

**Rapport du Président**

Commission Permanente du  
mardi 18 octobre 2011

**Service instructeur**  
Direction des Finances

N° CP-2011-10-1-4

**Service consulté**

**GARANTIE DEPARTEMENTALE D'EMPRUNT S.A. H.L.M. NEOLIA POUR  
16 LOGEMENTS A HOUSSEN**

Résumé : Accord de garantie d'emprunt intégrale à la S.A. H.L.M. NEOLIA relative à 4 prêts d'un montant total de 2 049 231 €, pour le financement d'une opération de construction de 16 logements à Houssen, rue du Château d'eau.

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 2 049 231 € à souscrire pour financer une opération de construction de 16 logements à Houssen, rue du Château d'eau. Ces opérations s'inscrivent dans le cadre du contrat d'objectif signé avec l'organisme en date du 1<sup>er</sup> juillet 2011.

Le financement prévisionnel de ces opérations d'un montant total de 2 672 314 € est prévu selon le tableau ci après :

Subventions	316 575 €
Prêt C.D.C. PLUS 40 ans	908 567 €
Prêt C.D.C. PLUS FONCIER 50 ans	520 817 €
Prêt C.D.C. PLAI 40 ans	438 409 €
Prêt C.D.C. PLAI FONCIER 50 ans	181 438 €
Fonds propres	306 508 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 672 314 €</b>

<b>Caractéristiques des prêts</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLUS Foncier</b>	<b>PLAI</b>	<b>PLAI Foncier</b>
Montant du prêt €	908 567 €	520 817 €	438 409 €	181 438 €
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	0.50 %	0.50 %	0.50 %	0.50 %
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<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 NEOLIA  
Offre contractuelle n° 1202847

## CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF A USAGE SOCIAL

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681100005  
pour un montant de : 59 375,00 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 908 567,00 Euros au bénéfice de NEOLIA, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

I acquisition en VEFA de 12 pavillons PLUS  
Houssen Lot du Château d eau  
Rues du Château, de la Gravière  
68125 HOUSSEN

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN pour un montant de 908 567,00 Euros

#### ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt .....	: 908 567,00 EUR
Durée du prêt .....	: 40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel .....	: 2,850 % (1)
Taux de période .....	: 2,850 %
Taux annuel de progressivité .....	: 0,500 %
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.

JK  
1 NK

### 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(s) délibération(s) devra(ont) être revêtu(e)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 ses 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 détaillant.

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.

2 NK 3

**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 08 décembre 2011.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Strasbourg, le 7 septembre 2011

A Montbéliard, le 14 SEP. 2011

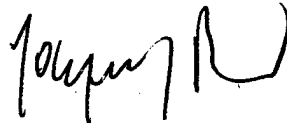
Pour le Directeur Général de la CDC



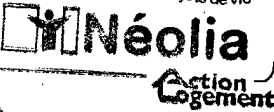
**Muriel KLINGLER**  
Directrice des Financements

Pour l'organisme emprunteur  
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)



**Jacques DENIS**  
Directeur Administratif et Financier

L'habitat, projets de vie  
  
34 rue de la Combe aux Biches - BP 75267  
169

*[A large diagonal line is drawn across the page, likely indicating a signature or a mark.]*

DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Fascicule LS 04-01  
Echéance annuelle  
Double révisibilité 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 FOND**

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 comme 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 Caisier Général de la Caisse des dépôts à Paris. Les paiements sont effectués de manière que les fonds parviennent effectivement au Caisier 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 Caisier 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 sociaux définies, en métropole, par les articles R 331-1 à R 331-25 du Code de la construction et de l'habitation, et dans les départements d'outre-mer, par les articles R 372-1 à R 372-19 dudit code ;
- de destruction ou d'aliénation de l'immeuble financé à l'aide du présent prêt, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires. Toutefois, le présent prêt pourra, le cas échéant, être transféré à l'acquéreur sous réserve de l'accord du prêteur ;



