

**Rapport du Président**

Commission Permanente du  
vendredi 16 novembre 2012

**Service instructeur**  
Direction des Finances

N° CP-2012-11-1-3

**Service consulté**

**GARANTIE DÉPARTEMENTALE D'EMPRUNT  
COLMAR HABITAT  
ACQUISITION AMÉLIORATION DE 5 LOGEMENTS À KIENZHEIM**

Résumé : Octroi d'une garantie d'emprunt intégrale à Colmar Habitat relative à quatre prêts d'un montant total de 351 933 € à souscrire pour le financement de l'acquisition-amélioration de 5 logements à Kientzheim, rue de l'Abbaye d'Alspach.

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 Colmar Habitat, relative à une demande de garantie d'emprunt pour quatre prêts d'un montant total de 351 933 € à souscrire pour financer l'acquisition-amélioration de 5 logements locatifs situés rue de l'Abbaye d'Alspach - « Le Clos de Boisgautier » - à Kientzheim. Cette opération s'inscrit dans le cadre du contrat d'objectif signé avec l'organisme en date du 26 août 2011.

Le financement prévisionnel de cette opération d'un montant total de 491 556 € est prévu selon le tableau ci après :

Subventions	33 289 €
Prêt 1% Plurial entreprises	20 000 €
Prêt C.D.C. PLAI foncier 50 ans	6 773 €
Prêt C.D.C. PLAI 40 ans	133 000 €
Prêt C.D.C. PLUS foncier 50 ans	10 160 €
Prêt C.D.C. PLUS 40 ans	202 000 €
Fonds propres	86 334 €
<b>TOTAL</b>	<b>491 556 €</b>

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

<b>Caractéristiques des prêts</b>	<b>PLAI FONCIER</b>	<b>PLAI</b>	<b>PLUS FONCIER</b>	<b>PLUS</b>
Montant du prêt €	6 773	133 000	10 160	202 000
Durée de la période de préfinancement	/	18 mois	/	18 mois
Durée de la période d'amortissement	50 ans	40 ans	50 ans	40 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	- 20 pdb	- 20 pdb	+ 60 pdb	+ 60 pdb
Taux annuel de progressivité	0.50 %	0.50 %	0.50 %	0.50 %
Révisabilité intérêt et progressivité	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0

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

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

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

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

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles BUTTNER

DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Réf. : Emprunteur COLMAR HABITAT HLM  
Offre contractuelle n° 1231447

## CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF AIDE INTEGRATION

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681100014  
pour un montant de : 8 300,00 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 6 773,00 Euros au bénéfice de COLMAR HABITAT HLM, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

la charge foncière de l'acquisition - amélioration de 2 logements  
Le Clos de Boisgautier AA  
13 rue de l'Abbaye  
68240 KIENTZHEIM

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN pour un montant de 6 773,00 Euros.

#### ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt .....	: 6 773,00 EUR
Durée du prêt .....	: 50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel .....	: 2,050 % (1)
Taux de période .....	: 2,050 %
Taux annuel de progressivité .....	: 0,500 %
Indice de révision .....	: 2,250 %
Périodicité .....	: Annuelle
Taux effectif global .....	: 2,050 %

(1) Ce taux correspond au taux actuariel théorique d'un prêt d'une durée de 50 ans et réalisé entièrement en une fois.

Les valeurs indiquées ci-dessus sont actualisées et révisées selon les modalités définies dans le fascicule de conditions générales joint. Les valeurs actualisées sont notifiées à l'emprunteur par simple lettre.

#### ARTICLE 3 - PIECES CONSTITUTIVES DU CONTRAT

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

**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) débitation(s) du(es) garant(s) visé(s) à l'article 1, visant à garantir de manière inconditionnelle le paiement de toute somme due par l'emprunteur (en principal, intérêts, frais et accessoires, y compris les intérêts moratoires encourus et toutes indemnités qui seraient dues en cas de remboursement anticipé) au titre du présent contrat et jusqu'à leur complet remboursement.

