

**Rapport du Président**

Commission Permanente du  
vendredi 6 juillet 2012

**Service instructeur**  
Direction des Finances

N° CP-2012-7-1-3

**Service consulté**

**GARANTIE DÉPARTEMENTALE D'EMPRUNT  
OPH HABITATS DE HAUTE ALSACE POUR 24 LOGEMENTS À ENSISHEIM**

Résumé : Accord de garantie d'emprunt intégrale à l'O.P.H. Habitats de Haute-Alsace relative à quatre prêts d'un montant total de 2 094 300 €, pour le financement d'une opération d'acquisition-amélioration de 24 logements à Ensisheim.

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

Le présent rapport a pour objet de soumettre à votre appréciation une demande émanant de l'O.P.H. Habitats de Haute-Alsace relative à une demande de garantie d'emprunt pour quatre prêts d'un montant total de 2 094 300 € à souscrire pour financer une opération d'acquisition-amélioration de 12 logements PLAI et 12 logements PLUS situés 24 à 26 rue des tourelles à Ensisheim.

Cette opération a fait l'objet d'une décision de subvention et d'agrément en date du 20 avril 2012.

Le financement prévisionnel de cette opération d'un montant total de 2 960 308,82 € est prévu selon le tableau ci après :

Subventions	144 000,00 €
Prêt C.D.C. Bâtiment PLUS	745 000,00 €
Prêt C.D.C. Foncier PLUS	287 500,00 €
Prêt C.D.C. Bâtiment PLAI	795 000,00 €
Prêt C.D.C. Foncier PLAI	266 800,00 €
Fonds propres	677 408,55 €
Intérêts de préfinancement	44 600,27 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 960 308,82 €</b>

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

<b>Caractéristiques du prêt</b>	<b>Bâtiment PLUS</b>	<b>Foncier PLUS</b>	<b>Bâtiment PLAI</b>	<b>Foncier PLAI</b>
Montant du prêt €	745 000	287 500	795 000	266 800
Durée de la période de préfinancement	16 mois	16 mois	16 mois	16 mois
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	+60 pdb	+60 pdb	-20 pdb	-20 pdb
Taux annuel de progressivité	0.00 % maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du Livret A)	0.00 % maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du Livret A)	0.00 % maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du Livret A)	0.00 % maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du Livret A)
Révisabilité intérêt et progressivité	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0

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

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

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

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

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles BUTTNER

DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Réf. : Emprunteur OPH HABITATS DE HAUTE ALSACE  
Offre contractuelle n° 1224797

## CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF A USAGE SOCIAL

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681200002  
pour un montant de : 96 000,00 Euros

### CONDITIONS PARTICULIERES

#### ARTICLE 1 - OBJET

La Caisse des dépôts et consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille - 75007 PARIS, ci-après dénommée le prêteur, consent un prêt d'un montant de 287 500,00 Euros au bénéfice de OPH HABITATS DE HAUTE-ALSACE, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

la charge foncière de l'acquisition - amélioration de 12 logements  
Cité Maison Centrale  
24 à 46 rue des Tourterelles  
68190 ENSISHEIM

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN pour un montant de 287 500,00 Euros

#### ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt .....	: 287 500,00 EUR
Durée de préfinancement .....	: 16 mois (2)
Taux d'intérêt du préfinancement .....	: 2,850 %
Durée d'amortissement du prêt .....	: 50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel .....	: 2,850 % (1)
Taux de période .....	: 2,850 %
Taux annuel de progressivité .....	: 0,000 %
Indice de révision .....	: 2,250 %
Périodicité .....	: Annuelle
<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.

(2) A laquelle s'ajoute la période comprise entre la date d'effet et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date.

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 LSP0401 valant conditions générales du contrat.

### ARTICLE 3BIS - CLAUSE PARTICULIERE

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE 4 - DUREE DE VALIDITE**

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

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Strasbourg, le 8 juin 2012

A *Cohas*, le *26.06.2012*

Pour le Directeur Général de la CDC

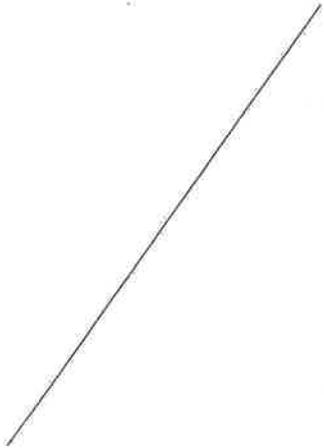
  
Myriam MAHE-LORENT  
Directrice Régionale Déléguée

Pour l'organisme emprunteur  
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)

  
Bernard OTTER  
Directeur Général





Page 4 of 4

DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Fascicule LSP 04-01  
Échéance annuelle - Préfinancement  
Double révisabilité limitée

## CONDITIONS GENERALES DES PRETS POUR LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL AVEC PREFINANCEMENT

### 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 période de préfinancement, dont la durée est indiquée à l'article 2 du contrat, débute à la date d'effet du contrat. La date de référence correspond à la date de fin de la période de préfinancement et à celle du début du prêt à long terme. La date de l'échéance annuelle correspond à la date anniversaire 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 7.2.

### ARTICLE 7 - MODALITES DE REVISION

#### 7.1 - Période de préfinancement

Le montant des intérêts de la période de préfinancement est calculé en fonction, d'une part, du montant et des dates de versements, d'autre part, des taux d'intérêt successivement en vigueur pendant cette période. Le taux d'intérêt du préfinancement (IP) visé à l'article 2 du présent contrat et actualisé en application de l'article 6, est révisé à chaque variation de la rémunération servie aux détenteurs du premier livret des Caisses d'épargne dans les conditions ci-après définies :

- Le taux d'intérêt révisé (IP') est déterminé selon la formule :  $IP' = IP + DT$   
où DT désigne la différence positive ou négative constatée entre le nouveau taux de rémunération du premier livret de Caisse d'épargne et celui en vigueur à la date d'effet du contrat.

#### 7.2 - Période d'amortissement

7.2.1 - 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 la date de référence et à chaque date anniversaire de celle-ci, en fonction d'un coefficient (R) dans les conditions ci-après définies :

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

- Le taux d'intérêt révisé (I') du prêt est déterminé selon la formule :  $I' = R(1+I) - 1$   
Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la durée du prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû et à la part des intérêts dont le règlement a été différé.

- Le taux annuel de progressivité révisé (P') des 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.

**7.2.2** - 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 mettre en cause la consolidation du prêt ou 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 révisés lorsque les nouvelles modalités de révision seront connues.

