



Rapport du Président

Commission Permanente du
mardi 18 octobre 2011

Service instructeur
Direction des Finances

N° CP-2011-10-1-1

Service consulté

GARANTIE DEPARTEMENTALE D'EMPRUNT S.A. H.L.M. NEOLIA POUR 40 LOGEMENTS A WITTELSHEIM

Résumé : Accord de garantie d'emprunt intégrale à la S.A. H.L.M. NEOLIA relative à 4 prêts d'un montant total de 3 992 603 €, pour le financement d'une opération de construction de 40 logements à Wittelsheim, rue du Parc.

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 la S.A. H.L.M. NEOLIA relative à une demande de garantie d'emprunt pour quatre prêts d'un montant total de 3 992 603 € à souscrire pour financer une opération de construction de 40 logements à Wittelsheim, rue du Parc. Ces opérations s'inscrivent dans le cadre du contrat d'objectif signé avec l'organisme en date du 30 juin 2010.

Le financement prévisionnel de ces opérations d'un montant total de 4 441 603 € est prévu selon le tableau ci après :

Subventions	349 000 €
Prêt C.D.C. PLUS 40 ans	2 886 414 €
Prêt C.D.C. PLUS FONCIER 50 ans	788 524 €
Prêt C.D.C. PLAI 40 ans	251 310 €
Prêt C.D.C. PLAI FONCIER 50 ans	66 355 €
Fonds propres	100 000 €
TOTAL	4 441 603 €

Caractéristiques des prêts	PLUS	PLUS Foncier	PLAI	PLAI Foncier
Montant du prêt €	2 886 414 €	788 524 €	251 310 €	66 355 €
Durée de la période d'amortissement	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Périodicité des échéances	annuelle	annuelle	annuelle	annuelle
Indice de référence	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat	+60pdb	+60pdb	- 20pdb	- 20pdb
Taux annuel de progressivité	0.0 %	0.0 %	0.00 %	0.00 %
Révisabilité intérêt et progressivité :	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0

Ces prêts peuvent 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^{ère}/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 NEOLIA
Offre contractuelle n° 1202315

CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF AIDE INTEGRATION

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681000036
pour un montant de : 72 800,00 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 66 355,00 Euros au bénéfice de NEOLIA, ci-après dénommé(e) l'emprunteur, pour financer :

la charge foncière de la construction de 04 logements locatifs PLAI
Wittelsheim - CN - Le Parc -
rue du Parc
68310 WITTELSHEIM

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN pour un montant de 66 355,00 Euros

ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt	: 66 355,00 EUR
Durée du prêt	: 50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	: 2,050 % (1)
Taux de période	: 2,050 %
Taux annuel de progressivité	: 0,000 %
Indice de révision	: 2,250 %
Périodicité	: Annuelle
Taux effectif global	: 2,050 %

(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.

JD
ML

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(s) 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.

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 effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande du prêteur, adressée par lettre simple, 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 et non solidaires entre eux, 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.

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 26 novembre 2011.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Strasbourg, le 30 août 2011

A Montbéliard, le 08 SEP. 2011

Pour le Directeur Général de la CDC

Pour l'organisme emprunteur
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)


Myriam MAHELORENT
Directrice Régionale Déléguée


Jacques DENIS
Directeur Administratif et Financier

L'habitat, projets de vie

Action Logement

34 rue de la Combe aux Biches - BP 75257

DIRECTION REGIONALE
ALSACE

Fascicule LAI 04-01
Échéance 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 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.

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 ;

ML

- 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 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.

ARC DD

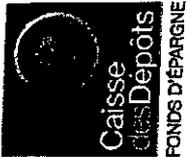


TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 30/08/2011

**DIRECTION REGIONALE
ALSACE**

Emprunteur : 208306 NEOLIA
N° offre : 1202315
Opération : Wittelsheim - CN - Le Parc -
Produit / Version : PLAI02 PLAI SPRF

Capital prêté : 66 355,00 EUR
Taux actuariel théorique : 2,05 %
Taux actuariel révisé : 2,05 %
Taux effectif global : 2,05 %