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

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

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

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

### **10.3 - Conditions financières**

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 11 - INTERETS MORATOIRES**

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

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

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

### **ARTICLE 12 - OBLIGATIONS DES GARANTS**

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

### **ARTICLE 13 - ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR**

L'emprunteur s'engage :

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

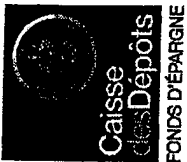
- à assurer les immeubles, objet du présent contrat, contre l'incendie et à présenter au prêteur un exemplaire des polices en cours à première réquisition ;

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

#### ARTICLE 14 - DROITS ET FRAIS

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

8 NK



# TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 07/09/2011

**DIRECTION REGIONALE  
ALSACE**

Emprunteur : 208306 NEOLIA  
N° offre : 1202847  
Opération : Houssen Lot du Château d'eau  
Produit / Version : PLUS02 PLUS SPRF

Capital prêté : 908 567,00 EUR  
Taux actuariel théorique : 2,85 %  
Taux actuariel révisé : 2,85 %  
Taux effectif global : 2,85 %

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
001	//	2,85000	35 391,34	9 497,18	25 894,16	0,00	899 069,82	0,00
002	//	2,85000	35 568,30	9 944,81	25 623,49	0,00	889 125,01	0,00
003	//	2,85000	35 746,14	10 406,08	25 340,06	0,00	878 718,93	0,00
004	//	2,85000	35 924,87	10 881,38	25 043,49	0,00	867 837,55	0,00
005	//	2,85000	36 104,50	11 371,13	24 733,37	0,00	856 466,42	0,00
006	//	2,85000	36 285,02	11 875,73	24 409,29	0,00	844 590,69	0,00
007	//	2,85000	36 466,44	12 395,61	24 070,83	0,00	832 195,08	0,00
008	//	2,85000	36 648,78	12 931,22	23 717,56	0,00	819 263,86	0,00
009	//	2,85000	36 832,02	13 483,00	23 349,02	0,00	805 780,86	0,00
010	//	2,85000	37 016,18	14 051,43	22 964,75	0,00	791 729,43	0,00
011	//	2,85000	37 201,26	14 636,97	22 564,29	0,00	777 092,46	0,00
012	//	2,85000	37 387,27	15 240,13	22 147,14	0,00	761 852,33	0,00
013	//	2,85000	37 574,20	15 861,41	21 712,79	0,00	745 990,92	0,00
014	//	2,85000	37 762,07	16 501,33	21 260,74	0,00	729 489,59	0,00
015	//	2,85000	37 950,88	17 160,43	20 790,45	0,00	712 329,16	0,00
016	//	2,85000	38 140,64	17 839,26	20 301,38	0,00	694 489,90	0,00
017	//	2,85000	38 331,34	18 538,38	19 792,96	0,00	675 951,52	0,00
018	//	2,85000	38 523,00	19 258,38	19 264,62	0,00	656 693,14	0,00
019	//	2,85000	38 715,61	19 999,86	18 715,75	0,00	636 693,28	0,00
020	//	2,85000	38 909,19	20 763,43	18 145,76	0,00	615 929,85	0,00
021	//	2,85000	39 103,74	21 549,74	17 554,00	0,00	594 380,11	0,00
022	//	2,85000	39 299,26	22 359,43	16 939,83	0,00	572 020,68	0,00
023	//	2,85000	39 495,75	23 193,16	16 302,59	0,00	548 827,52	0,00
024	//	2,85000	39 693,23	24 051,65	15 641,58	0,00	524 775,87	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

