon les modalités ci-après.

Le taux d'intérêt actuariel annuel ( $I_2$ ) indiqué à l'article 2 est actualisé en fonction de la valeur du taux du Livret A en vigueur au 1er jour de la période n°2. Le taux d'intérêt actuariel annuel ( $I_2$ ) et le taux annuel de progressivité ( $P_2$ ) sont ensuite révisés, à chaque date d'échéance, en fonction d'un coefficient (R) dans les conditions suivantes :

- Le coefficient de révision (R) est déterminé par la formule :  $R = 1 + DT/(1 + I_2)$

où DT désigne la différence positive ou négative constatée entre le taux du Livret A en vigueur à la date de révision et celui en vigueur au 1er jour de la période n°2.

- Le taux d'intérêt révisé ( $I_2'$ ) du prêt est déterminé selon la formule :  $I_2' = R(1 + I_2) - 1$

Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la durée du prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû.

- Le taux annuel de progressivité révisé ( $P_2'$ ) des échéances est déterminé selon la formule :  $P_2' = R(1 + P_2) - 1$

Si le résultat calculé selon la formule précédente est négatif,  $P_2'$  est alors égal à zéro.

Au cas où la part d'intérêts calculée serait supérieure au montant de l'échéance, l'emprunteur est tenu de payer la totalité des intérêts dus.

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.

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. 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.

7.2 - 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 8 - 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 :

- affecter les fonds à l'objet défini à l'article 1. Toutefois, en cas d'utilisation des fonds pour un tout autre objet, la responsabilité du prêteur ne pourrait, en aucun cas, être engagée ;
- fournir au prêteur le prix de revient définitif de l'opération financée par le présent prêt ;
- 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 les opérations financées, tous renseignements 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 le prêteur (et au plus tard dans le mois précédant l'évènement), 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 ;
- informer préalablement le prêteur (et au plus tard dans le mois précédant l'évènement) 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 ;
- informer préalablement le prêteur de tout projet de nantissement de ses parts sociales ou actions ;
- 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 immeubles, objet du présent financement, contre l'incendie et à présenter au prêteur un exemplaire des polices en cours à première réquisition ;
- 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 immédiatement le prêteur de la survenance de tout évènement visé aux articles 9.2.2 à 9.2.3.

## ARTICLE 9 - CAS DE REMBOURSEMENTS ANTICIPES

### 9.1 - Volontaires

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

## 9.2 - Obligatoires

9.2.1 – Tout impayé à date d'échéance, entraîne, outre l'exigibilité d'intérêts moratoires, l'exigibilité de plein droit de toutes sommes dues au titre du présent contrat en capital, intérêts, commissions, frais et accessoires (tels que fixés aux articles 10.1 à 10.4) un mois après mise en demeure restée infructueuse.

9.2.2 – De même, sauf renonciation expresse du prêteur, toutes sommes dues au prêteur au titre du présent contrat en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires (tels que fixés aux articles 10.1 à 10.4) deviendront immédiatement exigibles en cas de :

9.2.2.1 - non respect de l'un des engagements listés à l'article 8 ou en cas de survenance de l'un des événements suivants :

- non utilisation des fonds empruntés conformément à l'objet du prêt tel que défini à l'article 1 ;
- non respect par l'emprunteur des dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux financés par le présent prêt, telles que définies aux articles R 331-1 à R 331-25 du code de la construction et de l'habitation, et dans les départements d'outre-mer, aux articles R 372-1 à R 372-19 dudit code ;
- annulation de la décision favorable de l'Etat ou du délégataire ouvrant droit à l'octroi du prêt ;
- perte par l'emprunteur de sa qualité le rendant éligible au présent prêt ;
- dissolution ou liquidation judiciaire ou amiable, plan de cession de l'emprunteur ou de l'un des associés de l'emprunteur dans le cadre d'une procédure collective ;
- la(les) garantie(s) prévue(s) à l'article 1 cesse(nt) d'être valable(s) ou pleinement efficace(s), pour quelque cause que ce soit.

9.2.2.2 - 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 suite à dissolution pour quelque cause que ce soit de l'établissement emprunteur ;
- expiration, pour quelque motif que ce soit (notamment annulation, résiliation, arrivée à terme, rachat ou cession) du bail ou du titre conférant à l'emprunteur des droits réels sur l'immeuble (ainsi que ceux conférés le cas échéant par convention d'usufruit dans le cas de l'usufruit locatif social), objet du financement ;
- modification du statut juridique, du capital (dans son montant ou dans sa répartition) ou de la gouvernance de l'emprunteur qui aurait pour conséquence de modifier sa situation financière et sa capacité de remboursement ; le prêteur se réservant également la possibilité de maintenir le présent prêt ;
- 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.