## **ARTICLE 8 - MISE A DISPOSITION DES FONDS**

**8.1** - Les fonds sont mis à disposition de l'emprunteur pendant la durée de la période de préfinancement.

**8.2** - L'échéancier de versements est négocié entre l'emprunteur et le prêteur préalablement à l'émission du contrat. Il correspond au rythme prévisionnel des paiements à effectuer par l'emprunteur pour la réalisation de l'opération ou des opérations 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 ni avant la date d'effet du contrat, ni 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 avant la date de référence définie à l'article 5.

**8.3** - 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.

**8.4** - 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.

**8.5** - 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 - INTERETS DE LA PERIODE DE PREFINANCEMENT**

### **9.1 - Préfinancement inférieur à 12 mois**

Si la durée de la période de préfinancement est inférieure à 12 mois, l'emprunteur paie, à la date d'exigibilité indiquée dans la mise en recouvrement adressée par le prêteur, le montant des intérêts courus sur les versements effectués pendant cette période, arrêtés à la date de référence. Le capital du prêt à long terme, dont les caractéristiques sont précisées à l'article 2, est constitué par la somme des versements effectués à l'emprunteur pendant la période de préfinancement.

### **9.2 - Préfinancement supérieur ou égal à 12 mois**

Si la durée de la période de préfinancement est égale ou supérieure à 12 mois, le préfinancement est consolidé en un prêt à long terme dont les caractéristiques sont précisées à l'article 2. Le capital du prêt est constitué par la somme des versements effectués à l'emprunteur et des intérêts courus sur ces versements au cours de la période de préfinancement.

L'emprunteur a cependant la faculté d'opter pour le paiement des intérêts de la période, arrêtés à la date de référence. Dans ce cas, les dispositions de l'article 9.1 seront applicables. L'emprunteur doit faire connaître son choix au prêteur, au plus tard deux mois avant la date de référence. A défaut, les dispositions de l'alinéa précédent sont appliquées.

## **ARTICLE 10 - REMBOURSEMENT A ECHEANCE**

**10.1** - 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 et, le cas échéant, de l'option choisie en vertu de l'article 9.2. Le tableau d'amortissement adressé à l'emprunteur à l'issue de la période de préfinancement indique la répartition des annuités entre capital et intérêts.

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

## **ARTICLE 11 - REMBOURSEMENTS ANTICIPES**

### **11.1 - Volontaires**

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

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

### **11.2 - Obligatoires**

**11.2.1** - 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.

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

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

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

**11.2.3** - 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.

### **11.3 - Conditions financières**

#### **11.3.1 - Période de préfinancement**

Les remboursements anticipés effectués en cours de période de préfinancement sont pris en compte pour le calcul du capital à amortir et ne donnent pas lieu à perception d'indemnité. Le paiement des intérêts courus sur les sommes ainsi remboursées par anticipation est effectué dans les conditions définies à l'article 9.

#### **11.3.2 - Période d'amortissement du prêt**

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 11.1 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 11.2.1 et 11.2.2, 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 12 - 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 11.2.1 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 13 - 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 14 - 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 11.2.2. 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 13 du présent contrat.

#### **ARTICLE 15 - DROITS ET FRAIS**

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



# TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 08/06/2012

DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Emprunteur : 286800 OPH HABITATS DE HAUTE ALSACE  
N° offre : 1224797  
Opération : Cité Maison Centrale  
Produit / Version : PLUS01 PLUS PREF

Capital prêté : 287 500,00 EUR  
Intérêts capitalisés : 10 976,57 EUR  
Taux de préfinancement : 2,85 %  
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	11 272,21	2 765,63	8 506,58	0,00	295 710,94	0,00
002	//	2,85000	11 272,21	2 844,45	8 427,76	0,00	292 866,49	0,00
003	//	2,85000	11 272,21	2 925,52	8 346,69	0,00	289 940,97	0,00
004	//	2,85000	11 272,21	3 008,89	8 263,32	0,00	286 932,08	0,00
005	//	2,85000	11 272,21	3 094,65	8 177,56	0,00	283 837,43	0,00
006	//	2,85000	11 272,21	3 182,84	8 089,37	0,00	280 654,59	0,00
007	//	2,85000	11 272,21	3 273,55	7 998,66	0,00	277 381,04	0,00
008	//	2,85000	11 272,21	3 366,85	7 905,36	0,00	274 014,19	0,00
009	//	2,85000	11 272,21	3 462,81	7 809,40	0,00	270 551,38	0,00
010	//	2,85000	11 272,21	3 561,50	7 710,71	0,00	266 989,88	0,00
011	//	2,85000	11 272,21	3 663,00	7 609,21	0,00	263 326,88	0,00
012	//	2,85000	11 272,21	3 767,39	7 504,82	0,00	259 559,49	0,00
013	//	2,85000	11 272,21	3 874,76	7 397,45	0,00	255 684,73	0,00
014	//	2,85000	11 272,21	3 985,20	7 287,01	0,00	251 699,53	0,00
015	//	2,85000	11 272,21	4 098,77	7 173,44	0,00	247 600,76	0,00
016	//	2,85000	11 272,21	4 215,59	7 056,62	0,00	243 385,17	0,00
017	//	2,85000	11 272,21	4 335,73	6 936,48	0,00	239 049,44	0,00
018	//	2,85000	11 272,21	4 459,30	6 812,91	0,00	234 590,14	0,00
019	//	2,85000	11 272,21	4 586,39	6 685,82	0,00	230 003,75	0,00
020	//	2,85000	11 272,21	4 717,10	6 555,11	0,00	225 286,65	0,00
021	//	2,85000	11 272,21	4 851,54	6 420,67	0,00	220 435,11	0,00
022	//	2,85000	11 272,21	4 989,81	6 282,40	0,00	215 445,30	0,00

Caisse des dépôts et consignations  
27, rue Jean Wenger-Valentin - 67000 Strasbourg - Tél : 03 88 52 45 46 - Télécopie : 03 88 36 95 77

## TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Emprunteur : 286800 OPH HABITATS DE HAUTE ALSACE  
N° offre : 1224797