Emprunteur : 208306 NEOLIA  
N° offre : 1202847

## TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 07/09/2011

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
025	//	2,85000	39 891,70	24 935,59	14 956,11	0,00	499 840,28	0,00
026	//	2,85000	40 091,16	25 845,71	14 245,45	0,00	473 994,57	0,00
027	//	2,85000	40 291,61	26 782,76	13 508,85	0,00	447 211,81	0,00
028	//	2,85000	40 493,07	27 747,53	12 745,54	0,00	419 464,28	0,00
029	//	2,85000	40 695,54	28 740,81	11 954,73	0,00	390 723,47	0,00
030	//	2,85000	40 899,01	29 763,39	11 135,62	0,00	360 960,08	0,00
031	//	2,85000	41 103,51	30 816,15	10 287,36	0,00	330 143,93	0,00
032	//	2,85000	41 309,03	31 899,93	9 409,10	0,00	298 244,00	0,00
033	//	2,85000	41 515,57	33 015,62	8 499,95	0,00	265 228,38	0,00
034	//	2,85000	41 723,15	34 164,14	7 559,01	0,00	231 064,24	0,00
035	//	2,85000	41 931,76	35 346,43	6 585,33	0,00	195 717,81	0,00
036	//	2,85000	42 141,42	36 563,46	5 577,96	0,00	159 154,35	0,00
037	//	2,85000	42 352,13	37 816,23	4 535,90	0,00	121 338,12	0,00
038	//	2,85000	42 563,89	39 105,75	3 458,14	0,00	82 232,37	0,00
039	//	2,85000	42 776,71	40 433,09	2 343,62	0,00	41 799,28	0,00
040	//	2,85000	42 990,56	41 799,28	1 191,28	0,00	0,00	0,00
TOTAL			1 562 840,85	908 567,00	654 273,85	0,00		0,00



DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Réf. : Emprunteur NEOLIA  
Offre contractuelle n° 1202853

## CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF A USAGE SOCIAL

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681100005  
pour un montant de : 59 375,00 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 520 817,00 Euros au bénéfice de NEOLIA, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

la charge foncière de l'acquisition en VEFA de 1~~2~~ PLUS  
Houssen Lot du Château d'eau  
Rues du Château, de la Gravière  
68125 HOUSSEN

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN pour un montant de 520 817,00 Euros

#### ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt .....	: 520 817,00 EUR
Durée du prêt .....	: 50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel .....	: 2,850 % (1)
Taux de période .....	: 2,850 %
Taux annuel de progressivité .....	: 0,500 %
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 - PIÈCES 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 revêtu(e)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 ses 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 détaillant.

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 08 décembre 2011.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Strasbourg, le 7 septembre 2011

A Montbéliard , le 14 SEP. 2011

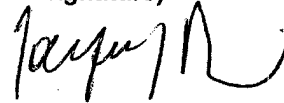
Pour le Directeur Général de la CDC



**Muriel KLINGLER**  
Directrice des Financements

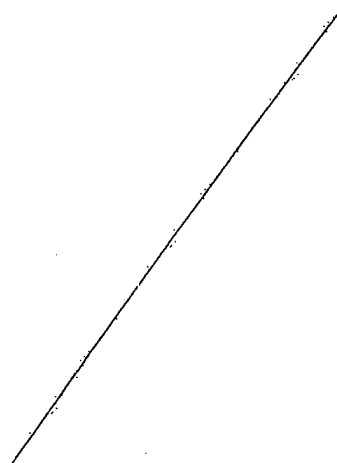
Pour l'organisme emprunteur  
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)



**Jacques DENIS**  
Directeur Administratif et Financier

L'habitat, projets de vie  
  
34 rue de la Combe aux Biches - BP 75257  
25000 Montbéliard





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.