9.2.3 – L'emprunteur s'oblige, au plus tard dans l'année suivant la date de déclaration d'achèvement des travaux, 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 10 – CONDITIONS FINANCIERES DES REMBOURSEMENTS ANTICIPES

10.1 - Tout remboursement anticipé doit être accompagné du paiement des intérêts courus contractuels correspondants.

10.2 - Les cas de remboursements anticipés visés aux articles 9.1 et 9.2.2.2 donneront lieu, de surcroît, au paiement par l'emprunteur, dans toute la mesure permise par la loi, d'une indemnité actuarielle dont le montant sera égal à la différence, uniquement lorsque celle-ci est positive, entre :

i) s'agissant des remboursements anticipés effectués pendant la période n°1

- d'une part la valeur actualisée sur la courbe de taux de swap Euribor de chacune des échéances qu'aurait produite pendant la durée restant à courir de l'emprunt concerné, le capital remboursé par anticipation. Les taux de la courbe de swap Euribor sont les cours de clôture constatés au jour du remboursement anticipé ;
- et d'autre part le montant du capital remboursé par anticipation augmenté des intérêts courus non échus dus à la date du remboursement anticipé.

ii) s'agissant des remboursements anticipés effectués pendant la période n°2

- d'une part, la valeur actualisée sur la courbe de taux swap Euribor de chacune des échéances qu'aurait produite, pendant la durée restant à courir de l'emprunt concerné, le capital remboursé par anticipation, ces échéances étant calculées conformément à la dernière formule réglementaire de détermination du taux du Livret A construite à partir d'éléments de marché, connue au jour du remboursement anticipé et à partir des taux implicites futurs (forward) des courbes de taux de swap Euribor et de swap inflation. Les taux des courbes de swap Euribor et inflation sont les cours de clôture constatés au jour du remboursement anticipé ;

- et d'autre part, le montant du capital remboursé par anticipation, augmenté des intérêts courus non échus dus à la date du remboursement anticipé.

**10.3** - Dans les cas de remboursements anticipés visés aux articles 9.2.1 et 9.2.2.1, une pénalité égale à 7% du montant total des sommes exigibles par anticipation sera due par l'emprunteur, dans toute la mesure permise par la loi.

**10.4** - Les cas de remboursements anticipés visés à l'article 9.2.3 et ceux qui sont consécutifs à des ventes de logements faites par l'emprunteur au profit de personnes physiques, donneront lieu au seul paiement des intérêts visés à l'article 10.1.

## **ARTICLE 11 - INTERETS MORATOIRES**

### **11.1 - Calcul des intérêts moratoires pendant la période n°1**

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 partir de cette date au taux applicable au prêt, auquel s'ajoute une marge de 5%. Cette stipulation ne peut faire obstacle aux cas d'exigibilité anticipée prévus à l'article 9.2 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.

### **11.2 - Calcul des intérêts moratoires pendant la période n°2**

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 9.2 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 12 - 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 les commissions prévus, le cas échéant, à l'article 2. Dans ce cas, ces sommes font l'objet d'un prélèvement sur le premier versement prévu à l'échéancier et sont définitivement acquises au prêteur, même si le prêt n'est que partiellement réalisé.

## **ARTICLE 13 - 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), pendant toute la durée du prêt, 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 ses 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.

## TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le :

14/02/2013

**DIRECTION REGIONALE**

Alsace

Immeuble Le Lawn CS 20017 - 27, rue Jean Wengler-Valentin - 67080 STRASBOURG CEDEX - Tel : 03 88 52 45 46

**Emprunteur** : 286800 OPH HABITATS DE HAUTE ALSACE

**N° contrat** : 1243381

**Opération** : Village Seniors

**Produit** : PLAI PRIMO-FIXE

*Remarque : il s'agit d'un TA théorique, transmis à titre indicatif.*

Capital prêté  
300 000,00 €  
Taux actuariel 1<sup>ère</sup> période  
1,57 %  
Taux actuariel 2<sup>ème</sup> période  
1,55 %  
Taux effectif global  
1,56 %