Cette(s) débitation(s) devra(ont) être revetue(s) du caractère exécutoire.

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

**ARTICLE 4 - DUREE DE VALIDITE**

Le contrat 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 20 décembre 2012.

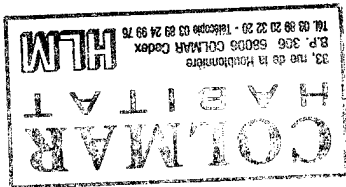
Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Strasbourg, le 19 septembre 2012

Pour le Directeur Général de la CDC

**Muriel KLINGLER**  
Directrice des Financements

(cachet et signature)



Pour l'organisme emprunteur  
Nom et Qualité du signataire

**Le Président**

du Comité de Direction

A COLMAR, le 01 OCT. 2012

PK 2

DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Fascicule LAI 04-01  
Échéance annuelle  
Double révisabilité limitée

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

### ARTICLE 5 - DEFINITIONS

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

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

### ARTICLE 6 - ACTUALISATION

Les taux d'intérêt et de progressivité définis à l'article 2 du présent contrat font l'objet, à la date d'effet du contrat, d'une actualisation de leur valeur, en cas de variation de la rémunération servie aux détenteurs du premier livret des Caisses d'épargne intervenue entre la date d'établissement et la date d'effet du contrat. Les valeurs actualisées sont calculées par application des formules de révision définies à l'article 7.1.

### ARTICLE 7 - MODALITES DE REVISION

7.1 - Le taux d'intérêt actuariel annuel (I) et le taux annuel de progressivité (P) visés à l'article 2 du présent contrat et actualisés en application de l'article 6 sont révisés à chaque date anniversaire de la date de référence du contrat, en fonction d'un coefficient (R) dans les conditions ci-dessous :

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

où DT désigne la différence positive ou négative constatée entre le taux de rémunération servi aux titulaires des premiers livrets de Caisse d'épargne en vigueur à la date anniversaire précitée et celui en vigueur à la date d'effet du contrat.

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

Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la durée du prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû et à la part des intérêts dont le règlement a été différé.

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

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

7.2 - Les taux révisés s'appliquent au calcul des annuités relatives à la période d'amortissement restant à courir. A chaque révision, le prêteur communiquera à l'emprunteur les informations utiles concernant les nouvelles valeurs applicables pour la prochaine échéance du prêt.

7.3 - Si le livret d'épargne servant de base aux modalités de révision de taux vient à disparaître avant le complet remboursement du prêt, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le prêteur en accord avec les pouvoirs publics.

Dans ce cas, tant que les nouvelles modalités de révision ne seront pas définies, l'emprunteur ne pourra user de la faculté de rembourser par anticipation qu'à titre provisionnel ; le décompte de remboursement définitif sera établi dès détermination des modalités de révision de remplacement.

L'absence de modalités de révision ne pourra autoriser l'emprunteur à retarder le paiement des annuités. Celles-ci continueront à être appelées aux dates d'échéances contractuelles, sur la base des derniers taux déterminés et seront révisées lorsque les nouvelles modalités de révision seront connues.

## ARTICLE 8 - MISE A DISPOSITION DES FONDS

8.1 - L'échéancier de versements est négocié entre l'emprunteur et le prêteur préalablement à l'établissement du contrat. Il correspond au rythme prévisionnel des paiements à effectuer par l'emprunteur pour la réalisation de l'opération ou des opérations prévues à l'article 1 du contrat. Si le total des versements portés sur l'échéancier est inférieur au montant du prêt indiqué à l'article 1, le contrat sera réduit d'office à hauteur du montant effectivement indiqué.

Cet échéancier est établi sachant, d'une part, que le premier versement ne peut intervenir moins de 10 jours ouvrés après la réception du contrat signé et de l'échéancier par le prêteur et, d'autre part, que le dernier versement doit intervenir impérativement deux mois avant la première mise en recouvrement.

