

**Rapport du Président**

Commission Permanente du  
vendredi 17 février 2012

**Service instructeur**  
Direction des Finances

N° CP-2012-2-1-2

**Service consulté**

**GARANTIE DEPARTEMENTALE D'EMPRUNT S.A. H.L.M. NEOLIA POUR  
10 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 1 163 863 €, pour le financement d'une opération d'acquisition-amélioration de 10 logements à Wittelsheim – Le Grand Chêne, rue de Mulhouse.

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 1 163 863 € à souscrire pour financer une opération d'acquisition-amélioration de 10 logements à Wittelsheim – Le Grand Chêne, rue de Mulhouse. 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 1 497 708 € est prévu selon le tableau ci après :

Subventions	126 400 €
Prêt C.D.C. PLUS 40 ans	654 676 €
Prêt C.D.C. PLUS FONCIER 50 ans	300 299 €
Prêt C.D.C. PLAI 40 ans	166 360 €
Prêt C.D.C. PLAI FONCIER 50 ans	42 528 €
Fonds propres	207 445 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 497 708 €</b>

<b>Caractéristiques des prêts</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLUS Foncier</b>	<b>PLAI</b>	<b>PLAI Foncier</b>
Montant du prêt €	654 676 €	300 299 €	166 360 €	42 528 €
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° 1209780

## CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF A USAGE SOCIAL

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681000055  
pour un montant de : 26 400,00 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 654 676,00 Euros au bénéfice de NEOLIA, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

l'acquisition-amélioration de 8 logements collectifs  
WITTELSHEIM - Le Grand Chêne  
Rue de Mulhouse  
68310 WITTELSHEIM

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN pour un montant de 654 676,00 Euros

#### ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt .....	: 654 676,00 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
<b>Taux effectif global .....</b>	<b>: 2,850 %</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 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(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 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 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.

**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 mars 2012.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Strasbourg, le 7 décembre 2011

A Montbéliard, le 19 DEC 2011

Pour le Directeur Général de la CDC

Pour l'organisme emprunteur  
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)



**Muriel KLINGLER**  
Directrice des Financements



LE 19 DEC 2011  
10h 15

LE 19 DEC 2011  
**MINES**  
10h 15

34 rue de la Commerce 25000 Montbéliard

\_\_\_\_\_

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.





- 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.

2/20

## TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 07/12/2011

**DIRECTION REGIONALE  
ALSACE**

Emprunteur : 208306 NEOLIA  
N° offre : 1209780  
Opération : WITTELSHEIM - Le Grand Chêne  
Produit / Version : PLUS02 PLUS SPRF

Capital prêté : 654 676,00 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	25 501,55	6 843,28	18 658,27	0,00	647 832,72	0,00
002	//	2,85000	25 529,05	7 165,82	18 463,23	0,00	640 666,90	0,00
003	//	2,85000	25 757,20	7 498,19	18 259,01	0,00	633 168,71	0,00
004	//	2,85000	25 885,98	7 840,67	18 045,31	0,00	625 328,04	0,00
005	//	2,85000	26 015,41	8 193,56	17 821,85	0,00	617 134,48	0,00
006	//	2,85000	26 145,49	8 557,16	17 588,33	0,00	608 577,32	0,00
007	//	2,85000	26 276,22	8 931,77	17 344,45	0,00	599 645,55	0,00
008	//	2,85000	26 407,60	9 317,70	17 089,90	0,00	590 327,85	0,00
009	//	2,85000	26 539,64	9 715,30	16 824,34	0,00	580 612,55	0,00
010	//	2,85000	26 672,34	10 124,88	16 547,46	0,00	570 487,67	0,00
011	//	2,85000	26 805,70	10 546,80	16 258,90	0,00	559 940,87	0,00
012	//	2,85000	26 939,73	10 981,42	15 958,31	0,00	548 959,45	0,00
013	//	2,85000	27 074,42	11 429,08	15 645,34	0,00	537 530,37	0,00
014	//	2,85000	27 209,80	11 890,18	15 319,62	0,00	525 640,19	0,00
015	//	2,85000	27 345,85	12 365,10	14 980,75	0,00	513 275,09	0,00
016	//	2,85000	27 482,58	12 854,24	14 628,34	0,00	500 420,85	0,00
017	//	2,85000	27 619,99	13 358,00	14 261,99	0,00	487 062,85	0,00
018	//	2,85000	27 758,09	13 876,80	13 881,29	0,00	473 186,05	0,00
019	//	2,85000	27 896,88	14 411,08	13 485,80	0,00	458 774,97	0,00
020	//	2,85000	28 036,36	14 961,27	13 075,09	0,00	443 813,70	0,00
021	//	2,85000	28 176,54	15 527,85	12 648,69	0,00	428 285,85	0,00
022	//	2,85000	28 317,43	16 111,28	12 206,15	0,00	412 174,57	0,00
023	//	2,85000	28 459,01	16 712,03	11 746,98	0,00	395 462,54	0,00
024	//	2,85000	28 601,31	17 330,63	11 270,68	0,00	378 131,91	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 : 07/12/2011