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
0	01/06/2013		0,00	0,00	0,00	0,00	300 000,00	0,00
1	01/06/2014	1,57%	4 710,00	0,00	4 710,00	0,00	300 000,00	0,00
2	01/06/2015	1,57%	10 344,54	5 634,54	4 710,00	0,00	294 365,46	0,00
3	01/06/2016	1,57%	10 344,54	5 723,00	4 621,54	0,00	288 642,45	0,00
4	01/06/2017	1,57%	10 344,54	5 812,86	4 531,69	0,00	282 829,60	0,00
5	01/06/2018	1,57%	10 344,54	5 904,12	4 440,42	0,00	276 925,48	0,00
6	01/06/2019	1,55%	10 311,13	6 018,78	4 292,34	0,00	270 906,70	0,00
7	01/06/2020	1,55%	10 311,13	6 112,07	4 199,05	0,00	264 794,62	0,00
8	01/06/2021	1,55%	10 311,13	6 206,81	4 104,32	0,00	258 587,81	0,00
9	01/06/2022	1,55%	10 311,13	6 303,02	4 008,11	0,00	252 284,79	0,00
10	01/06/2023	1,55%	10 311,13	6 400,71	3 910,41	0,00	245 884,08	0,00
11	01/06/2024	1,55%	10 311,13	6 499,93	3 811,20	0,00	239 384,15	0,00
12	01/06/2025	1,55%	10 311,13	6 600,67	3 710,45	0,00	232 783,48	0,00
13	01/06/2026	1,55%	10 311,13	6 702,98	3 608,14	0,00	226 080,49	0,00
14	01/06/2027	1,55%	10 311,13	6 806,88	3 504,25	0,00	219 273,61	0,00
15	01/06/2028	1,55%	10 311,13	6 912,39	3 398,74	0,00	212 361,23	0,00
16	01/06/2029	1,55%	10 311,13	7 019,53	3 291,60	0,00	205 341,70	0,00
17	01/06/2030	1,56%	10 311,13	7 128,33	3 182,80	0,00	198 213,36	0,00
18	01/06/2031	1,55%	10 311,13	7 238,82	3 072,31	0,00	190 974,54	0,00
19	01/06/2032	1,55%	10 311,13	7 351,02	2 960,11	0,00	183 623,52	0,00
20	01/06/2033	1,55%	10 311,13	7 464,96	2 846,16	0,00	176 158,56	0,00
21	01/06/2034	1,55%	10 311,13	7 580,67	2 730,46	0,00	168 577,88	0,00
22	01/06/2035	1,55%	10 311,13	7 698,17	2 612,96	0,00	160 879,71	0,00
23	01/06/2036	1,55%	10 311,13	7 817,49	2 493,64	0,00	153 062,22	0,00
24	01/06/2037	1,55%	10 311,13	7 938,66	2 372,46	0,00	145 123,56	0,00
25	01/06/2038	1,55%	10 311,13	8 061,71	2 249,42	0,00	137 061,84	0,00



**TABLEAU D'AMORTISSEMENT**  
en Euros

14/02/2013

Edité le :

**DIRECTION REGIONALE**  
Alsace

Immeuble Le Lawn CS 20017 - 27, rue Jean Wengler-Valentin - 67080 STRASBOURG CEDEX - Tel : 03 88 52 45 46

**Emprunteur** : 286800 OPH HABITATS DE HAUTE ALSACE

**N° contrat** : 1243381

**Opération** : Village Seniors

**Produit** : PLAI PRIMO-FIXE

*Remarque : Il s'agit d'un TA théorique, transmis à titre indicatif.*

**Capital prêté** € 300 000,00  
**Taux actuariel 1<sup>ère</sup> période** 1,57 %  
**Taux actuariel 2<sup>ème</sup> période** 1,55 %  
**Taux effectif global** 1,56 %

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
26	01/06/2039	1,55%	10 311,13	8 186,67	2 124,46	0,00	128 875,17	0,00
27	01/06/2040	1,55%	10 311,13	8 313,56	1 997,57	0,00	120 561,61	0,00
28	01/06/2041	1,55%	10 311,13	8 442,42	1 868,70	0,00	112 119,18	0,00
29	01/06/2042	1,55%	10 311,13	8 573,28	1 737,85	0,00	103 545,90	0,00
30	01/06/2043	1,55%	10 311,13	8 706,17	1 604,96	0,00	94 839,74	0,00
31	01/06/2044	1,55%	10 311,13	8 841,11	1 470,02	0,00	85 998,62	0,00
32	01/06/2045	1,55%	10 311,13	8 978,15	1 332,98	0,00	77 020,47	0,00
33	01/06/2046	1,55%	10 311,13	9 117,31	1 193,82	0,00	67 903,16	0,00
34	01/06/2047	1,55%	10 311,13	9 258,63	1 052,50	0,00	58 644,53	0,00
35	01/06/2048	1,55%	10 311,13	9 402,14	908,99	0,00	49 242,39	0,00
36	01/06/2049	1,55%	10 311,13	9 547,87	763,26	0,00	39 694,52	0,00
37	01/06/2050	1,55%	10 311,13	9 695,86	615,27	0,00	29 998,66	0,00
38	01/06/2051	1,55%	10 311,13	9 846,15	464,98	0,00	20 152,51	0,00
39	01/06/2052	1,55%	10 311,13	9 998,76	312,36	0,00	10 153,75	0,00
40	01/06/2053	1,55%	10 311,13	10 153,75	157,38	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>406 977,67 €</b>	<b>300 000,00 €</b>	<b>106 977,67 €</b>	<b>0,00 €</b>		