8.2 - En cas de retard dans le déroulement du chantier, l'emprunteur s'engage à adapter l'échéancier prévisionnel aux besoins effectifs de décaissements liés à l'avancement des travaux. Toute modification d'échéancier de versements doit être adressée par l'emprunteur au prêteur, par lettre parvenue au moins 20 jours avant la date de prise en compte de cette modification.

8.3 - Le prêteur a la faculté de modifier une ou plusieurs dates prévues à l'échéancier, sous réserve d'une information préalable et motivée de l'emprunteur.

8.4 - Les versements sont domiciliés sur un seul compte dont l'intitulé exact est porté sur l'échéancier joint au présent contrat. Il ne peut être procédé à un changement de domiciliation en cours de versement du prêt. Le prêteur se réserve le droit de définir les établissements et catégories de comptes sur lesquels doivent intervenir les versements.

## ARTICLE 9 - REMBOURSEMENT A ECHANCE

9.1 - L'emprunteur paie chaque année, à la date d'échéance définie à l'article 5, le montant de l'annuité due calculée compte tenu des caractéristiques du prêt définies à l'article 2. Le tableau d'amortissement joint au contrat indique la répartition des annuités entre capital et intérêts, calculée sur la base d'un prêt réalisé en une seule fois. Les intérêts dus au titre de la première annuité seront calculés prorata temporis pour tenir compte des dates effectives de versement des fonds.

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

## ARTICLE 10 - REMBOURSEMENTS ANTICIPES

### 10.1 - Volontaires

L'emprunteur peut effectuer des remboursements anticipés à tout moment. Les remboursements anticipés sont pris en compte pour l'échéance suivante si le versement effectif des fonds est constaté par le prêteur auprès du Caisier Général au moins deux mois avant cette échéance.

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

### 10.2 - Obligatoires

10.2.1 - En cas de non paiement, total ou partiel, à son échéance d'une somme quelconque devenue exigible au titre du présent contrat, toutes sommes dues au prêteur au titre du présent contrat en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires deviendront immédiatement exigibles un mois après simple mise en demeure par lettre recommandée.

Lorsque l'emprunteur est un organisme visé à l'article R 331-14-3° du Code de la construction et de l'habitation, le montant des capitaux restant dus sur le présent prêt est immédiatement exigible en cas de retrait de l'agrément par le représentant de l'Etat dans le département.

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

- de non utilisation des fonds empruntés conformément à l'objet du prêt tel que défini à l'article 1er du contrat ;

- d'annulation de la décision favorable de l'Etat ouvrant droit à l'octroi du présent prêt ;

- de non respect par l'emprunteur des dispositions réglementaires applicables aux logements 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 ;

M/ 4

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

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

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

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

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

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

### **10.3 - Conditions financières**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'emprunteur s'engage :

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

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 14 - DROITS ET FRAIS

L'emprunteur prend à sa charge les droits et frais présents et futurs qui peuvent résulter du présent contrat, et notamment les frais et commission prévus, le cas échéant, à l'article 2.

Les frais de gestion font l'objet d'un prélèvement sur le premier versement prévu à l'échéancier et restent définitivement acquis au prêteur, même si le prêt n'est que partiellement réalisé.

Le prêteur prend à sa charge le montant des droits de timbre.