N° ECH.	DATE ECHANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
001	//	2,05000	2 133,88	773,60	1 360,28	0,00	65 581,40	0,00
002	//	2,05000	2 133,88	789,46	1 344,42	0,00	64 791,94	0,00
003	//	2,05000	2 133,88	805,65	1 328,23	0,00	63 986,29	0,00
004	//	2,05000	2 133,88	822,16	1 311,72	0,00	63 164,13	0,00
005	//	2,05000	2 133,88	839,02	1 294,86	0,00	62 325,11	0,00
006	//	2,05000	2 133,88	856,22	1 277,66	0,00	61 468,89	0,00
007	//	2,05000	2 133,88	873,77	1 260,11	0,00	60 595,12	0,00
008	//	2,05000	2 133,88	891,68	1 242,20	0,00	59 703,44	0,00
009	//	2,05000	2 133,88	909,96	1 223,92	0,00	58 793,48	0,00
010	//	2,05000	2 133,88	928,61	1 205,27	0,00	57 864,87	0,00
011	//	2,05000	2 133,88	947,65	1 186,23	0,00	56 917,22	0,00
012	//	2,05000	2 133,88	967,08	1 166,80	0,00	55 950,14	0,00
013	//	2,05000	2 133,88	986,90	1 146,98	0,00	54 963,24	0,00
014	//	2,05000	2 133,88	1 007,13	1 126,75	0,00	53 956,11	0,00
015	//	2,05000	2 133,88	1 027,78	1 106,10	0,00	52 928,33	0,00
016	//	2,05000	2 133,88	1 048,85	1 085,03	0,00	51 879,48	0,00
017	//	2,05000	2 133,88	1 070,35	1 063,53	0,00	50 809,13	0,00
018	//	2,05000	2 133,88	1 092,29	1 041,59	0,00	49 716,84	0,00
019	//	2,05000	2 133,88	1 114,68	1 019,20	0,00	48 602,16	0,00
020	//	2,05000	2 133,88	1 137,54	996,34	0,00	47 464,62	0,00
021	//	2,05000	2 133,88	1 160,86	973,02	0,00	46 303,76	0,00
022	//	2,05000	2 133,88	1 184,65	949,23	0,00	45 119,11	0,00
023	//	2,05000	2 133,88	1 208,94	924,94	0,00	43 910,17	0,00
024	//	2,05000	2 133,88	1 233,72	900,16	0,00	42 676,45	0,00

Caisse des dépôts et consignations
Hôtel Joham de Mundsheim - 15, rue des Juifs B.P. 20017 - 67080 Strasbourg cedex - Tél : 03 88 52 45 46 - Télécopie : 03 88 36 95 77

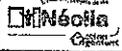
TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 30/08/2011

Emprunteur : 208306 NEOLIA
N° offre : 1202315

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
025	//	2,05000	2 133,88	1 259,01	874,87	0,00	41 417,44	0,00
026	//	2,05000	2 133,88	1 284,82	849,06	0,00	40 132,62	0,00
027	//	2,05000	2 133,88	1 311,16	822,72	0,00	38 821,46	0,00
028	//	2,05000	2 133,88	1 338,04	795,84	0,00	37 483,42	0,00
029	//	2,05000	2 133,88	1 365,47	768,41	0,00	36 117,95	0,00
030	//	2,05000	2 133,88	1 393,46	740,42	0,00	34 724,49	0,00
031	//	2,05000	2 133,88	1 422,03	711,85	0,00	33 302,46	0,00
032	//	2,05000	2 133,88	1 451,18	682,70	0,00	31 851,28	0,00
033	//	2,05000	2 133,88	1 480,93	652,95	0,00	30 370,35	0,00
034	//	2,05000	2 133,88	1 511,29	622,59	0,00	28 859,06	0,00
035	//	2,05000	2 133,88	1 542,27	591,61	0,00	27 316,79	0,00
036	//	2,05000	2 133,88	1 573,89	559,99	0,00	25 742,90	0,00
037	//	2,05000	2 133,88	1 606,15	527,73	0,00	24 136,75	0,00
038	//	2,05000	2 133,88	1 639,08	494,80	0,00	22 497,67	0,00
039	//	2,05000	2 133,88	1 672,68	461,20	0,00	20 824,99	0,00
040	//	2,05000	2 133,88	1 706,97	426,91	0,00	19 118,02	0,00
041	//	2,05000	2 133,88	1 741,96	391,92	0,00	17 376,06	0,00
042	//	2,05000	2 133,88	1 777,67	356,21	0,00	15 598,39	0,00
043	//	2,05000	2 133,88	1 814,11	319,77	0,00	13 784,28	0,00
044	//	2,05000	2 133,88	1 851,30	282,58	0,00	11 932,98	0,00
045	//	2,05000	2 133,88	1 889,25	244,63	0,00	10 043,73	0,00
046	//	2,05000	2 133,88	1 927,98	205,90	0,00	8 115,75	0,00
047	//	2,05000	2 133,88	1 967,51	166,37	0,00	6 148,24	0,00
048	//	2,05000	2 133,88	2 007,84	126,04	0,00	4 140,40	0,00
049	//	2,05000	2 133,88	2 049,00	84,88	0,00	2 091,40	0,00
050	//	2,05000	2 134,27	2 091,40	42,87	0,00	0,00	0,00
TOTAL			106 694,39	66 355,00	40 339,39	0,00		