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
023	//	2,85000	11 272,21	5 132,02	6 140,19	0,00	210 313,28	0,00
024	//	2,85000	11 272,21	5 278,28	5 993,93	0,00	205 035,00	0,00
025	//	2,85000	11 272,21	5 428,71	5 843,50	0,00	199 606,29	0,00
026	//	2,85000	11 272,21	5 583,43	5 688,78	0,00	194 022,86	0,00
027	//	2,85000	11 272,21	5 742,56	5 529,65	0,00	188 280,30	0,00
028	//	2,85000	11 272,21	5 906,22	5 365,99	0,00	182 374,08	0,00
029	//	2,85000	11 272,21	6 074,55	5 197,66	0,00	176 299,53	0,00
030	//	2,85000	11 272,21	6 247,67	5 024,54	0,00	170 051,86	0,00
031	//	2,85000	11 272,21	6 425,73	4 846,48	0,00	163 626,13	0,00
032	//	2,85000	11 272,21	6 608,87	4 663,34	0,00	157 017,26	0,00
033	//	2,85000	11 272,21	6 797,22	4 474,99	0,00	150 220,04	0,00
034	//	2,85000	11 272,21	6 990,94	4 281,27	0,00	143 229,10	0,00
035	//	2,85000	11 272,21	7 190,18	4 082,03	0,00	136 038,92	0,00
036	//	2,85000	11 272,21	7 395,10	3 877,11	0,00	128 643,82	0,00
037	//	2,85000	11 272,21	7 605,86	3 666,35	0,00	121 037,96	0,00
038	//	2,85000	11 272,21	7 822,63	3 449,58	0,00	113 215,33	0,00
039	//	2,85000	11 272,21	8 045,57	3 226,64	0,00	105 169,76	0,00
040	//	2,85000	11 272,21	8 274,87	2 997,34	0,00	96 894,89	0,00
041	//	2,85000	11 272,21	8 510,71	2 761,50	0,00	88 384,18	0,00
042	//	2,85000	11 272,21	8 753,26	2 518,95	0,00	79 630,92	0,00
043	//	2,85000	11 272,21	9 002,73	2 269,48	0,00	70 628,19	0,00
044	//	2,85000	11 272,21	9 259,31	2 012,90	0,00	61 368,88	0,00
045	//	2,85000	11 272,21	9 523,20	1 749,01	0,00	51 845,68	0,00
046	//	2,85000	11 272,21	9 794,61	1 477,60	0,00	42 051,07	0,00
047	//	2,85000	11 272,21	10 073,75	1 198,46	0,00	31 977,32	0,00
048	//	2,85000	11 272,21	10 360,86	911,35	0,00	21 616,46	0,00
049	//	2,85000	11 272,21	10 656,14	616,07	0,00	10 960,32	0,00
050	//	2,85000	11 272,69	10 960,32	312,37	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>563 610,98</b>	<b>298 476,57</b>	<b>265 134,41</b>	<b>0,00</b>		



DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Réf. : Emprunteur OPH HABITATS DE HAUTE ALSACE  
Offre contractuelle n° 1224796

## CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF A USAGE SOCIAL

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681200002  
pour un montant de : 96 000,00 Euros

### CONDITIONS PARTICULIERES

#### ARTICLE 1 - OBJET

La Caisse des dépôts et consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille - 75007 PARIS, ci-après dénommée le prêteur, consent un prêt d'un montant de 745 000,00 Euros au bénéfice de OPH HABITATS DE HAUTE-ALSACE, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

l'acquisition - amélioration de 12 logements  
Cité Maison Centrale  
24 à 46 rue des Tourterelles  
68190 ENSISHEIM

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN pour un montant de 745 000,00 Euros

#### ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt .....	: 745 000,00 EUR
Durée de préfinancement .....	: 16 mois (2)
Taux d'intérêt du préfinancement .....	: 2,850 %
Durée d'amortissement du prêt .....	: 40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel .....	: 2,850 % (1)
Taux de période .....	: 2,850 %
Taux annuel de progressivité .....	: 0,000 %
Indice de révision .....	: 2,250 %
Périodicité .....	: Annuelle
<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.

(2) A laquelle s'ajoute la période comprise entre la date d'effet et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date.

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  
Bo TAIL

### ARTICLE 3 - PIECES CONSTITUTIVES DU CONTRAT

Le contrat est constitué du présent document valant conditions particulières du contrat et du fascicule LSP0401 valant conditions générales du contrat.

### ARTICLE 3BIS - CLAUSE PARTICULIERE

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

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

La présente disposition est essentielle et déterminante de l'engagement du preteur. 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 son lieu et place, sur simple demande du preteur, 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 septembre 2012.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Strasbourg, le 8 juin 2012

A *Cohan*, le *26.06.2012*

Pour le Directeur Général de la CDC

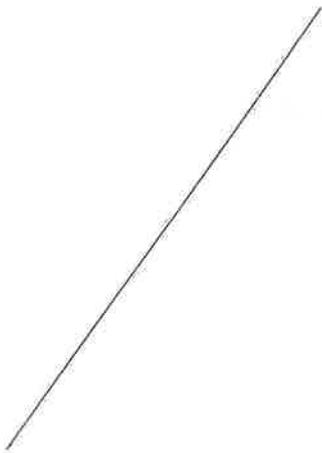
  
**Myriam MAHE-LORENT**  
Directrice Régionale Déléguée

Pour l'organisme emprunteur  
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)

  
**Bernard OTTER**  
Directeur Général







FONDS D'ÉPARGNE

DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Fascicule LSP 04-01  
Échéance annuelle - Préfinancement  
Double révisabilité limitée

## CONDITIONS GENERALES DES PRETS POUR LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL AVEC PREFINANCEMENT

### 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 période de préfinancement, dont la durée est indiquée à l'article 2 du contrat, débute à la date d'effet du contrat. La date de référence correspond à la date de fin de la période de préfinancement et à celle du début du prêt à long terme. La date de l'échéance annuelle correspond à la date anniversaire 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 7.2.

### ARTICLE 7 - MODALITES DE REVISION

#### 7.1 - Période de préfinancement

Le montant des intérêts de la période de préfinancement est calculé en fonction, d'une part, du montant et des dates de versements, d'autre part, des taux d'intérêt successivement en vigueur pendant cette période. Le taux d'intérêt du préfinancement (IP) visé à l'article 2 du présent contrat et actualisé en application de l'article 6, est révisé à chaque variation de la rémunération servie aux détenteurs du premier livret des Caisses d'épargne dans les conditions ci-après définies :

- Le taux d'intérêt révisé (IP') est déterminé selon la formule :  $IP' = IP + DT$   
où DT désigne la différence positive ou négative constatée entre le nouveau taux de rémunération du premier livret de Caisse d'épargne et celui en vigueur à la date d'effet du contrat.

#### 7.2 - Période d'amortissement

7.2.1 - 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 la date de référence et à chaque date anniversaire de celle-ci, en fonction d'un coefficient (R) dans les conditions ci-après définies :

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

- Le taux d'intérêt révisé (I') du prêt est déterminé selon la formule :  $I' = R(1+I) - 1$   
Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la durée du prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû et à la part des intérêts dont le règlement a été différé.

- Le taux annuel de progressivité révisé (P') des 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.

**7.2.2** - 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 mettre en cause la consolidation du prêt ou 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 révisés lorsque les nouvelles modalités de révision seront connues.

## **ARTICLE 8 - MISE A DISPOSITION DES FONDS**

**8.1** - Les fonds sont mis à disposition de l'emprunteur pendant la durée de la période de préfinancement.

**8.2** - L'échéancier de versements est négocié entre l'emprunteur et le prêteur préalablement à l'émission du contrat. Il correspond au rythme prévisionnel des paiements à effectuer par l'emprunteur pour la réalisation de l'opération ou des opérations 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 ni avant la date d'effet du contrat, ni 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 avant la date de référence définie à l'article 5.