9 - 

NU



## TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 19/09/2012

**DIRECTION REGIONALE  
ALSACE**

Emprunteur : 237055 COLMAR HABITAT HLM  
 N° offre : 1231447  
 Opération : Le Clos de Boisgautier AA  
 Produit / Version : PLAI02 PLAI SPRF

Capital prêté : 6 773,00 EUR  
 Taux actuariel théorique : 2,05 %  
 Taux actuariel révisé : 2,05 %  
 Taux effectif global : 2,05 %

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
001	//	2,05000	196,31	57,46	138,85	0,00	6 715,54	0,00
002	//	2,05000	197,29	59,62	137,67	0,00	6 655,92	0,00
003	//	2,05000	198,27	61,82	136,45	0,00	6 594,10	0,00
004	//	2,05000	199,26	64,08	135,18	0,00	6 530,02	0,00
005	//	2,05000	200,26	66,39	133,87	0,00	6 463,63	0,00
006	//	2,05000	201,26	68,76	132,50	0,00	6 394,87	0,00
007	//	2,05000	202,27	71,18	131,09	0,00	6 323,69	0,00
008	//	2,05000	203,28	73,64	129,64	0,00	6 250,05	0,00
009	//	2,05000	204,30	76,17	128,13	0,00	6 173,88	0,00
010	//	2,05000	205,32	78,76	126,56	0,00	6 095,12	0,00
011	//	2,05000	206,34	81,39	124,95	0,00	6 013,73	0,00
012	//	2,05000	207,38	84,10	123,28	0,00	5 929,63	0,00
013	//	2,05000	208,41	86,85	121,56	0,00	5 842,78	0,00
014	//	2,05000	209,46	89,68	119,78	0,00	5 753,10	0,00
015	//	2,05000	210,50	92,56	117,94	0,00	5 660,54	0,00
016	//	2,05000	211,56	95,52	116,04	0,00	5 565,02	0,00
017	//	2,05000	212,61	98,53	114,08	0,00	5 466,49	0,00
018	//	2,05000	213,68	101,62	112,06	0,00	5 364,87	0,00
019	//	2,05000	214,74	104,76	109,98	0,00	5 260,11	0,00
020	//	2,05000	215,82	107,99	107,83	0,00	5 152,12	0,00
021	//	2,05000	216,90	111,28	105,62	0,00	5 040,84	0,00
022	//	2,05000	217,98	114,64	103,34	0,00	4 926,20	0,00
023	//	2,05000	219,07	118,08	100,99	0,00	4 808,12	0,00
024	//	2,05000	220,17	121,60	98,57	0,00	4 686,52	0,00

## TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 19/09/2012

Emprunteur : 237055 COLMAR HABITAT HLM  
N° offre : 1231447

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
025	//	2,05000	221,27	125,20	96,07	0,00	4 561,32	0,00
026	//	2,05000	222,37	128,86	93,51	0,00	4 432,46	0,00
027	//	2,05000	223,49	132,62	90,87	0,00	4 299,84	0,00
028	//	2,05000	224,60	136,45	88,15	0,00	4 163,39	0,00
029	//	2,05000	225,73	140,38	85,35	0,00	4 023,01	0,00
030	//	2,05000	226,86	144,39	82,47	0,00	3 878,62	0,00
031	//	2,05000	227,99	148,48	79,51	0,00	3 730,14	0,00
032	//	2,05000	229,13	152,66	76,47	0,00	3 577,48	0,00
033	//	2,05000	230,27	156,93	73,34	0,00	3 420,55	0,00
034	//	2,05000	231,43	161,31	70,12	0,00	3 259,24	0,00
035	//	2,05000	232,58	165,77	66,81	0,00	3 093,47	0,00
036	//	2,05000	233,75	170,33	63,42	0,00	2 923,14	0,00
037	//	2,05000	234,92	175,00	59,92	0,00	2 748,14	0,00
038	//	2,05000	236,09	179,75	56,34	0,00	2 568,39	0,00
039	//	2,05000	237,27	184,62	52,65	0,00	2 383,77	0,00
040	//	2,05000	238,46	189,59	48,87	0,00	2 194,18	0,00
041	//	2,05000	239,65	194,67	44,98	0,00	1 999,51	0,00
042	//	2,05000	240,85	199,86	40,99	0,00	1 799,65	0,00
043	//	2,05000	242,05	205,16	36,89	0,00	1 594,49	0,00
044	//	2,05000	243,26	210,57	32,69	0,00	1 383,92	0,00
045	//	2,05000	244,48	216,11	28,37	0,00	1 167,81	0,00
046	//	2,05000	245,70	221,76	23,94	0,00	946,05	0,00
047	//	2,05000	246,93	227,54	19,39	0,00	718,51	0,00
048	//	2,05000	248,16	233,43	14,73	0,00	485,08	0,00
049	//	2,05000	249,40	239,46	9,94	0,00	245,62	0,00
050	//	2,05000	250,66	245,62	5,04	0,00	0,00	0,00
TOTAL			11 119,79	6 773,00	4 346,79	0,00		

DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Réf. : Emprunteur COLMAR HABITAT HLM  
Offre contractuelle n° 1231446

## CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF AIDE INTEGRATION

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681100014  
pour un montant de : 8 300,00 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 133 000,00 Euros au bénéfice de COLMAR HABITAT HLM, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

l'acquisition - amélioration de 2 logements  
Le Clos de Boisgautier AA  
13 rue de l'Abbaye  
68240 KIENTZHEIM

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN pour un montant de 133 000,00 Euros.

#### ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt .....	: 133 000,00 EUR
Durée de préfinancement .....	: 18 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 .....	: 0,500 %
Indice de révision .....	: 2,250 %
Périodicité .....	: Annuelle
<b>Taux effectif global .....</b>	<b>: 2,050 %</b>

(1) Ce taux correspond au taux actuariel théorique d'un prêt d'une durée de 40 ans et réalisé entièrement en une fois.

(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) débilitation(s) du(s) garant(s) visé(s) à l'article 1, visant à garantir de manière inconditionnelle le paiement de toute somme due par l'emprunteur (en principal, intérêts, frais et accessoires, y compris les intérêts moratoires encourus et toutes indemnités qui seraient dues en cas de remboursement anticipé) au titre du présent contrat et jusqu'à leur complet remboursement.

Cette(s) débilitation(s) devra(ont) être revetue(s) du caractère exécutoire.

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

**ARTICLE 4 - DUREE DE VALIDITE**

Le contrat 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 20 décembre 2012.

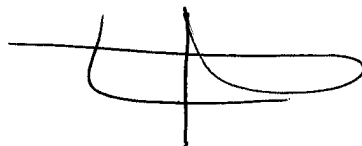
Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Strasbourg, le 19 septembre 2012

A

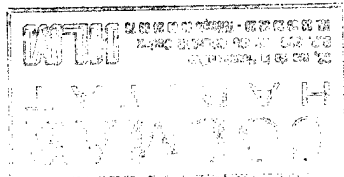
COLMAR, le 19 sept. 2012

Pour le Directeur Général de la CDC



**Muriel KLINGLER**  
Directrice des Financements

Pour l'organisme emprunteur  
Nom et Qualité du signataire



(cachet et signature)

Le Président  
du Comité de Direction



A BIANCHI

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 FOND

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 provisionnel 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 provisionnel 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 Caisier Général de la Caisse des dépôts à Paris. Les paiements sont effectués de manière que les fonds parviennent effectivement au Caisier Général au plus tard le jour de l'échéance.

NR  
4

## 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 locales 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, les (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 financières, tous renseignements que le prêteur peut être amené à lui réclamer et à remettre 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 : 19/09/2012

**DIRECTION REGIONALE  
ALSACE**

Emprunteur : 237055 COLMAR HABITAT HLM  
 N° offre : 1231446  
 Opération : Le Clos de Boisgautier AA  
 Produit / Version : PLA101 PLAI PREF