 REÇU :
- 7 SEP. 2011
Recom N° _____

DIRECTION REGIONALE
ALSACE

Réf. : Emprunteur NEOLIA
Offre contractuelle n° 1202314

CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF AIDE INTEGRATION

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681000036
pour un montant de : 72 800,00 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 251 310,00 Euros au bénéfice de NEOLIA, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

la construction de 04 logements collectifs sociaux PLAI
Wittelsheim - CN - Le Parc -
rue du Parc
68310 WITTELSHEIM

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN pour un montant de 251 310,00 Euros

ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt	: 251 310,00 EUR
Durée du prêt	: 40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	: 2,050 % (1)
Taux de période	: 2,050 %
Taux annuel de progressivité	: 0,000 %
Indice de révision	: 2,250 %
Périodicité	: Annuelle
Taux effectif global	: 2,050 %

(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 LAIO401 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.

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 effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande du prêteur, adressée par lettre simple, 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 et non solidaires entre eux, 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.

MLB

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 26 novembre 2011.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Strasbourg, le 30 août 2011

A Montbéliard, le 08 SEP. 2011

Pour le Directeur Général de la CDC

Pour l'organisme emprunteur
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)

Myriam MAHE-LORENT
Directrice Régionale Déléguée



Jacques DENIS
Directeur Administratif et Financier

habitat, projets de vie

Action
Logement

34 rue de la Combe aux Biches - BP 75267



DIRECTION REGIONALE
ALSACE

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 ;

ML

- 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 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.

00
ML

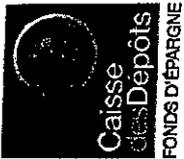


TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 30/08/2011

**DIRECTION REGIONALE
ALSACE**

Emprunteur : 208306 NEOLIA
N° offre : 1202314
Opération : Wittelsheim - CN - Le Parc -
Produit / Version : PLAI02 PLAI SPRF

Capital prêté : 251 310,00 EUR
Taux actuariel théorique : 2,05 %
Taux actuariel révisé : 2,05 %
Taux effectif global : 2,05 %

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
001	//	2,05000	9 267,57	4 115,72	5 151,85	0,00	247 194,28	0,00
002	//	2,05000	9 267,57	4 200,09	5 067,48	0,00	242 994,19	0,00
003	//	2,05000	9 267,57	4 286,19	4 981,38	0,00	238 708,00	0,00
004	//	2,05000	9 267,57	4 374,06	4 893,51	0,00	234 333,94	0,00
005	//	2,05000	9 267,57	4 463,72	4 803,85	0,00	229 870,22	0,00
006	//	2,05000	9 267,57	4 555,23	4 712,34	0,00	225 314,99	0,00
007	//	2,05000	9 267,57	4 648,61	4 618,96	0,00	220 666,38	0,00
008	//	2,05000	9 267,57	4 743,91	4 523,66	0,00	215 922,47	0,00
009	//	2,05000	9 267,57	4 841,16	4 426,41	0,00	211 081,31	0,00
010	//	2,05000	9 267,57	4 940,40	4 327,17	0,00	206 140,91	0,00
011	//	2,05000	9 267,57	5 041,68	4 225,89	0,00	201 099,23	0,00
012	//	2,05000	9 267,57	5 145,04	4 122,53	0,00	195 954,19	0,00
013	//	2,05000	9 267,57	5 250,51	4 017,06	0,00	190 703,68	0,00
014	//	2,05000	9 267,57	5 358,14	3 909,43	0,00	185 345,54	0,00
015	//	2,05000	9 267,57	5 467,99	3 799,58	0,00	179 877,55	0,00
016	//	2,05000	9 267,57	5 580,08	3 687,49	0,00	174 297,47	0,00
017	//	2,05000	9 267,57	5 694,47	3 573,10	0,00	168 603,00	0,00
018	//	2,05000	9 267,57	5 811,21	3 456,36	0,00	162 791,79	0,00
019	//	2,05000	9 267,57	5 930,34	3 337,23	0,00	156 861,45	0,00
020	//	2,05000	9 267,57	6 051,91	3 215,66	0,00	150 809,54	0,00
021	//	2,05000	9 267,57	6 175,97	3 091,60	0,00	144 633,57	0,00
022	//	2,05000	9 267,57	6 302,58	2 964,99	0,00	138 330,99	0,00
023	//	2,05000	9 267,57	6 431,78	2 835,79	0,00	131 899,21	0,00
024	//	2,05000	9 267,57	6 563,64	2 703,93	0,00	125 335,57	0,00