**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 doublement 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 Caisier Général de la Caisse des dépôts à Paris. Les paiements sont effectués de manière que les fonds parviennent effectivement au Caisier 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 Caisier 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 locaux définies, en métropole, par les articles R 331-1 à R 331-25 du Code de la construction et de l'habitation, et dans les départements d'outre-mer, par les articles R 372-1 à R 372-19 dudit code ;

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

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

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

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

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

### **10.3 - Conditions financières**

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 11 - INTERETS MORATOIRES**

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

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

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

### **ARTICLE 12 - OBLIGATIONS DES GARANTS**

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

### **ARTICLE 13 - ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR**

L'emprunteur s'engage :

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

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

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

**ARTICLE 14 - DROITS ET FRAIS**

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

# TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 07/09/2011

DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Emprunteur : 208306 NEOLIA  
N° offre : 1202853  
Opération : Houssem Lot du Château d'eau  
Produit / Version : PLUS02 PLUS SPRF

Capital prêté : 520 817,00 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	17 863,24	3 019,96	14 843,28	0,00	517 797,04	0,00
002	//	2,85000	17 952,56	3 195,34	14 757,22	0,00	514 601,70	0,00
003	//	2,85000	18 042,32	3 376,17	14 666,15	0,00	511 225,53	0,00
004	//	2,85000	18 132,53	3 562,60	14 569,93	0,00	507 662,93	0,00
005	//	2,85000	18 223,19	3 754,80	14 468,39	0,00	503 908,13	0,00
006	//	2,85000	18 314,31	3 952,93	14 361,38	0,00	499 955,20	0,00
007	//	2,85000	18 405,88	4 157,16	14 248,72	0,00	495 798,04	0,00
008	//	2,85000	18 497,91	4 367,67	14 130,24	0,00	491 430,37	0,00
009	//	2,85000	18 590,40	4 584,63	14 005,77	0,00	486 845,74	0,00
010	//	2,85000	18 683,35	4 808,25	13 875,10	0,00	482 037,49	0,00
011	//	2,85000	18 776,77	5 038,70	13 738,07	0,00	476 998,79	0,00
012	//	2,85000	18 870,65	5 276,18	13 594,47	0,00	471 722,61	0,00
013	//	2,85000	18 965,01	5 520,92	13 444,09	0,00	466 201,69	0,00
014	//	2,85000	19 059,83	5 773,08	13 286,75	0,00	460 428,61	0,00
015	//	2,85000	19 155,13	6 032,91	13 122,22	0,00	454 395,70	0,00
016	//	2,85000	19 250,91	6 300,63	12 950,28	0,00	448 095,07	0,00
017	//	2,85000	19 347,16	6 576,45	12 770,71	0,00	441 518,62	0,00
018	//	2,85000	19 443,90	6 860,62	12 583,28	0,00	434 658,00	0,00
019	//	2,85000	19 541,12	7 153,37	12 387,75	0,00	427 504,63	0,00
020	//	2,85000	19 638,82	7 454,94	12 183,88	0,00	420 049,69	0,00
021	//	2,85000	19 737,02	7 765,60	11 971,42	0,00	412 284,09	0,00
022	//	2,85000	19 835,70	8 085,60	11 750,10	0,00	404 198,49	0,00
023	//	2,85000	19 934,88	8 415,22	11 519,66	0,00	395 783,27	0,00
024	//	2,85000	20 034,55	8 754,73	11 279,82	0,00	387 028,54	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 : 07/09/2011