Emprunteur : 208306 NEOLIA  
N° offre : 1209780

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
025	//	2,85000	28 744,32	17 967,56	10 776,76	0,00	360 164,35	0,00
026	//	2,85000	28 888,04	18 623,36	10 264,68	0,00	341 540,99	0,00
027	//	2,85000	29 032,48	19 298,56	9 733,92	0,00	322 242,43	0,00
028	//	2,85000	29 177,64	19 993,73	9 183,91	0,00	302 248,70	0,00
029	//	2,85000	29 323,53	20 709,44	8 614,09	0,00	281 539,26	0,00
030	//	2,85000	29 470,15	21 446,28	8 023,87	0,00	260 092,98	0,00
031	//	2,85000	29 617,50	22 204,85	7 412,65	0,00	237 888,13	0,00
032	//	2,85000	29 765,58	22 985,77	6 779,81	0,00	214 902,36	0,00
033	//	2,85000	29 914,41	23 789,69	6 124,72	0,00	191 112,67	0,00
034	//	2,85000	30 063,98	24 617,27	5 446,71	0,00	166 495,40	0,00
035	//	2,85000	30 214,30	25 469,18	4 745,12	0,00	141 026,22	0,00
036	//	2,85000	30 365,38	26 346,13	4 019,25	0,00	114 680,09	0,00
037	//	2,85000	30 517,20	27 248,82	3 268,38	0,00	87 431,27	0,00
038	//	2,85000	30 669,79	28 178,00	2 491,79	0,00	59 253,27	0,00
039	//	2,85000	30 823,14	29 134,42	1 688,72	0,00	30 118,85	0,00
040	//	2,85000	30 977,24	30 118,85	858,39	0,00	0,00	0,00
TOTAL			1 126 118,85	654 676,00	471 442,85	0,00		0,00



DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Réf. : Emprunteur NEOLIA  
Offre contractuelle n° 1209781

## CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF A USAGE SOCIAL

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681000055  
pour un montant de : 26 400,00 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 300 299,00 Euros au bénéfice de NEOLIA, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

la charge foncière de l'acquisition-amélioration de 8 logements collectifs  
WITTELSHEIM - Le Grand Chêne  
Rue de Mulhouse  
68310 WITTELSHEIM

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN pour un montant de 300 299,00 Euros

#### ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt .....	: 300 299,00 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
<b>Taux effectif global .....</b>	<b>: 2,850 %</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.