Caisse des dépôts et consignations
Hôtel Joham de Mundolsheim - 15, rue des Juifs B.P. 20017 - 67080 Strasbourg cedex - Tél : 03 88 52 45 46 - Télécopie : 03 88 36 95 77

TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 30/08/2011

Emprunteur : 208306 NEOLIA
N° offre : 1202314

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
025	//	2,05000	9 267,57	6 698,19	2 569,38	0,00	118 637,38	0,00
026	//	2,05000	9 267,57	6 835,50	2 432,07	0,00	111 801,88	0,00
027	//	2,05000	9 267,57	6 975,63	2 291,94	0,00	104 826,25	0,00
028	//	2,05000	9 267,57	7 118,63	2 148,94	0,00	97 707,62	0,00
029	//	2,05000	9 267,57	7 264,56	2 003,01	0,00	90 443,06	0,00
030	//	2,05000	9 267,57	7 413,49	1 854,08	0,00	83 029,57	0,00
031	//	2,05000	9 267,57	7 565,46	1 702,11	0,00	75 464,11	0,00
032	//	2,05000	9 267,57	7 720,56	1 547,01	0,00	67 743,55	0,00
033	//	2,05000	9 267,57	7 878,83	1 388,74	0,00	59 864,72	0,00
034	//	2,05000	9 267,57	8 040,34	1 227,23	0,00	51 824,38	0,00
035	//	2,05000	9 267,57	8 205,17	1 062,40	0,00	43 619,21	0,00
036	//	2,05000	9 267,57	8 373,38	894,19	0,00	35 245,83	0,00
037	//	2,05000	9 267,57	8 545,03	722,54	0,00	26 700,80	0,00
038	//	2,05000	9 267,57	8 720,20	547,37	0,00	17 980,60	0,00
039	//	2,05000	9 267,57	8 898,97	368,60	0,00	9 081,63	0,00
040	//	2,05000	9 267,80	9 081,63	186,17	0,00	0,00	0,00
TOTAL			370 703,03	251 310,00	119 393,03	0,00	0,00	0,00

25



DIRECTION REGIONALE
ALSACE

Réf. : Emprunteur NEOLIA
Offre contractuelle n° 1202313

CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF A USAGE SOCIAL

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681000036
pour un montant de : 72 800,00 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 788 524,00 Euros au bénéfice de NEOLIA, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

la charge foncière de la construction de 36 logements collectifs PLUS
Wittelsheim - CN - Le Parc -
rue du Parc
68310 WITTELSHEIM

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN pour un montant de 788 524,00 Euros

ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt	: 788 524,00 EUR
Durée du prêt	: 50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	: 2,850 % (1)
Taux de période	: 2,850 %
Taux annuel de progressivité	: 0,000 %
Indice de révision	: 2,250 %
Périodicité	: Annuelle
Taux effectif global	: 2,850 %

(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.

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 effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande du prêteur, adressée par lettre simple, 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 et non solidaires entre eux, 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.

MLB

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 26 novembre 2011.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Strasbourg, le 30 août 2011

A Montbéliard, le 08 SEP. 2011

Pour le Directeur Général de la CDC


Myriam MAHE LORENT
Directrice Régionale Déléguée

Pour l'organisme emprunteur
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)



Jacques DENIS
Directeur Administratif et Financier

Capital projets de vie

Neolia
Action Logement

34 rue de la Combe aux Biches - BP 75257



DIRECTION REGIONALE
ALSACE

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.