Emprunteur : 208306 NEOLIA  
N° offre : 1202853

N° ECH.	DATE ECHÉANCE	Taux INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
025	//	2,85000	20 134,73	9 104,42	11 030,31	0,00	377 924,12	0,00
026	//	2,85000	20 235,40	9 464,56	10 770,84	0,00	368 459,56	0,00
027	//	2,85000	20 336,58	9 835,48	10 501,10	0,00	358 624,08	0,00
028	//	2,85000	20 438,26	10 217,47	10 220,79	0,00	348 406,61	0,00
029	//	2,85000	20 540,45	10 610,86	9 929,59	0,00	337 795,75	0,00
030	//	2,85000	20 643,15	11 015,97	9 627,18	0,00	326 779,78	0,00
031	//	2,85000	20 746,37	11 443,15	9 313,22	0,00	315 346,63	0,00
032	//	2,85000	20 850,10	11 862,72	8 987,38	0,00	303 483,91	0,00
033	//	2,85000	20 954,35	12 305,06	8 649,29	0,00	291 178,85	0,00
034	//	2,85000	21 059,12	12 760,52	8 298,60	0,00	278 418,33	0,00
035	//	2,85000	21 164,42	13 229,50	7 934,92	0,00	265 188,83	0,00
036	//	2,85000	21 270,24	13 712,36	7 557,88	0,00	251 476,47	0,00
037	//	2,85000	21 376,59	14 209,51	7 167,08	0,00	237 266,96	0,00
038	//	2,85000	21 483,48	14 721,37	6 762,11	0,00	222 545,59	0,00
039	//	2,85000	21 590,89	15 248,34	6 342,55	0,00	207 297,25	0,00
040	//	2,85000	21 698,85	15 790,88	5 907,97	0,00	191 506,37	0,00
041	//	2,85000	21 807,34	16 349,41	5 457,93	0,00	175 156,96	0,00
042	//	2,85000	21 916,38	16 924,41	4 991,97	0,00	158 232,55	0,00
043	//	2,85000	22 025,96	17 516,33	4 509,63	0,00	140 716,22	0,00
044	//	2,85000	22 136,09	18 125,68	4 010,41	0,00	122 590,54	0,00
045	//	2,85000	22 246,77	18 752,94	3 493,83	0,00	103 837,60	0,00
046	//	2,85000	22 358,01	19 398,64	2 959,37	0,00	84 438,96	0,00
047	//	2,85000	22 469,80	20 063,29	2 406,51	0,00	64 375,67	0,00
048	//	2,85000	22 582,14	20 747,43	1 834,71	0,00	43 628,24	0,00
049	//	2,85000	22 695,05	21 451,65	1 243,40	0,00	22 176,59	0,00
050	//	2,85000	22 808,62	22 176,59	632,03	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>1 011 866,28</b>	<b>520 817,00</b>	<b>491 049,28</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Réf. : Emprunteur NEOLIA  
Offre contractuelle n° 1202859

## CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF AIDE INTEGRATION

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681100005  
pour un montant de : 59 375,00 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 438 409,00 Euros au bénéfice de NEOLIA, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

I acquisition en VEFA de 04 pavillons PLAI  
Houssen Lot du Château d'eau  
Rues du Château, de la Gravière  
68125 HOUSSEN

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN pour un montant de 438 409,00 Euros

#### ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt .....	: 438 409,00 EUR
Durée du prêt .....	: 40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel .....	: 2,050 % (1)
Taux de période .....	: 2,050 %
Taux annuel de progressivité .....	: 0,500 %
Indice de révision .....	: 2,250 %
Périodicité .....	: Annuelle
<b>Taux effectif global .....</b>	<b>: 2,050 %</b>

(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 - PIÈCES CONSTITUTIVES DU CONTRAT

Le contrat est constitué du présent document valant conditions particulières du contrat et du fascicule LA10401 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, des (s) délibération(s) du(s) 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 revêtu(e)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 ses 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.

2 NK-



#### 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 08 décembre 2011.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Strasbourg, le 7 septembre 2011

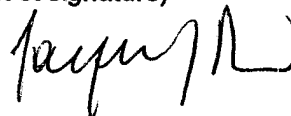
A Montbéliard , le 14 SEP. 2011

Pour le Directeur Général de la CDC

  
**Muriel KLINGLER**  
Directrice des Financements

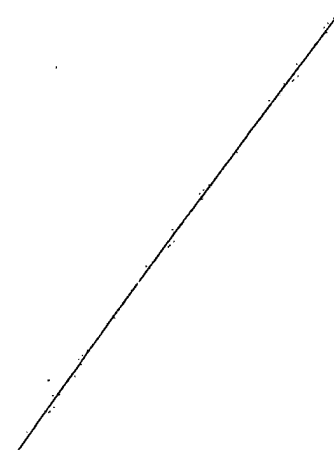
Pour l'organisme emprunteur  
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)