DD  
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(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 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 08 mars 2012.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

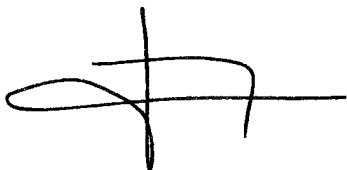
A Strasbourg, le 7 décembre 2011

A Monbéliard, le 19 DEC. 2011

Pour le Directeur Général de la CDC

Pour l'organisme emprunteur  
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)



**Muriel KLINGLER**  
Directrice des Financements



SAISON 2011-2012  
CANTON DE MONBELIARD  
CANTON DE MONBELIARD  
CANTON DE MONBELIARD  
CANTON DE MONBELIARD  
CANTON DE MONBELIARD  
CANTON DE MONBELIARD  
CANTON DE MONBELIARD

*[A large, faint, diagonal line or signature mark is present in the lower right quadrant of the page.]*



DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Fascicule LS 04-01  
Échéance 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 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, 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 ;

1/3

- 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 ;

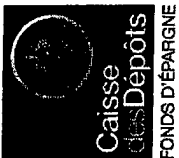
- à assurer les immeubles, objet du présent contrat, contre l'incendie et à présenter au prêteur un exemplaire des polices en cours à première réquisition ;

- 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.

14  
3



# TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 07/12/2011

**DIRECTION REGIONALE  
ALSACE**

Emprunteur : 208306 NEOLIA  
N° offre : 1209781  
Opération : WITTELSHEIM - Le Grand Chêne  
Produit / Version : PLUS02 PLUS\_SPRF

Capital prêté : 300 299,00 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	10 299,81	1 741,29	8 558,52	0,00	298 557,71	0,00
002	//	2,85000	10 351,30	1 842,41	8 508,89	0,00	296 715,30	0,00
003	//	2,85000	10 403,06	1 946,67	8 456,39	0,00	294 768,63	0,00
004	//	2,85000	10 455,08	2 054,17	8 400,91	0,00	292 714,46	0,00
005	//	2,85000	10 507,35	2 164,99	8 342,36	0,00	290 549,47	0,00
006	//	2,85000	10 559,89	2 279,23	8 280,66	0,00	288 270,24	0,00
007	//	2,85000	10 612,69	2 396,99	8 215,70	0,00	285 873,25	0,00
008	//	2,85000	10 665,75	2 518,36	8 147,39	0,00	283 354,89	0,00
009	//	2,85000	10 719,08	2 643,47	8 075,61	0,00	280 711,42	0,00
010	//	2,85000	10 772,68	2 772,40	8 000,28	0,00	277 939,02	0,00
011	//	2,85000	10 826,54	2 905,28	7 921,26	0,00	275 033,74	0,00
012	//	2,85000	10 880,67	3 042,21	7 838,46	0,00	271 991,53	0,00
013	//	2,85000	10 935,07	3 183,31	7 751,76	0,00	268 808,22	0,00
014	//	2,85000	10 989,75	3 328,72	7 661,03	0,00	265 479,50	0,00
015	//	2,85000	11 044,70	3 478,53	7 566,17	0,00	262 000,97	0,00
016	//	2,85000	11 099,92	3 632,89	7 467,03	0,00	258 368,08	0,00
017	//	2,85000	11 155,42	3 791,93	7 363,49	0,00	254 576,15	0,00
018	//	2,85000	11 211,20	3 955,78	7 255,42	0,00	250 620,37	0,00
019	//	2,85000	11 267,25	4 124,57	7 142,68	0,00	246 495,80	0,00
020	//	2,85000	11 323,59	4 298,46	7 025,13	0,00	242 197,34	0,00
021	//	2,85000	11 380,21	4 477,59	6 902,62	0,00	237 719,75	0,00
022	//	2,85000	11 437,11	4 662,10	6 775,01	0,00	233 057,65	0,00
023	//	2,85000	11 494,30	4 852,16	6 642,14	0,00	228 205,49	0,00
024	//	2,85000	11 551,77	5 047,91	6 503,86	0,00	223 157,58	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 : 07/12/2011