DD
ML

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 ;

ml

- 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.

ML 30



TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 30/08/2011

**DIRECTION REGIONALE
ALSACE**

Emprunteur : 208306 NEOLIA
 N° offre : 1202313
 Opération : Wittenheim - CN - Le Parc -
 Produit / Version : PLUS02 PLUS SPRF

Capital prêté : 788 524,00 EUR
 Taux actuariel théorique : 2,85 %
 Taux actuariel révisé : 2,85 %
 Taux effectif global : 2,85 %

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
001	//	2,85000	29 779,26	7 306,33	22 472,93	0,00	781 217,67	0,00
002	//	2,85000	29 779,26	7 514,56	22 264,70	0,00	773 703,11	0,00
003	//	2,85000	29 779,26	7 728,72	22 050,54	0,00	765 974,39	0,00
004	//	2,85000	29 779,26	7 948,99	21 830,27	0,00	758 025,40	0,00
005	//	2,85000	29 779,26	8 175,54	21 603,72	0,00	749 849,86	0,00
006	//	2,85000	29 779,26	8 408,54	21 370,72	0,00	741 441,32	0,00
007	//	2,85000	29 779,26	8 648,18	21 131,08	0,00	732 793,14	0,00
008	//	2,85000	29 779,26	8 894,66	20 884,60	0,00	723 898,48	0,00
009	//	2,85000	29 779,26	9 148,15	20 631,11	0,00	714 750,33	0,00
010	//	2,85000	29 779,26	9 408,88	20 370,38	0,00	705 341,45	0,00
011	//	2,85000	29 779,26	9 677,03	20 102,23	0,00	695 664,42	0,00
012	//	2,85000	29 779,26	9 952,82	19 826,44	0,00	685 711,60	0,00
013	//	2,85000	29 779,26	10 236,48	19 542,78	0,00	675 475,12	0,00
014	//	2,85000	29 779,26	10 528,22	19 251,04	0,00	664 946,90	0,00
015	//	2,85000	29 779,26	10 828,27	18 950,99	0,00	654 118,63	0,00
016	//	2,85000	29 779,26	11 136,88	18 642,38	0,00	642 981,75	0,00
017	//	2,85000	29 779,26	11 454,28	18 324,98	0,00	631 527,47	0,00
018	//	2,85000	29 779,26	11 780,73	17 998,53	0,00	619 746,74	0,00
019	//	2,85000	29 779,26	12 116,48	17 662,78	0,00	607 630,26	0,00
020	//	2,85000	29 779,26	12 461,80	17 317,46	0,00	595 168,46	0,00
021	//	2,85000	29 779,26	12 816,96	16 962,30	0,00	582 351,50	0,00
022	//	2,85000	29 779,26	13 182,24	16 597,02	0,00	569 169,26	0,00
023	//	2,85000	29 779,26	13 557,94	16 221,32	0,00	555 611,32	0,00
024	//	2,85000	29 779,26	13 944,34	15 834,92	0,00	541 666,98	0,00

Caisse des dépôts et consignations
 Hôtel Joham de Mundolsheim - 15, rue des Juifs B.P. 20017 - 67080 Strasbourg cedex - Tél : 03 88 52 45 46 - Télécopie : 03 88 36 95 77

TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 30/08/2011

Emprunteur : 208306 NEOLIA
N° offre : 1202313

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
025	//	2,85000	29 779,26	14 341,75	15 437,51	0,00	527 325,23	0,00
026	//	2,85000	29 779,26	14 750,49	15 028,77	0,00	512 574,74	0,00
027	//	2,85000	29 779,26	15 170,88	14 608,38	0,00	497 403,86	0,00
028	//	2,85000	29 779,26	15 603,25	14 176,01	0,00	481 800,61	0,00
029	//	2,85000	29 779,26	16 047,94	13 731,32	0,00	465 752,67	0,00
030	//	2,85000	29 779,26	16 505,31	13 273,95	0,00	449 247,36	0,00
031	//	2,85000	29 779,26	16 975,71	12 803,55	0,00	432 271,65	0,00
032	//	2,85000	29 779,26	17 459,52	12 319,74	0,00	414 812,13	0,00
033	//	2,85000	29 779,26	17 957,11	11 822,15	0,00	396 855,02	0,00
034	//	2,85000	29 779,26	18 468,89	11 310,37	0,00	378 386,13	0,00
035	//	2,85000	29 779,26	18 995,26	10 784,00	0,00	359 390,87	0,00
036	//	2,85000	29 779,26	19 536,62	10 242,64	0,00	339 854,25	0,00
037	//	2,85000	29 779,26	20 093,41	9 685,85	0,00	319 760,84	0,00
038	//	2,85000	29 779,26	20 666,08	9 113,18	0,00	299 094,76	0,00
039	//	2,85000	29 779,26	21 255,06	8 524,20	0,00	277 839,70	0,00
040	//	2,85000	29 779,26	21 860,83	7 918,43	0,00	255 978,87	0,00
041	//	2,85000	29 779,26	22 483,86	7 295,40	0,00	233 495,01	0,00
042	//	2,85000	29 779,26	23 124,65	6 654,61	0,00	210 370,36	0,00
043	//	2,85000	29 779,26	23 783,70	5 995,56	0,00	186 586,66	0,00
044	//	2,85000	29 779,26	24 461,54	5 317,72	0,00	162 125,12	0,00
045	//	2,85000	29 779,26	25 158,69	4 620,57	0,00	136 966,43	0,00
046	//	2,85000	29 779,26	25 875,72	3 903,54	0,00	111 090,71	0,00
047	//	2,85000	29 779,26	26 613,17	3 166,09	0,00	84 477,54	0,00
048	//	2,85000	29 779,26	27 371,65	2 407,61	0,00	57 105,89	0,00
049	//	2,85000	29 779,26	28 151,74	1 627,52	0,00	28 954,15	0,00
050	//	2,85000	29 779,34	28 954,15	825,19	0,00	0,00	0,00
			TOTAL	1 488 963,08	700 439,08	0,00	0,00	0,00



DIRECTION REGIONALE
ALSACE

Réf. : Emprunteur NEOLIA
Offre contractuelle n° 1202311

CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF A USAGE SOCIAL

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681000036
pour un montant de : 72 800,00 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 2 886 414,00 Euros au bénéfice de NEOLIA, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

la construction de 36 logements collectifs sociaux PLUS
Wittelsheim - CN - Le Parc -
rue du Parc
68310 WITTELSHEIM

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN pour un montant de 2 886 414,00 Euros

ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt	: 2 886 414,00 EUR
Durée du prêt	: 40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	: 2,850 % (1)
Taux de période	: 2,850 %
Taux annuel de progressivité	: 0,000 %
Indice de révision	: 2,250 %
Périodicité	: Annuelle
Taux effectif global	: 2,850 %

(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 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 avenue.

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, adressée par lettre simple, 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 et non solidaires entre eux, 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.

00

Ant

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 26 novembre 2011.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Strasbourg, le 30 août 2011

A

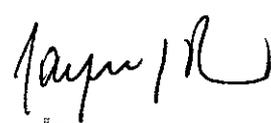
Montbéliard le 08 SEP. 2011

Pour le Directeur Général de la CDC

Pour l'organisme emprunteur
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)


Myriam MAHE-LORENT
Directrice Régionale Déléguée


Jacques DENIS
Directeur Administratif et Financier

habitat. en voie de loi

Néolia
Action Logement

34 rue de la Combe aux Biches - BP 7525



DIRECTION REGIONALE
ALSACE

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 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 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 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

**DIRECTION REGIONALE
ALSACE**

Emprunteur : 208306 NEOLIA
N° offre : 1202311
Opération : Wittelsheim - CN - Le Parc -
Produit / Version : PLUS02 PLUS SPRF

Capital prêté : 2 886 414,00 EUR
Taux actuariel théorique : 2,85 %
Taux actuariel révisé : 2,85 %
Taux effectif global : 2,85 %