**Jacques DENIS**  
Directeur Administratif et Financier

Un habitat projets de vie  
  
34 rue de la Combe aux Biches - BP 75267



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 FOND**

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 Caisier Général de la Caisse des dépôts à Paris. Les paiements sont effectués de manière que les fonds parviennent effectivement au Caisier 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 Caisier 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 locaux sociaux définies, en métropole, par les articles R 331-1 à R 331-25 du Code de la construction et de l'habitation, et dans les départements d'outre-mer, par les articles R 372-1 à R 372-19 dudit code ;

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

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

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

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

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

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

### **10.3 - Conditions financières**

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

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

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

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

### **ARTICLE 11 - INTERETS MORATOIRES**

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

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

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

### **ARTICLE 12 - OBLIGATIONS DES GARANTS**

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

### **ARTICLE 13 - ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR**

L'emprunteur s'engage :

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

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 14 - DROITS ET FRAIS

L'emprunteur prend à sa charge les droits et frais présents et futurs qui peuvent résulter du présent contrat, et notamment les frais 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.

8 NK 33



# TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 07/09/2011

Emprunteur : 208306 NEOLIA  
N° offre : 1202859

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
025	//	2,05000	16 729,25	11 923,45	4 805,80	0,00	222 505,79	0,00
026	//	2,05000	16 812,90	12 251,53	4 561,37	0,00	210 254,26	0,00
027	//	2,05000	16 896,96	12 586,75	4 310,21	0,00	197 667,51	0,00
028	//	2,05000	16 981,45	12 929,27	4 052,18	0,00	184 738,24	0,00
029	//	2,05000	17 066,36	13 279,23	3 787,13	0,00	171 459,01	0,00
030	//	2,05000	17 151,69	13 636,78	3 514,91	0,00	157 822,23	0,00
031	//	2,05000	17 237,45	14 002,09	3 235,36	0,00	143 620,14	0,00
032	//	2,05000	17 323,63	14 375,32	2 948,31	0,00	129 444,82	0,00
033	//	2,05000	17 410,25	14 756,63	2 653,62	0,00	114 688,19	0,00
034	//	2,05000	17 497,30	15 146,19	2 351,11	0,00	99 542,00	0,00
035	//	2,05000	17 584,79	15 544,18	2 040,61	0,00	83 997,82	0,00
036	//	2,05000	17 672,71	15 950,75	1 721,96	0,00	68 047,07	0,00
037	//	2,05000	17 761,08	16 366,12	1 394,96	0,00	51 680,95	0,00
038	//	2,05000	17 849,88	16 790,42	1 059,46	0,00	34 890,53	0,00
039	//	2,05000	17 939,13	17 223,87	715,26	0,00	17 666,66	0,00
040	//	2,05000	18 028,83	17 666,66	362,17	0,00	0,00	0,00
TOTAL			655 403,56	438 409,00	216 994,56	0,00		





DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Réf. : Emprunteur NEOLIA  
Offre contractuelle n° 1202864

## CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF AIDE INTEGRATION

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681100005  
pour un montant de : 59 375,00 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 181 438,00 Euros au bénéfice de NEOLIA, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

la charge foncière de l'acquisition en VEFA de 04 logements PLAI  
Houssen Lot du Château d'eau  
Rues du Château, de la Gravière  
68125 HOUSSEN

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN pour un montant de 181 438,00 Euros

#### ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt .....	: 181 438,00 EUR
Durée du prêt .....	: 50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel .....	: 2,050 % (1)
Taux de période .....	: 2,050 %
Taux annuel de progressivité .....	: 0,500 %
Indice de révision .....	: 2,250 %
Périodicité .....	: Annuelle
<b>Taux effectif global .....</b>	<b>: 2,050 %</b>

(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.