Emprunteur : 208306 NEOLIA  
N° offre : 1209781

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
025	//	2,85000	11 609,53	5 249,54	6 359,99	0,00	217 908,04	0,00
026	//	2,85000	11 667,57	5 457,19	6 210,38	0,00	212 450,85	0,00
027	//	2,85000	11 725,91	5 671,06	6 054,85	0,00	206 779,79	0,00
028	//	2,85000	11 784,54	5 891,32	5 893,22	0,00	200 888,47	0,00
029	//	2,85000	11 843,46	6 118,14	5 725,32	0,00	194 770,33	0,00
030	//	2,85000	11 902,68	6 351,73	5 550,95	0,00	188 418,60	0,00
031	//	2,85000	11 962,19	6 592,26	5 369,93	0,00	181 826,34	0,00
032	//	2,85000	12 022,01	6 839,96	5 182,05	0,00	174 986,38	0,00
033	//	2,85000	12 082,12	7 095,01	4 987,11	0,00	167 891,37	0,00
034	//	2,85000	12 142,53	7 357,63	4 784,90	0,00	160 533,74	0,00
035	//	2,85000	12 203,24	7 628,03	4 575,21	0,00	152 905,71	0,00
036	//	2,85000	12 264,25	7 906,44	4 357,81	0,00	144 999,27	0,00
037	//	2,85000	12 325,58	8 193,10	4 132,48	0,00	136 806,17	0,00
038	//	2,85000	12 387,20	8 488,22	3 898,98	0,00	128 317,95	0,00
039	//	2,85000	12 449,14	8 792,08	3 657,06	0,00	119 525,87	0,00
040	//	2,85000	12 511,39	9 104,90	3 406,49	0,00	110 420,97	0,00
041	//	2,85000	12 573,94	9 426,94	3 147,00	0,00	100 994,03	0,00
042	//	2,85000	12 636,81	9 758,48	2 878,33	0,00	91 235,55	0,00
043	//	2,85000	12 700,00	10 099,79	2 600,21	0,00	81 135,76	0,00
044	//	2,85000	12 763,50	10 451,13	2 312,37	0,00	70 684,63	0,00
045	//	2,85000	12 827,31	10 812,80	2 014,51	0,00	59 871,83	0,00
046	//	2,85000	12 891,45	11 185,10	1 706,35	0,00	48 686,73	0,00
047	//	2,85000	12 955,91	11 568,34	1 387,57	0,00	37 118,39	0,00
048	//	2,85000	13 020,69	11 962,82	1 057,87	0,00	25 155,57	0,00
049	//	2,85000	13 085,79	12 368,86	716,93	0,00	12 786,71	0,00
050	//	2,85000	13 151,13	12 786,71	364,42	0,00	0,00	0,00
TOTAL			583 434,06	300 299,00	283 135,06	0,00		



DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Réf. : Emprunteur NEOLIA  
Offre contractuelle n° 1209782

## CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF AIDE INTEGRATION

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681000055  
pour un montant de : 26 400,00 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 166 360,00 Euros au bénéfice de NEOLIA, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

l'acquisition-amélioration de 2 logements collectifs  
WITTELSHEIM - Le Grand Chêne  
Rue de Mulhouse  
68310 WITTELSHEIM

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN pour un montant de 166 360,00 Euros

#### ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt .....	: 166 360,00 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 - PIECES 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(ou) 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.



**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 mars 2012.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Strasbourg, le 7 décembre 2011

A Montbéliard, le 17 9 DEC 2011

Pour le Directeur Général de la CDC

Pour l'organisme emprunteur  
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)



**Muriel KLINGLER**  
Directrice des Financements

Jacques BERTH  
Directeur Administratif et Pédagogique



34 rue de la Combe aux Fossés - BP 24201

\_\_\_\_\_

DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Fascicule LAI 04-01  
Échéance annuelle  
Double révisibilité limitée

## CONDITIONS GENERALES DES PRETS POUR LE LOGEMENT LOCATIF D'INTEGRATION

### ARTICLE 5 - DEFINITIONS

La date d'effet du présent contrat est la date de réception, par le prêteur, du contrat signé par l'ensemble des parties. La date de référence du contrat est le premier jour du mois immédiatement postérieur à la date d'effet.