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
001	//	2,85000	121 863,36	39 600,56	82 262,80	0,00	2 846 813,44	0,00
002	//	2,85000	121 863,36	40 729,18	81 134,18	0,00	2 806 084,26	0,00
003	//	2,85000	121 863,36	41 889,96	79 973,40	0,00	2 764 194,30	0,00
004	//	2,85000	121 863,36	43 083,82	78 779,54	0,00	2 721 110,48	0,00
005	//	2,85000	121 863,36	44 311,71	77 551,65	0,00	2 676 798,77	0,00
006	//	2,85000	121 863,36	45 574,60	76 288,76	0,00	2 631 224,17	0,00
007	//	2,85000	121 863,36	46 873,47	74 989,89	0,00	2 584 350,70	0,00
008	//	2,85000	121 863,36	48 209,37	73 653,99	0,00	2 536 141,33	0,00
009	//	2,85000	121 863,36	49 583,33	72 280,03	0,00	2 486 558,00	0,00
010	//	2,85000	121 863,36	50 996,46	70 866,90	0,00	2 435 561,54	0,00
011	//	2,85000	121 863,36	52 449,86	69 413,50	0,00	2 383 111,68	0,00
012	//	2,85000	121 863,36	53 944,68	67 918,68	0,00	2 329 167,00	0,00
013	//	2,85000	121 863,36	55 482,10	66 381,26	0,00	2 273 684,90	0,00
014	//	2,85000	121 863,36	57 063,34	64 800,02	0,00	2 216 621,56	0,00
015	//	2,85000	121 863,36	58 689,65	63 173,71	0,00	2 157 931,91	0,00
016	//	2,85000	121 863,36	60 362,30	61 501,06	0,00	2 097 569,61	0,00
017	//	2,85000	121 863,36	62 082,63	59 780,73	0,00	2 035 486,98	0,00
018	//	2,85000	121 863,36	63 851,98	58 011,38	0,00	1 971 635,00	0,00
019	//	2,85000	121 863,36	65 671,76	56 191,60	0,00	1 905 963,24	0,00
020	//	2,85000	121 863,36	67 543,41	54 319,95	0,00	1 838 419,83	0,00
021	//	2,85000	121 863,36	69 468,39	52 394,97	0,00	1 768 951,44	0,00
022	//	2,85000	121 863,36	71 448,24	50 415,12	0,00	1 697 503,20	0,00
023	//	2,85000	121 863,36	73 484,52	48 378,84	0,00	1 624 018,68	0,00
024	//	2,85000	121 863,36	75 578,83	46 284,53	0,00	1 548 439,85	0,00

Caisse des dépôts et consignations
Hôtel Joham de Mundolsheim - 15, rue des Juifs B.P. 20017 - 67080 Strasbourg cedex - Tél : 03 88 52 45 46 - Télécopie : 03 88 36 95 77

TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 30/08/2011

Emprunteur : 208306 NEOLIA
N° offre : 1202311

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
025	//	2,85000	121 863,36	77 732,82	44 130,54	0,00	1 470 707,03	0,00
026	//	2,85000	121 863,36	79 948,21	41 915,15	0,00	1 390 758,82	0,00
027	//	2,85000	121 863,36	82 226,73	39 636,63	0,00	1 308 532,09	0,00
028	//	2,85000	121 863,36	84 570,20	37 293,16	0,00	1 223 961,89	0,00
029	//	2,85000	121 863,36	86 980,45	34 882,91	0,00	1 136 981,44	0,00
030	//	2,85000	121 863,36	89 459,39	32 403,97	0,00	1 047 522,05	0,00
031	//	2,85000	121 863,36	92 008,98	29 854,38	0,00	955 513,07	0,00
032	//	2,85000	121 863,36	94 631,24	27 232,12	0,00	860 881,83	0,00
033	//	2,85000	121 863,36	97 328,23	24 535,13	0,00	763 553,60	0,00
034	//	2,85000	121 863,36	100 102,08	21 761,28	0,00	663 451,52	0,00
035	//	2,85000	121 863,36	102 954,99	18 908,37	0,00	560 496,53	0,00
036	//	2,85000	121 863,36	105 889,21	15 974,15	0,00	454 607,32	0,00
037	//	2,85000	121 863,36	108 907,05	12 956,31	0,00	345 700,27	0,00
038	//	2,85000	121 863,36	112 010,90	9 852,46	0,00	233 689,37	0,00
039	//	2,85000	121 863,36	115 203,21	6 660,15	0,00	118 486,16	0,00
040	//	2,85000	121 863,02	118 486,16	3 376,86	0,00	0,00	0,00
TOTAL			4 874 534,06	2 886 414,00	1 988 120,06	0,00	0,00	0,00

2