1 nk

**ARTICLE 3 - PIÈCES CONSTITUTIVES DU CONTRAT**

Le contrat est constitué du présent document valant conditions particulières du contrat et du fascicule LA10401 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(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 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 ses 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.

2 NK 3

**ARTICLE 4 - DUREE DE VALIDITE**

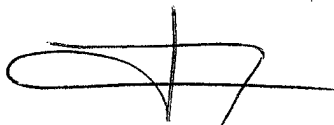
Le contrat pourra être considéré par le prêteur comme nul et non avenu s'il n'est pas renvoyé signé par l'ensemble des parties, accompagné de l'échéancier dûment complété et signé avant le 08 décembre 2011.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Strasbourg, le 7 septembre 2011

A Montbéliard , le 14 SEP. 2011

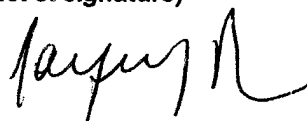
Pour le Directeur Général de la CDC



**Muriel KLINGLER**  
Directrice des Financements

Pour l'organisme emprunteur  
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)

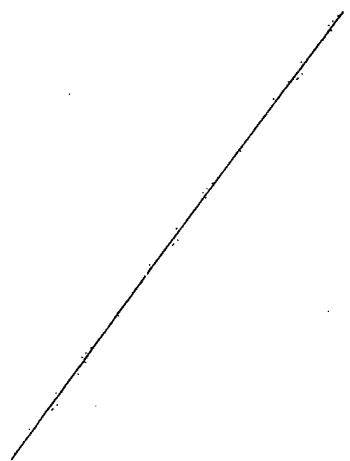


Jacques DENIS  
Directeur Administratif et Financier

... projets de vie  
 **Néolia**  
 **Action Logement**

34 rue de la Combe aux Biches - EP 75267

4 NK



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 comptes publics font l'objet d'un prélèvement selon la procédure du débit d'office. Les sommes dues sont acquittées auprès du Caisier Général de la Caisse des dépôts à Paris. Les paiements sont effectués de manière que les fonds parviennent effectivement au Caisier 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 Caisier 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, sans 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 locaux 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 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 : 1202864  
Opération : Houssem Lot du Château d'eau  
Produit / Version : PLAI02 PLAI SPRF

Capital prêté : 181 438,00 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	5 258,72	1 539,24	3 719,48	0,00	179 898,76	0,00
002	//	2,05000	5 285,01	1 597,09	3 687,92	0,00	178 301,67	0,00
003	//	2,05000	5 311,44	1 656,26	3 655,18	0,00	176 645,41	0,00
004	//	2,05000	5 337,99	1 716,76	3 621,23	0,00	174 928,65	0,00
005	//	2,05000	5 364,68	1 778,64	3 586,04	0,00	173 150,01	0,00
006	//	2,05000	5 391,51	1 841,93	3 549,58	0,00	171 308,08	0,00
007	//	2,05000	5 418,46	1 906,64	3 511,82	0,00	169 401,44	0,00
008	//	2,05000	5 445,56	1 972,83	3 472,73	0,00	167 428,61	0,00
009	//	2,05000	5 472,78	2 040,49	3 432,29	0,00	165 388,12	0,00
010	//	2,05000	5 500,15	2 109,69	3 390,46	0,00	163 278,43	0,00
011	//	2,05000	5 527,65	2 180,44	3 347,21	0,00	161 097,99	0,00
012	//	2,05000	5 555,29	2 252,78	3 302,51	0,00	158 845,21	0,00
013	//	2,05000	5 583,06	2 326,73	3 256,33	0,00	156 518,48	0,00
014	//	2,05000	5 610,98	2 402,35	3 208,63	0,00	154 116,13	0,00
015	//	2,05000	5 639,03	2 479,65	3 159,38	0,00	151 636,48	0,00
016	//	2,05000	5 667,23	2 558,68	3 108,55	0,00	149 077,80	0,00
017	//	2,05000	5 695,56	2 639,47	3 056,09	0,00	146 438,33	0,00
018	//	2,05000	5 724,04	2 722,05	3 001,99	0,00	143 716,28	0,00
019	//	2,05000	5 752,66	2 806,48	2 946,18	0,00	140 909,80	0,00
020	//	2,05000	5 781,43	2 892,78	2 888,65	0,00	138 017,02	0,00
021	//	2,05000	5 810,33	2 980,98	2 829,35	0,00	135 036,04	0,00
022	//	2,05000	5 839,38	3 071,14	2 768,24	0,00	131 964,90	0,00
023	//	2,05000	5 868,58	3 163,30	2 705,28	0,00	128 801,60	0,00
024	//	2,05000	5 897,92	3 257,49	2 640,43	0,00	125 544,11	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 : 07/09/2011