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

### ARTICLE 6 - ACTUALISATION

Les taux d'intérêt et de progressivité définis à l'article 2 du présent contrat font l'objet, à la date d'effet du contrat, d'une actualisation de leur valeur, en cas de variation de la rémunération servie aux détenteurs du premier livret des 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 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 sont 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 sont 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 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 ;

MR  
@

- 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.

24  
00

## TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 07/12/2011

**DIRECTION REGIONALE  
ALSACE**

Emprunteur : 208306 NEOLIA  
N° offre : 1209782  
Opération : WITTELSHEIM - Le Grand Chêne  
Produit / Version : PLAI02 PLAI SPRF

Capital prêté : 166 360,00 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	5 631,97	2 221,59	3 410,38	0,00	164 138,41	0,00
002	//	2,05000	5 660,13	2 295,29	3 364,84	0,00	161 843,12	0,00
003	//	2,05000	5 688,43	2 370,65	3 317,78	0,00	159 472,47	0,00
004	//	2,05000	5 716,88	2 447,69	3 269,19	0,00	157 024,78	0,00
005	//	2,05000	5 745,46	2 526,45	3 219,01	0,00	154 498,33	0,00
006	//	2,05000	5 774,19	2 606,97	3 167,22	0,00	151 891,36	0,00
007	//	2,05000	5 803,06	2 689,29	3 113,77	0,00	149 202,07	0,00
008	//	2,05000	5 832,07	2 773,43	3 058,64	0,00	146 428,64	0,00
009	//	2,05000	5 861,23	2 859,44	3 001,79	0,00	143 569,20	0,00
010	//	2,05000	5 890,54	2 947,37	2 943,17	0,00	140 621,83	0,00
011	//	2,05000	5 919,99	3 037,24	2 882,75	0,00	137 584,59	0,00
012	//	2,05000	5 949,59	3 129,11	2 820,48	0,00	134 455,48	0,00
013	//	2,05000	5 979,34	3 223,00	2 756,34	0,00	131 232,48	0,00
014	//	2,05000	6 009,24	3 318,97	2 690,27	0,00	127 913,51	0,00
015	//	2,05000	6 039,28	3 417,05	2 622,23	0,00	124 496,46	0,00
016	//	2,05000	6 069,48	3 517,30	2 552,18	0,00	120 979,16	0,00
017	//	2,05000	6 099,83	3 619,76	2 480,07	0,00	117 359,40	0,00
018	//	2,05000	6 130,33	3 724,46	2 405,87	0,00	113 634,94	0,00
019	//	2,05000	6 160,98	3 831,46	2 329,52	0,00	109 803,48	0,00
020	//	2,05000	6 191,78	3 940,81	2 250,97	0,00	105 862,67	0,00
021	//	2,05000	6 222,74	4 052,56	2 170,18	0,00	101 810,11	0,00
022	//	2,05000	6 253,86	4 166,75	2 087,11	0,00	97 643,36	0,00
023	//	2,05000	6 285,12	4 283,43	2 001,69	0,00	93 359,93	0,00
024	//	2,05000	6 316,55	4 402,67	1 913,88	0,00	88 957,26	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 : 07/12/2011