**8.3** - 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.

**8.4** - 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.

**8.5** - 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 - INTERETS DE LA PERIODE DE PREFINANCEMENT**

### **9.1 - Préfinancement inférieur à 12 mois**

Si la durée de la période de préfinancement est inférieure à 12 mois, l'emprunteur paie, à la date d'exigibilité indiquée dans la mise en recouvrement adressée par le prêteur, le montant des intérêts courus sur les versements effectués pendant cette période, arrêtés à la date de référence. Le capital du prêt à long terme, dont les caractéristiques sont précisées à l'article 2, est constitué par la somme des versements effectués à l'emprunteur pendant la période de préfinancement.

### **9.2 - Préfinancement supérieur ou égal à 12 mois**

Si la durée de la période de préfinancement est égale ou supérieure à 12 mois, le préfinancement est consolidé en un prêt à long terme dont les caractéristiques sont précisées à l'article 2. Le capital du prêt est constitué par la somme des versements effectués à l'emprunteur et des intérêts courus sur ces versements au cours de la période de préfinancement.

L'emprunteur a cependant la faculté d'opter pour le paiement des intérêts de la période, arrêtés à la date de référence. Dans ce cas, les dispositions de l'article 9.1 seront applicables. L'emprunteur doit faire connaître son choix au prêteur, au plus tard deux mois avant la date de référence. A défaut, les dispositions de l'alinéa précédent sont appliquées.

## **ARTICLE 10 - REMBOURSEMENT A ECHEANCE**

**10.1** - 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 et, le cas échéant, de l'option choisie en vertu de l'article 9.2. Le tableau d'amortissement adressé à l'emprunteur à l'issue de la période de préfinancement indique la répartition des annuités entre capital et intérêts.

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

## **ARTICLE 11 - REMBOURSEMENTS ANTICIPES**

### **11.1 - Volontaires**

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

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

### **11.2 - Obligatoires**

**11.2.1** - 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.

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

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

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

**11.2.3** - 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.

### **11.3 - Conditions financières**

#### **11.3.1 - Période de préfinancement**

Les remboursements anticipés effectués en cours de période de préfinancement sont pris en compte pour le calcul du capital à amortir et ne donnent pas lieu à perception d'indemnité. Le paiement des intérêts courus sur les sommes ainsi remboursées par anticipation est effectué dans les conditions définies à l'article 9.

#### **11.3.2 - Période d'amortissement du prêt**

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 11.1 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 11.2.1 et 11.2.2, 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 12 - 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 11.2.1 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 13 - 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 14 - 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 11.2.2. 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 13 du présent contrat.

#### **ARTICLE 15 - DROITS ET FRAIS**

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



## TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 08/06/2012

**DIRECTION REGIONALE  
ALSACE**

Emprunteur : 286800 OPH HABITATS DE HAUTE ALSACE  
 N° offre : 1224796  
 Opération : Cité Maison Centrale  
 Produit / Version : PLUS01 PLUS PREF

Capital prêté : 745 000,00 EUR  
 Intérêts capitalisés : 28 443,63 EUR  
 Taux de préfinancement : 2,85 %  
 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	32 654,51	10 611,37	22 043,14	0,00	762 832,26	0,00
002	//	2,85000	32 654,51	10 913,79	21 740,72	0,00	751 918,47	0,00
003	//	2,85000	32 654,51	11 224,83	21 429,68	0,00	740 693,64	0,00
004	//	2,85000	32 654,51	11 544,74	21 109,77	0,00	729 148,90	0,00
005	//	2,85000	32 654,51	11 873,77	20 780,74	0,00	717 275,13	0,00
006	//	2,85000	32 654,51	12 212,17	20 442,34	0,00	705 062,96	0,00
007	//	2,85000	32 654,51	12 560,22	20 094,29	0,00	692 502,74	0,00
008	//	2,85000	32 654,51	12 918,18	19 736,33	0,00	679 584,56	0,00
009	//	2,85000	32 654,51	13 286,35	19 368,16	0,00	666 298,21	0,00
010	//	2,85000	32 654,51	13 665,01	18 989,50	0,00	652 633,20	0,00
011	//	2,85000	32 654,51	14 054,46	18 600,05	0,00	638 578,74	0,00
012	//	2,85000	32 654,51	14 455,02	18 199,49	0,00	624 123,72	0,00
013	//	2,85000	32 654,51	14 866,98	17 787,53	0,00	609 256,74	0,00
014	//	2,85000	32 654,51	15 290,69	17 363,82	0,00	593 966,05	0,00
015	//	2,85000	32 654,51	15 726,48	16 928,03	0,00	578 239,57	0,00
016	//	2,85000	32 654,51	16 174,68	16 479,83	0,00	562 064,89	0,00
017	//	2,85000	32 654,51	16 635,66	16 018,85	0,00	545 429,23	0,00
018	//	2,85000	32 654,51	17 109,78	15 544,73	0,00	528 319,45	0,00
019	//	2,85000	32 654,51	17 597,41	15 057,10	0,00	510 722,04	0,00
020	//	2,85000	32 654,51	18 098,93	14 555,58	0,00	492 623,11	0,00
021	//	2,85000	32 654,51	18 614,75	14 039,76	0,00	474 008,36	0,00
022	//	2,85000	32 654,51	19 145,27	13 509,24	0,00	454 863,09	0,00

Caisse des dépôts et consignations  
 27, rue Jean Wenger-Valentin - 67000 Strasbourg - Tél : 03 88 52 45 46 - Télécopie : 03 88 36 95 77

## TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Emprunteur : 286800 OPH HABITATS DE HAUTE ALSACE  
N° offre : 1224796

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
023	//	2,85000	32 654,51	19 690,91	12 963,60	0,00	435 172,18	0,00
024	//	2,85000	32 654,51	20 252,10	12 402,41	0,00	414 920,08	0,00
025	//	2,85000	32 654,51	20 829,29	11 825,22	0,00	394 090,79	0,00
026	//	2,85000	32 654,51	21 422,92	11 231,59	0,00	372 667,87	0,00
027	//	2,85000	32 654,51	22 033,48	10 621,03	0,00	350 634,39	0,00
028	//	2,85000	32 654,51	22 661,43	9 993,08	0,00	327 972,96	0,00
029	//	2,85000	32 654,51	23 307,28	9 347,23	0,00	304 665,68	0,00
030	//	2,85000	32 654,51	23 971,54	8 682,97	0,00	280 694,14	0,00
031	//	2,85000	32 654,51	24 654,73	7 999,78	0,00	256 039,41	0,00
032	//	2,85000	32 654,51	25 357,39	7 297,12	0,00	230 682,02	0,00
033	//	2,85000	32 654,51	26 080,07	6 574,44	0,00	204 601,95	0,00
034	//	2,85000	32 654,51	26 823,35	5 831,16	0,00	177 778,60	0,00
035	//	2,85000	32 654,51	27 587,82	5 066,69	0,00	150 190,78	0,00
036	//	2,85000	32 654,51	28 374,07	4 280,44	0,00	121 816,71	0,00
037	//	2,85000	32 654,51	29 182,73	3 471,78	0,00	92 633,98	0,00
038	//	2,85000	32 654,51	30 014,44	2 640,07	0,00	62 619,54	0,00
039	//	2,85000	32 654,51	30 869,85	1 784,66	0,00	31 749,69	0,00
040	//	2,85000	32 654,56	31 749,69	904,87	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>			1 306 180,45	773 443,63	532 736,82	0,00		