Capital prêté : 133 000,00 EUR  
 Intérêts capitalisés : 4 110,64 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	4 641,76	1 830,99	2 810,77	0,00	135 279,65	0,00
002	//	2,05000	4 664,97	1 891,74	2 773,23	0,00	133 387,91	0,00
003	//	2,05000	4 688,29	1 953,84	2 734,45	0,00	131 434,07	0,00
004	//	2,05000	4 711,74	2 017,34	2 694,40	0,00	129 416,73	0,00
005	//	2,05000	4 735,29	2 082,25	2 653,04	0,00	127 334,48	0,00
006	//	2,05000	4 758,97	2 148,61	2 610,36	0,00	125 185,87	0,00
007	//	2,05000	4 782,77	2 216,46	2 566,31	0,00	122 969,41	0,00
008	//	2,05000	4 806,68	2 285,81	2 520,87	0,00	120 683,60	0,00
009	//	2,05000	4 830,71	2 356,70	2 474,01	0,00	118 326,90	0,00
010	//	2,05000	4 854,87	2 429,17	2 425,70	0,00	115 897,73	0,00
011	//	2,05000	4 879,14	2 503,24	2 375,90	0,00	113 394,49	0,00
012	//	2,05000	4 903,54	2 578,95	2 324,59	0,00	110 815,54	0,00
013	//	2,05000	4 928,05	2 656,33	2 271,72	0,00	108 159,21	0,00
014	//	2,05000	4 952,69	2 735,43	2 217,26	0,00	105 423,78	0,00
015	//	2,05000	4 977,46	2 816,27	2 161,19	0,00	102 607,51	0,00
016	//	2,05000	5 002,35	2 898,90	2 103,45	0,00	99 708,61	0,00
017	//	2,05000	5 027,36	2 983,33	2 044,03	0,00	96 725,28	0,00
018	//	2,05000	5 052,49	3 069,62	1 982,87	0,00	93 655,66	0,00
019	//	2,05000	5 077,76	3 157,82	1 919,94	0,00	90 497,84	0,00
020	//	2,05000	5 103,15	3 247,94	1 855,21	0,00	87 249,90	0,00
021	//	2,05000	5 128,66	3 340,04	1 788,62	0,00	83 909,86	0,00
022	//	2,05000	5 154,30	3 434,15	1 720,15	0,00	80 475,71	0,00

# TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 19/09/2012

Emprunteur : 237055 COLMAR HABITAT HLM  
N° offre : 1231446

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
023	//	2,05000	5 180,08	3 530,33	1 649,75	0,00	76 945,38	0,00
024	//	2,05000	5 205,98	3 628,60	1 577,38	0,00	73 316,78	0,00
025	//	2,05000	5 232,01	3 729,02	1 502,99	0,00	69 587,76	0,00
026	//	2,05000	5 258,17	3 831,62	1 426,55	0,00	65 756,14	0,00
027	//	2,05000	5 284,46	3 936,46	1 348,00	0,00	61 819,68	0,00
028	//	2,05000	5 310,88	4 043,58	1 267,30	0,00	57 776,10	0,00
029	//	2,05000	5 337,43	4 153,02	1 184,41	0,00	53 623,08	0,00
030	//	2,05000	5 364,12	4 264,85	1 099,27	0,00	49 358,23	0,00
031	//	2,05000	5 390,94	4 379,10	1 014,84	0,00	44 979,13	0,00
032	//	2,05000	5 417,90	4 495,83	922,07	0,00	40 483,30	0,00
033	//	2,05000	5 444,99	4 615,08	829,91	0,00	35 868,22	0,00
034	//	2,05000	5 472,21	4 736,91	735,30	0,00	31 131,31	0,00
035	//	2,05000	5 499,57	4 861,38	638,19	0,00	26 269,93	0,00
036	//	2,05000	5 527,07	4 988,54	538,53	0,00	21 281,39	0,00
037	//	2,05000	5 554,70	5 118,43	436,27	0,00	16 162,96	0,00
038	//	2,05000	5 582,48	5 251,14	331,34	0,00	10 911,82	0,00
039	//	2,05000	5 610,39	5 386,70	223,69	0,00	5 525,12	0,00
040	//	2,05000	5 638,38	5 525,12	113,25	0,00	0,00	0,00
TOTAL			204 974,76	137 110,64	67 864,12	0,00		0,00

DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Réf. : Emprunteur COLMAR HABITAT HLM  
Offre contractuelle n° 1231443

## CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF A USAGE SOCIAL

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681100014  
pour un montant de : 8 300,00 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 10 160,00 Euros au bénéfice de COLMAR HABITAT HLM, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

la charge foncière de l'acquisition - amélioration de 3 logements  
Le Clos de Boisgautier AA  
13 rue de l'Abbaye  
68240 KIENTZHEIM

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN pour un montant de 10 160,00 Euros.

#### ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt .....	: 10 160,00 EUR
Durée du prêt .....	: 50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel .....	: 2,850 % (1)
Taux de période .....	: 2,850 %
Taux annuel de progressivité .....	: 0,500 %
Indice de révision .....	: 2,250 %
Périodicité .....	: Annuelle
<b>Taux effectif global</b> .....	<b>: 2,850 %</b>

(1) Ce taux correspond au taux actuariel théorique d'un prêt d'une durée de 50 ans et réalisé entièrement en une fois.

Les valeurs indiquées ci-dessus sont actualisées et révisées selon les modalités définies dans le fascicule de conditions générales joint. Les valeurs actualisées sont notifiées à l'emprunteur par simple lettre.

#### ARTICLE 3 - PIECES CONSTITUTIVES DU CONTRAT

Le contrat est constitué du présent document valant conditions particulières du contrat et du fascicule LS0401 valant conditions générales du contrat.

1/1  
AK

### ARTICLE 3BIS - CLAUSE PARTICULIERE

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

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

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

### 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 20 décembre 2012.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Strasbourg, le 19 septembre 2012

A

COLMAR, le

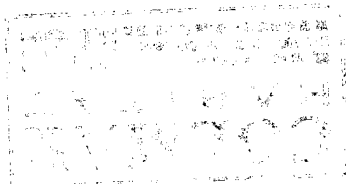
01 OCT. 2012

Pour le Directeur Général de la CDC

**Muriel KLINGLER**  
Directrice des Financements

Pour l'organisme emprunteur  
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)



Le Président  
du Comité de Direction  
A. BIANCHI

DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Fascicule LS 04-01  
Echéance annuelle  
Double révisabilité limitée

## CONDITIONS GENERALES DES PRETS POUR LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

### ARTICLE 5 - DEFINITIONS

La date d'effet du présent contrat est la date de réception, par le prêteur, du contrat signé par l'ensemble des parties.

La date de référence du contrat est le premier jour du mois immédiatement postérieur à la date d'effet.

La date de l'échéance annuelle correspond à la date anniversaire de la date de référence.

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

### ARTICLE 6 - ACTUALISATION

Les taux d'intérêt et de progressivité définis à l'article 2 du présent contrat font l'objet, à la date d'effet du contrat, d'une actualisation de leur valeur, en cas de variation de la rémunération servie aux détenteurs du premier livret des Caisses d'épargne intervenue entre la date d'établissement et la date d'effet du contrat. Les valeurs actualisées sont calculées par application des formules de révision définies à l'article 7.1.

### ARTICLE 7 - MODALITES DE REVISION

7.1 - Le taux d'intérêt actuariel annuel (I) et le taux annuel de progressivité (P) visés à l'article 2 du présent contrat et actualisés en application de l'article 6 sont révisés à chaque date anniversaire de la date de référence du contrat, en fonction d'un coefficient (R) dans les conditions ci-dessous :

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

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

Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la durée du prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû et à la part des intérêts dont le règlement a été différé.

- Le taux de progressivité révisé (P') des annuités est déterminé selon la formule :  $P' = R(1+P) - 1$   
Si le résultat calculé selon la formule précédente est négatif, P' est alors égal à zéro.