Emprunteur : 208306 NEOLIA  
N° offre : 1202864

N° ECH.	DATE ECHÉANCE	Taux INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
025	//	2,05000	5 927,41	3 353,76	2 573,65	0,00	122 190,35	0,00
026	//	2,05000	5 957,05	3 452,15	2 504,90	0,00	118 738,20	0,00
027	//	2,05000	5 986,84	3 552,71	2 434,13	0,00	115 185,49	0,00
028	//	2,05000	6 016,77	3 655,47	2 361,30	0,00	111 530,02	0,00
029	//	2,05000	6 046,85	3 760,48	2 286,37	0,00	107 769,54	0,00
030	//	2,05000	6 077,09	3 867,81	2 209,28	0,00	103 901,73	0,00
031	//	2,05000	6 107,47	3 977,48	2 129,99	0,00	99 924,25	0,00
032	//	2,05000	6 138,01	4 089,56	2 048,45	0,00	95 834,69	0,00
033	//	2,05000	6 168,70	4 204,09	1 964,61	0,00	91 630,60	0,00
034	//	2,05000	6 199,55	4 321,12	1 878,43	0,00	87 309,48	0,00
035	//	2,05000	6 230,54	4 440,70	1 789,84	0,00	82 868,78	0,00
036	//	2,05000	6 261,70	4 562,89	1 698,81	0,00	78 305,89	0,00
037	//	2,05000	6 293,00	4 687,73	1 605,27	0,00	73 618,16	0,00
038	//	2,05000	6 324,47	4 815,30	1 509,17	0,00	68 802,86	0,00
039	//	2,05000	6 356,09	4 945,63	1 410,46	0,00	63 857,23	0,00
040	//	2,05000	6 387,87	5 078,80	1 309,07	0,00	58 778,43	0,00
041	//	2,05000	6 419,81	5 214,85	1 204,96	0,00	53 563,58	0,00
042	//	2,05000	6 451,91	5 353,86	1 098,05	0,00	48 209,72	0,00
043	//	2,05000	6 484,17	5 495,87	988,30	0,00	42 713,85	0,00
044	//	2,05000	6 516,59	5 640,96	875,63	0,00	37 072,89	0,00
045	//	2,05000	6 549,17	5 789,18	759,99	0,00	31 283,71	0,00
046	//	2,05000	6 581,92	5 940,60	641,32	0,00	25 343,11	0,00
047	//	2,05000	6 614,83	6 095,30	519,53	0,00	19 247,81	0,00
048	//	2,05000	6 647,90	6 253,32	394,58	0,00	12 994,49	0,00
049	//	2,05000	6 681,14	6 414,75	266,39	0,00	6 579,74	0,00
050	//	2,05000	6 714,62	6 579,74	134,88	0,00	0,00	0,00
TOTAL			297 880,91	181 438,00	116 442,91	0,00		0,00