RS  
7/11



DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Réf. : Emprunteur OPH HABITATS DE HAUTE ALSACE  
Offre contractuelle n° 1224794

## CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF AIDE INTEGRATION

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681200002  
pour un montant de : 96 000,00 Euros

### CONDITIONS PARTICULIERES

#### ARTICLE 1 - OBJET

La Caisse des dépôts et consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille - 75007 PARIS, ci-après dénommée le prêteur, consent un prêt d'un montant de 795 000,00 Euros au bénéfice de OPH HABITATS DE HAUTE-ALSACE, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

l'acquisition - amélioration de 12 logements  
Cité Maison Centrale  
24 à 46 rue des Tourterelles  
68190 ENSISHEIM

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN pour un montant de 795 000,00 Euros

#### ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt .....	: 795 000,00 EUR
Durée de préfinancement .....	: 16 mois (2)
Taux d'intérêt du préfinancement .....	: 2,050 %
Durée d'amortissement du prêt .....	: 40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel .....	: 2,050 % (1)
Taux de période .....	: 2,050 %
Taux annuel de progressivité .....	: 0,000 %
Indice de révision .....	: 2,250 %
Périodicité .....	: Annuelle
<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.

(2) A laquelle s'ajoute la période comprise entre la date d'effet et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date.

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 LAIP0401 valant conditions générales du contrat.

### ARTICLE 3BIS - CLAUSE PARTICULIERE

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

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

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

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

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

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

**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 septembre 2012.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Strasbourg, le 8 juin 2012

A *Coban*, le 26.06.2012

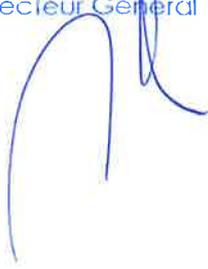
Pour le Directeur Général de la CDC

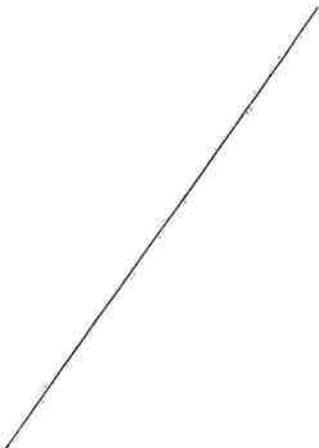
~~Myriam MAHE-LORENT  
Directrice Régionale Déléguée~~

Pour l'organisme emprunteur  
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)

Bernard OTTER  
Directeur Général





www.lesfrancophones.com

DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Fascicule LAIP 04-01  
Échéance annuelle - Préfinancement  
Double révisabilité limitée

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

### 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 période de préfinancement, dont la durée est indiquée à l'article 2 du contrat, débute à la date d'effet du contrat.

La date de référence correspond à la date de fin de la période de préfinancement et à celle du début du prêt à long terme. La date de l'échéance annuelle correspond à la date anniversaire 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 7.2.

### ARTICLE 7 - MODALITES DE REVISION

#### 7.1 - Période de préfinancement

Le montant des intérêts de la période de préfinancement est calculé en fonction, d'une part, du montant et des dates de versements, d'autre part, des taux d'intérêt successivement en vigueur pendant cette période. Le taux d'intérêt du préfinancement (IP) visé à l'article 2 du présent contrat et actualisé en application de l'article 6, est révisé à chaque variation de la rémunération servie aux détenteurs du premier livret des Caisses d'épargne dans les conditions ci-après définies :

- Le taux d'intérêt révisé (IP') est déterminé selon la formule :  $IP' = IP + DT$   
où DT désigne la différence positive ou négative constatée entre le nouveau taux de rémunération du premier livret de Caisse d'épargne et celui en vigueur à la date d'effet du contrat.

#### 7.2 - Période d'amortissement

7.2.1 - 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 la date de référence et à chaque date anniversaire de celle-ci, en fonction d'un coefficient (R) dans les conditions ci-après définies :

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

- Le taux d'intérêt révisé (I') du prêt est déterminé selon la formule :  $I' = R(1+I) - 1$   
Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la durée du prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû et à la part des intérêts dont le règlement a été différé.

- Le taux annuel de progressivité révisé (P') des 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.

**7.2.2** - 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 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 mettre en cause la consolidation du prêt ou à retarder le paiement des annuités. Celles-ci continueront à être appelées aux dates d'échéance 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** - Les fonds sont mis à disposition de l'emprunteur pendant la durée de la période de préfinancement.

**8.2** - L'échéancier de versements est négocié entre l'emprunteur et le prêteur préalablement à l'émission du contrat. Il correspond au rythme prévisionnel des paiements à effectuer par l'emprunteur pour la réalisation de l'opération ou des opérations 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 ni avant la date d'effet du contrat, ni 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 avant la date de référence définie à l'article 5.

**8.3** - 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.

**8.4** - 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.

**8.5** - 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 - INTERETS DE LA PERIODE DE PREFINANCEMENT**

### **9.1 - Préfinancement inférieur à 12 mois**

Si la durée de la période de préfinancement est inférieure à 12 mois, l'emprunteur paie, à la date d'exigibilité indiquée dans la mise en recouvrement adressée par le prêteur, le montant des intérêts courus sur les versements effectués pendant cette période, arrêtés à la date de référence. Le capital du prêt à long terme, dont les caractéristiques sont précisées à l'article 2, est constitué par la somme des versements effectués à l'emprunteur pendant la période de préfinancement.

### **9.2 - Préfinancement supérieur ou égal à 12 mois**

Si la durée de la période de préfinancement est égale ou supérieure à 12 mois, le préfinancement est consolidé en un prêt à long terme dont les caractéristiques sont précisées à l'article 2. Le capital du prêt est constitué par la somme des versements effectués à l'emprunteur et des intérêts courus sur ces versements au cours de la période de préfinancement.