Emprunteur : 208306 NEOLIA  
N° offre : 1209782

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
025	//	2,05000	6 348,13	4 524,51	1 823,62	0,00	84 432,75	0,00
026	//	2,05000	6 379,87	4 649,00	1 730,87	0,00	79 783,75	0,00
027	//	2,05000	6 411,77	4 776,20	1 635,57	0,00	75 007,55	0,00
028	//	2,05000	6 443,83	4 906,18	1 537,65	0,00	70 101,37	0,00
029	//	2,05000	6 476,05	5 038,97	1 437,08	0,00	65 062,40	0,00
030	//	2,05000	6 508,43	5 174,65	1 333,78	0,00	59 887,75	0,00
031	//	2,05000	6 540,97	5 313,27	1 227,70	0,00	54 574,48	0,00
032	//	2,05000	6 573,68	5 454,90	1 118,78	0,00	49 119,58	0,00
033	//	2,05000	6 606,55	5 599,60	1 006,95	0,00	43 519,98	0,00
034	//	2,05000	6 639,58	5 747,42	892,16	0,00	37 772,56	0,00
035	//	2,05000	6 672,78	5 898,44	774,34	0,00	31 874,12	0,00
036	//	2,05000	6 706,14	6 052,72	653,42	0,00	25 821,40	0,00
037	//	2,05000	6 739,67	6 210,33	529,34	0,00	19 611,07	0,00
038	//	2,05000	6 773,37	6 371,34	402,03	0,00	13 239,73	0,00
039	//	2,05000	6 807,24	6 535,83	271,41	0,00	6 703,90	0,00
040	//	2,05000	6 841,33	6 703,90	137,43	0,00	0,00	0,00
TOTAL			248 701,46	166 360,00	82 341,46	0,00		



DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Réf. : Emprunteur NEOLIA  
Offre contractuelle n° 1209783

## CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF AIDE INTEGRATION

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681000055  
pour un montant de : 26 400,00 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 42 528,00 Euros au bénéfice de NEOLIA, ci-après dénommé(e) l'emprunteur, pour financer :

la charge foncière de l'acquisition-amélioration de 2 logements collectifs  
WITTELSHEIM - Le Grand Chêne  
Rue de Mulhouse  
68310 WITTELSHEIM

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN pour un montant de 42 528,00 Euros

#### ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt .....	: 42 528,00 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.

#### ARTICLE 3 - PIECES CONSTITUTIVES DU CONTRAT

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

**ARTICLE 3BIS - CLAUSE PARTICULIERE**

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

Cette(ces) délibération(s) devra(ont) être revêue(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.

**ARTICLE 4 - DUREE DE VALIDITE**

Le contrat pourra être considéré par le prêteur comme nul et non avenue s'il n'est pas renvoyé signé par l'ensemble des parties, accompagné de l'échéancier dûment complété et signé avant le 08 mars 2012.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Strasbourg, le 7 décembre 2011

A

Monbéliarde

19 DEC 2011

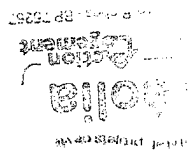
Pour le Directeur Général de la CDC

**Muriel KLINGLER**  
Directrice des Financements

Pour l'organisme emprunteur

Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)



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, 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 ;

14  
e

- 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.

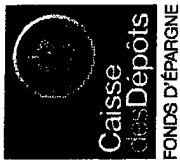
#### ARTICLE 14 - DROITS ET FRAIS

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.