L'emprunteur a cependant la faculté d'opter pour le paiement des intérêts de la période, arrêtés à la date de référence. Dans ce cas, les dispositions de l'article 9.1 seront applicables. L'emprunteur doit faire connaître son choix au prêteur, au plus tard deux mois avant la date de référence. A défaut, les dispositions de l'alinéa précédent sont appliquées.

## **ARTICLE 10 - REMBOURSEMENT A ECHEANCE**

**10.1** - 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 et, le cas échéant, de l'option choisie en vertu de l'article 9.2. Le tableau d'amortissement adressé à l'emprunteur à l'issue de la période de préfinancement indique la répartition des annuités entre capital et intérêts.

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

## ARTICLE 11 - REMBOURSEMENTS ANTICIPES

### 11.1 - Volontaires

L'emprunteur peut effectuer des remboursements anticipés à tout moment.

Les remboursements anticipés effectués en période de préfinancement sont pris en compte dès la date de référence si le versement effectif des fonds est constaté par le prêteur auprès du Caissier Général au moins deux mois avant cette date. Les remboursements anticipés effectués en période d'amortissement sont pris en compte pour l'échéance suivante si le versement effectif des fonds est constaté par le prêteur auprès du Caissier Général au moins deux mois avant cette échéance.

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

### 11.2 - Obligatoires

**11.2.1** - 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, demeurée infructueuse.

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.

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

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

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

**11.2.3** - 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.

### 11.3 - Conditions financières

#### 11.3.1 - Période de préfinancement

Les remboursements anticipés effectués en cours de période de préfinancement sont pris en compte pour le calcul du capital à amortir et ne donnent pas lieu à perception d'indemnité. Le paiement des intérêts courus sur les sommes ainsi remboursées par anticipation est effectué dans les conditions définies à l'article 9.

#### 11.3.2 - Période d'amortissement du prêt

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 11.1 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 11.2.1 et 11.2.2 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 12 - 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 11.2.1 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 13 - 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 14 - 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 11.2.2. 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 13 du présent contrat.

## **ARTICLE 15 - 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 : 08/06/2012

**DIRECTION REGIONALE  
ALSACE**

Emprunteur : 286800 OPH HABITATS DE HAUTE ALSACE  
 N° offre : 1224794  
 Opération : Cité Maison Centrale  
 Produit / Version : PLA101 PLAI PREF

Capital prêté : 795 000,00 EUR  
 Intérêts capitalisés : 21 803,91 EUR  
 Taux de préfinancement : 2,05 %  
 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	30 121,33	13 376,85	16 744,48	0,00	803 427,06	0,00
002	//	2,05000	30 121,33	13 651,08	16 470,25	0,00	789 775,98	0,00
003	//	2,05000	30 121,33	13 930,92	16 190,41	0,00	775 845,06	0,00
004	//	2,05000	30 121,33	14 216,51	15 904,82	0,00	761 628,55	0,00
005	//	2,05000	30 121,33	14 507,94	15 613,39	0,00	747 120,61	0,00
006	//	2,05000	30 121,33	14 805,36	15 315,97	0,00	732 315,25	0,00
007	//	2,05000	30 121,33	15 108,87	15 012,46	0,00	717 206,38	0,00
008	//	2,05000	30 121,33	15 418,60	14 702,73	0,00	701 787,78	0,00
009	//	2,05000	30 121,33	15 734,68	14 386,65	0,00	686 053,10	0,00
010	//	2,05000	30 121,33	16 057,24	14 064,09	0,00	669 995,86	0,00
011	//	2,05000	30 121,33	16 386,41	13 734,92	0,00	653 609,45	0,00
012	//	2,05000	30 121,33	16 722,34	13 398,99	0,00	636 887,11	0,00
013	//	2,05000	30 121,33	17 065,14	13 056,19	0,00	619 821,97	0,00
014	//	2,05000	30 121,33	17 414,98	12 706,35	0,00	602 406,99	0,00
015	//	2,05000	30 121,33	17 771,99	12 349,34	0,00	584 635,00	0,00
016	//	2,05000	30 121,33	18 136,31	11 985,02	0,00	566 498,69	0,00
017	//	2,05000	30 121,33	18 508,11	11 613,22	0,00	547 990,58	0,00
018	//	2,05000	30 121,33	18 877,52	11 233,81	0,00	529 103,06	0,00
019	//	2,05000	30 121,33	19 274,72	10 846,61	0,00	509 828,34	0,00
020	//	2,05000	30 121,33	19 669,85	10 451,48	0,00	490 158,49	0,00
021	//	2,05000	30 121,33	20 073,08	10 048,25	0,00	470 085,41	0,00
022	//	2,05000	30 121,33	20 484,58	9 636,75	0,00	449 600,83	0,00

Caisse des dépôts et consignations  
 27, rue Jean Wenger-Valentin - 67000 Strasbourg - Tél : 03 88 52 45 46 - Télécopie : 03 88 36 95 77

## TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Emprunteur : 286800 OPH HABITATS DE HAUTE ALSACE  
N° offre : 1224794

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
023	//	2,05000	30 121,33	20 904,51	9 216,82	0,00	428 696,32	0,00
024	//	2,05000	30 121,33	21 333,06	8 788,27	0,00	407 363,26	0,00
025	//	2,05000	30 121,33	21 770,38	8 350,95	0,00	385 592,88	0,00
026	//	2,05000	30 121,33	22 216,68	7 904,65	0,00	363 376,20	0,00
027	//	2,05000	30 121,33	22 672,12	7 449,21	0,00	340 704,08	0,00
028	//	2,05000	30 121,33	23 136,90	6 984,43	0,00	317 567,18	0,00
029	//	2,05000	30 121,33	23 611,20	6 510,13	0,00	293 955,98	0,00
030	//	2,05000	30 121,33	24 095,23	6 026,10	0,00	269 860,75	0,00
031	//	2,05000	30 121,33	24 589,18	5 532,15	0,00	245 271,57	0,00
032	//	2,05000	30 121,33	25 093,26	5 028,07	0,00	220 178,31	0,00
033	//	2,05000	30 121,33	25 607,67	4 513,66	0,00	194 570,64	0,00
034	//	2,05000	30 121,33	26 132,63	3 988,70	0,00	168 438,01	0,00
035	//	2,05000	30 121,33	26 668,35	3 452,98	0,00	141 769,66	0,00
036	//	2,05000	30 121,33	27 215,05	2 906,28	0,00	114 554,61	0,00
037	//	2,05000	30 121,33	27 772,96	2 348,37	0,00	86 781,65	0,00
038	//	2,05000	30 121,33	28 342,31	1 779,02	0,00	58 439,34	0,00
039	//	2,05000	30 121,33	28 923,32	1 198,01	0,00	29 516,02	0,00
040	//	2,05000	30 121,10	29 516,02	605,08	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>1 204 852,97</b>	<b>816 803,91</b>	<b>388 049,06</b>	<b>0,00</b>		