2/4  
20



## TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 07/12/2011

**DIRECTION REGIONALE  
ALSACE**

Emprunteur : 208306 NEOLIA  
 N° offre : 1209783  
 Opération : WITTELSHEIM - Le Grand Chêne  
 Produit / Version : PLA102 PLAI SPRF  
 Capital prêté : 42 528,00 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	1 232,61	360,79	871,82	0,00	42 167,21	0,00
002	//	2,05000	1 238,78	374,35	864,43	0,00	41 792,86	0,00
003	//	2,05000	1 244,97	388,22	856,75	0,00	41 404,64	0,00
004	//	2,05000	1 251,19	402,39	848,80	0,00	41 002,25	0,00
005	//	2,05000	1 257,45	416,90	840,55	0,00	40 585,35	0,00
006	//	2,05000	1 263,74	431,74	832,00	0,00	40 153,61	0,00
007	//	2,05000	1 270,06	446,91	823,15	0,00	39 706,70	0,00
008	//	2,05000	1 276,41	462,42	813,99	0,00	39 244,28	0,00
009	//	2,05000	1 282,79	478,28	804,51	0,00	38 766,00	0,00
010	//	2,05000	1 289,20	494,50	794,70	0,00	38 271,50	0,00
011	//	2,05000	1 295,65	511,08	784,57	0,00	37 760,42	0,00
012	//	2,05000	1 302,13	528,04	774,09	0,00	37 232,38	0,00
013	//	2,05000	1 308,64	545,38	763,26	0,00	36 687,00	0,00
014	//	2,05000	1 315,18	563,10	752,08	0,00	36 123,90	0,00
015	//	2,05000	1 321,76	581,22	740,54	0,00	35 542,68	0,00
016	//	2,05000	1 328,37	599,75	728,62	0,00	34 942,93	0,00
017	//	2,05000	1 335,01	618,68	716,33	0,00	34 324,25	0,00
018	//	2,05000	1 341,68	638,03	703,65	0,00	33 686,22	0,00
019	//	2,05000	1 348,39	657,82	690,57	0,00	33 026,40	0,00
020	//	2,05000	1 355,13	678,05	677,08	0,00	32 350,35	0,00
021	//	2,05000	1 361,91	698,73	663,18	0,00	31 651,62	0,00
022	//	2,05000	1 368,72	719,86	648,86	0,00	30 931,76	0,00
023	//	2,05000	1 375,56	741,46	634,10	0,00	30 190,30	0,00
024	//	2,05000	1 382,44	763,54	618,90	0,00	29 426,76	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 : 07/12/2011

Emprunteur : 208306 NEOLIA  
N° offre : 1209783

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
025	//	2,05000	1 389,35	786,10	603,25	0,00	28 640,66	0,00
026	//	2,05000	1 396,30	809,17	587,13	0,00	27 831,49	0,00
027	//	2,05000	1 403,28	832,73	570,55	0,00	26 998,76	0,00
028	//	2,05000	1 410,30	856,83	553,47	0,00	26 141,93	0,00
029	//	2,05000	1 417,35	881,44	535,91	0,00	25 260,49	0,00
030	//	2,05000	1 424,43	906,59	517,84	0,00	24 353,90	0,00
031	//	2,05000	1 431,56	932,31	499,25	0,00	23 421,59	0,00
032	//	2,05000	1 438,71	958,42	480,14	0,00	22 463,02	0,00
033	//	2,05000	1 445,91	985,42	460,49	0,00	21 477,60	0,00
034	//	2,05000	1 453,14	1 012,85	440,29	0,00	20 464,75	0,00
035	//	2,05000	1 460,40	1 040,87	419,53	0,00	19 423,88	0,00
036	//	2,05000	1 467,70	1 069,51	398,19	0,00	18 354,37	0,00
037	//	2,05000	1 475,04	1 098,78	376,26	0,00	17 255,59	0,00
038	//	2,05000	1 482,42	1 128,68	353,74	0,00	16 126,91	0,00
039	//	2,05000	1 489,83	1 159,23	330,60	0,00	14 967,68	0,00
040	//	2,05000	1 497,28	1 190,44	306,84	0,00	13 777,24	0,00
041	//	2,05000	1 504,77	1 222,34	282,43	0,00	12 554,90	0,00
042	//	2,05000	1 512,29	1 254,91	257,38	0,00	11 299,99	0,00
043	//	2,05000	1 519,85	1 288,20	231,65	0,00	10 011,79	0,00
044	//	2,05000	1 527,45	1 322,21	205,24	0,00	8 689,58	0,00
045	//	2,05000	1 535,09	1 356,95	178,14	0,00	7 332,63	0,00
046	//	2,05000	1 542,76	1 392,44	150,32	0,00	5 940,19	0,00
047	//	2,05000	1 550,48	1 428,71	121,77	0,00	4 511,48	0,00
048	//	2,05000	1 558,23	1 465,74	92,49	0,00	3 045,74	0,00
049	//	2,05000	1 566,02	1 503,58	62,44	0,00	1 542,16	0,00
050	//	2,05000	1 573,77	1 542,16	31,61	0,00	0,00	0,00
TOTAL			69 821,48	42 528,00	27 293,48	0,00		