BO 2014

DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Réf. : Emprunteur OPH HABITATS DE HAUTE ALSACE  
Offre contractuelle n° 1224795

## CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF AIDE INTEGRATION

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681200002  
pour un montant de : 96 000,00 Euros

### CONDITIONS PARTICULIERES

#### ARTICLE 1 - OBJET

La Caisse des dépôts et consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille - 75007 PARIS, ci-après dénommée le prêteur, consent un prêt d'un montant de 266 800,00 Euros au bénéfice de OPH HABITATS DE HAUTE-ALSACE, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

la charge foncière de l'acquisition - amélioration de 12 logements  
Cité Maison Centrale  
24 à 46 rue des Tourterelles  
68190 ENSISHEIM

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN pour un montant de 266 800,00 Euros

#### ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt .....	: 266 800,00 EUR
Durée de préfinancement .....	: 16 mois (2)
Taux d'intérêt du préfinancement .....	: 2,050 %
Durée d'amortissement du prêt .....	: 50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel .....	: 2,050 % (1)
Taux de période .....	: 2,050 %
Taux annuel de progressivité .....	: 0,000 %
Indice de révision .....	: 2,250 %
Périodicité .....	: Annuelle
<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.

(2) A laquelle s'ajoute la période comprise entre la date d'effet et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date.

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 LAIP0401 valant conditions générales du contrat.

### ARTICLE 3BIS - CLAUSE PARTICULIERE

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

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

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

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

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

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

**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 septembre 2012.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Strasbourg, le 8 juin 2012

A *Colmar*, le *26.06.2012*

Pour le Directeur Général de la CDC

Pour l'organisme emprunteur  
Nom et Qualité du signataire

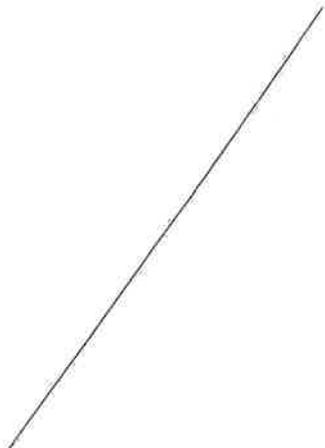
(cachet et signature)

**Myriam MAHE-LORENT**  
Directrice Régionale Déléguée



**Bernard OTTER**  
Directeur Général





DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Fascicule LAIP 04-01  
Echéance annuelle - Préfinancement  
Double révisabilité limitée

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

### 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 période de préfinancement, dont la durée est indiquée à l'article 2 du contrat, débute à la date d'effet du contrat.

La date de référence correspond à la date de fin de la période de préfinancement et à celle du début du prêt à long terme. La date de l'échéance annuelle correspond à la date anniversaire 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 7.2.

### ARTICLE 7 - MODALITES DE REVISION

#### 7.1 - Période de préfinancement

Le montant des intérêts de la période de préfinancement est calculé en fonction, d'une part, du montant et des dates de versements, d'autre part, des taux d'intérêt successivement en vigueur pendant cette période. Le taux d'intérêt du préfinancement (IP) visé à l'article 2 du présent contrat et actualisé en application de l'article 6, est révisé à chaque variation de la rémunération servie aux détenteurs du premier livret des Caisses d'épargne dans les conditions ci-après définies :

- Le taux d'intérêt révisé (IP') est déterminé selon la formule :  $IP' = IP + DT$   
où DT désigne la différence positive ou négative constatée entre le nouveau taux de rémunération du premier livret de Caisse d'épargne et celui en vigueur à la date d'effet du contrat.

#### 7.2 - Période d'amortissement

7.2.1 - 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 la date de référence et à chaque date anniversaire de celle-ci, en fonction d'un coefficient (R) dans les conditions ci-après définies :

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

- Le taux d'intérêt révisé (I') du prêt est déterminé selon la formule :  $I' = R(1+I) - 1$   
Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la durée du prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû et à la part des intérêts dont le règlement a été différé.

- Le taux annuel de progressivité révisé (P') des 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.

**7.2.2** - 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 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 mettre en cause la consolidation du prêt ou à retarder le paiement des annuités. Celles-ci continueront à être appelées aux dates d'échéance 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** - Les fonds sont mis à disposition de l'emprunteur pendant la durée de la période de préfinancement.

**8.2** - L'échéancier de versements est négocié entre l'emprunteur et le prêteur préalablement à l'émission du contrat. Il correspond au rythme prévisionnel des paiements à effectuer par l'emprunteur pour la réalisation de l'opération ou des opérations 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 ni avant la date d'effet du contrat, ni 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 avant la date de référence définie à l'article 5.

**8.3** - 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.

**8.4** - 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.

**8.5** - 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 - INTERETS DE LA PERIODE DE PREFINANCEMENT**

### **9.1 - Préfinancement inférieur à 12 mois**

Si la durée de la période de préfinancement est inférieure à 12 mois, l'emprunteur paie, à la date d'exigibilité indiquée dans la mise en recouvrement adressée par le prêteur, le montant des intérêts courus sur les versements effectués pendant cette période, arrêtés à la date de référence. Le capital du prêt à long terme, dont les caractéristiques sont précisées à l'article 2, est constitué par la somme des versements effectués à l'emprunteur pendant la période de préfinancement.

### **9.2 - Préfinancement supérieur ou égal à 12 mois**

Si la durée de la période de préfinancement est égale ou supérieure à 12 mois, le préfinancement est consolidé en un prêt à long terme dont les caractéristiques sont précisées à l'article 2. Le capital du prêt est constitué par la somme des versements effectués à l'emprunteur et des intérêts courus sur ces versements au cours de la période de préfinancement.

L'emprunteur a cependant la faculté d'opter pour le paiement des intérêts de la période, arrêtés à la date de référence. Dans ce cas, les dispositions de l'article 9.1 seront applicables. L'emprunteur doit faire connaître son choix au prêteur, au plus tard deux mois avant la date de référence. A défaut, les dispositions de l'alinéa précédent sont appliquées.

## **ARTICLE 10 - REMBOURSEMENT A ECHEANCE**

**10.1** - 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 et, le cas échéant, de l'option choisie en vertu de l'article 9.2. Le tableau d'amortissement adressé à l'emprunteur à l'issue de la période de préfinancement indique la répartition des annuités entre capital et intérêts.

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

## **ARTICLE 11 - REMBOURSEMENTS ANTICIPES**

### **11.1 - Volontaires**

L'emprunteur peut effectuer des remboursements anticipés à tout moment.

Les remboursements anticipés effectués en période de préfinancement sont pris en compte dès la date de référence si le versement effectif des fonds est constaté par le prêteur auprès du Caissier Général au moins deux mois avant cette date. Les remboursements anticipés effectués en période d'amortissement sont pris en compte pour l'échéance suivante si le versement effectif des fonds est constaté par le prêteur auprès du Caissier Général au moins deux mois avant cette échéance.

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

### **11.2 - Obligatoires**

**11.2.1** - 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, demeurée infructueuse.

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.

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

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

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

**11.2.3** - 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.

### **11.3 - Conditions financières**

#### **11.3.1 - Période de préfinancement**

Les remboursements anticipés effectués en cours de période de préfinancement sont pris en compte pour le calcul du capital à amortir et ne donnent pas lieu à perception d'indemnité. Le paiement des intérêts courus sur les sommes ainsi remboursées par anticipation est effectué dans les conditions définies à l'article 9.

#### **11.3.2 - Période d'amortissement du prêt**

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 11.1 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 11.2.1 et 11.2.2 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 12 - 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 11.2.1 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 13 - 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 14 - 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 11.2.2. 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 13 du présent contrat.

## **ARTICLE 15 - 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 : 08/06/2012

**DIRECTION REGIONALE  
ALSACE**

Emprunteur : 286800 OPH HABITATS DE HAUTE ALSACE  
 N° offre : 1224795  
 Opération : Cité Maison Centrale  
 Produit / Version : PLA101 PLAI PREF

Capital prêté : 266 800,00 EUR  
 Intérêts capitalisés : 7 317,34 EUR  
 Taux de préfinancement : 2,05 %  
 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	8 815,23	3 195,82	5 619,41	0,00	270 921,52	0,00
002	//	2,05000	8 815,23	3 261,34	5 553,89	0,00	267 660,18	0,00
003	//	2,05000	8 815,23	3 328,20	5 487,03	0,00	264 331,98	0,00
004	//	2,05000	8 815,23	3 396,42	5 418,81	0,00	260 935,56	0,00
005	//	2,05000	8 815,23	3 466,05	5 349,18	0,00	257 469,51	0,00
006	//	2,05000	8 815,23	3 537,11	5 278,12	0,00	253 932,40	0,00
007	//	2,05000	8 815,23	3 609,62	5 205,61	0,00	250 322,78	0,00
008	//	2,05000	8 815,23	3 683,61	5 131,62	0,00	246 639,17	0,00
009	//	2,05000	8 815,23	3 759,13	5 056,10	0,00	242 880,04	0,00
010	//	2,05000	8 815,23	3 836,19	4 979,04	0,00	239 043,85	0,00
011	//	2,05000	8 815,23	3 914,83	4 900,40	0,00	235 129,02	0,00
012	//	2,05000	8 815,23	3 995,09	4 820,14	0,00	231 133,93	0,00
013	//	2,05000	8 815,23	4 076,98	4 738,25	0,00	227 056,95	0,00
014	//	2,05000	8 815,23	4 160,56	4 654,67	0,00	222 896,39	0,00
015	//	2,05000	8 815,23	4 245,85	4 569,38	0,00	218 650,54	0,00
016	//	2,05000	8 815,23	4 332,89	4 482,34	0,00	214 317,65	0,00
017	//	2,05000	8 815,23	4 421,72	4 393,51	0,00	209 895,93	0,00
018	//	2,05000	8 815,23	4 512,36	4 302,87	0,00	205 383,57	0,00
019	//	2,05000	8 815,23	4 604,87	4 210,36	0,00	200 778,70	0,00
020	//	2,05000	8 815,23	4 699,27	4 115,96	0,00	196 079,43	0,00
021	//	2,05000	8 815,23	4 795,60	4 019,63	0,00	191 283,83	0,00
022	//	2,05000	8 815,23	4 893,91	3 921,32	0,00	186 389,92	0,00

Caisse des dépôts et consignations  
 27, rue Jean Wenger-Valentin - 67000 Strasbourg - Tél : 03 88 52 45 46 - Télécopie : 03 88 36 95 77

## TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Emprunteur : 286800 OPH HABITATS DE HAUTE ALSACE  
N° offre : 1224795

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
023	//	2,05000	8 815,23	4 994,24	3 820,99	0,00	181 395,68	0,00
024	//	2,05000	8 815,23	5 096,62	3 718,61	0,00	176 299,06	0,00
025	//	2,05000	8 815,23	5 201,10	3 614,13	0,00	171 097,96	0,00
026	//	2,05000	8 815,23	5 307,72	3 507,51	0,00	165 790,24	0,00
027	//	2,05000	8 815,23	5 416,53	3 398,70	0,00	160 373,71	0,00
028	//	2,05000	8 815,23	5 527,57	3 287,66	0,00	154 846,14	0,00
029	//	2,05000	8 815,23	5 640,88	3 174,35	0,00	149 205,26	0,00
030	//	2,05000	8 815,23	5 756,52	3 058,71	0,00	143 448,74	0,00
031	//	2,05000	8 815,23	5 874,53	2 940,70	0,00	137 574,21	0,00
032	//	2,05000	8 815,23	5 994,96	2 820,27	0,00	131 579,25	0,00
033	//	2,05000	8 815,23	6 117,86	2 697,37	0,00	125 461,39	0,00
034	//	2,05000	8 815,23	6 243,27	2 571,96	0,00	119 218,12	0,00
035	//	2,05000	8 815,23	6 371,26	2 443,97	0,00	112 846,86	0,00
036	//	2,05000	8 815,23	6 501,87	2 313,36	0,00	106 344,99	0,00
037	//	2,05000	8 815,23	6 635,16	2 180,07	0,00	99 709,83	0,00
038	//	2,05000	8 815,23	6 771,18	2 044,05	0,00	92 938,65	0,00
039	//	2,05000	8 815,23	6 909,99	1 905,24	0,00	86 028,66	0,00
040	//	2,05000	8 815,23	7 051,64	1 763,59	0,00	78 977,02	0,00
041	//	2,05000	8 815,23	7 196,20	1 619,03	0,00	71 780,82	0,00
042	//	2,05000	8 815,23	7 343,72	1 471,51	0,00	64 437,10	0,00
043	//	2,05000	8 815,23	7 494,27	1 320,96	0,00	56 942,83	0,00
044	//	2,05000	8 815,23	7 647,90	1 167,33	0,00	49 294,93	0,00
045	//	2,05000	8 815,23	7 804,68	1 010,55	0,00	41 490,25	0,00
046	//	2,05000	8 815,23	7 964,68	850,55	0,00	33 525,57	0,00
047	//	2,05000	8 815,23	8 127,96	687,27	0,00	25 397,61	0,00
048	//	2,05000	8 815,23	8 294,58	520,65	0,00	17 103,03	0,00
049	//	2,05000	8 815,23	8 464,62	350,61	0,00	8 638,41	0,00
050	//	2,05000	8 815,50	8 638,41	177,09	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>				440 761,77	274 117,34	166 644,43		