7.2 - Les taux révisés s'appliquent au calcul des annuités relatives à la période d'amortissement restant à courir. A chaque révision, le prêteur communiquera à l'emprunteur les informations utiles concernant les nouvelles valeurs applicables pour la prochaine échéance du prêt.

7.3 - Si le livret d'épargne servant de base aux modalités de révision de taux vient à disparaître avant le complet remboursement du prêt, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le prêteur en accord avec les pouvoirs publics. Dans ce cas, tant que les nouvelles modalités de révision ne seront pas définies, l'emprunteur ne pourra user de la faculté de rembourser par anticipation qu'à titre provisionnel ; le décompte de remboursement définitif sera établi dès détermination des modalités de révision de remplacement.

L'absence de modalités de révision ne pourra autoriser l'emprunteur à retarder le paiement des annuités. Celles-ci continueront à être appelées aux dates d'échéances contractuelles, sur la base des derniers taux déterminés et seront révisées lorsque les nouvelles modalités de révision seront connues.

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

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

## 10.2 - Obligatoires

10.2.1 - En cas de non paiement, total ou partiel, à son échéance d'une somme quelconque devenue exigible au titre du présent contrat, toutes sommes dues au prêteur au titre du présent contrat en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires deviendront immédiatement exigibles un mois après simple mise en demeure par lettre recommandée.

Si le prêt financé 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.

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

## 10.1 - Volontaires

### ARTICLE 10 - REMBOURSEMENTS ANTICIPES

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

9.1 - L'emprunteur paie chaque année, à la date d'échéance définie à l'article 5, le montant de l'annuité due calculée au titre de la première annuité seront calculés prorata temporis pour tenir compte des dates effectives de versement des fonds.

répartition des annuités entre capital et intérêts, calculée sur la base d'un prêt réalisé en une seule fois. Les intérêts dus au titre de la première annuité seront calculés prorata temporis pour tenir compte des dates effectives de versement des fonds.

### ARTICLE 9 - REMBOURSEMENT A ECHEANCE

8.4 - Les versements sont domiciliés sur un seul compte dont l'intitulé exact est porté sur l'échéancier joint au présent contrat. Il ne peut être procédé à un changement de domiciliation en cours de versement du prêt. Le prêteur se réserve le droit de définir les établissements et catégories de comptes sur lesquels doivent intervenir les versements.

8.3 - Le prêteur a la faculté de modifier une ou plusieurs dates prévues à l'échéancier, sous réserve d'une information préalable et motivée de l'emprunteur.

8.2 - En cas de retard dans le déroulement du chantier, l'emprunteur s'engage à adapter l'échéancier prévisionnel aux besoins effectifs de décaissements liés à l'avancement des travaux. Toute modification d'échéancier de versements doit être adressée par l'emprunteur au prêteur, par lettre parvenue au moins 20 jours avant la date de prise en compte de cette modification.

Cet échéancier est établi sachant, d'une part, que le premier versement ne peut intervenir moins de 10 jours ouvrés après la réception du contrat signé et de l'échéancier par le prêteur et, d'autre part, que le dernier versement doit intervenir impérativement deux mois avant la première mise en recouvrement.

### ARTICLE 8 - MISE A DISPOSITION DES FONDS

8.1 - L'échéancier de versements est négocié entre l'emprunteur et le prêteur préalablement à l'établissement du contrat. Il correspond au rythme prévisionnel des paiements à effectuer par l'emprunteur pour la réalisation de l'opération ou des opérations prévues à l'article 1 du contrat. Si le total des versements portés sur l'échéancier est inférieur au montant du prêt indiqué à l'article 1, le contrat sera réduit d'office à hauteur du montant effectivement indiqué.

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

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

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

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

### **10.3 - Conditions financières**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'emprunteur s'engage :

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

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

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

#### ARTICLE 14 - DROITS ET FRAIS

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



## TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 19/09/2012

**DIRECTION REGIONALE  
ALSACE**

Emprunteur : 237055 COLMAR HABITAT HLM  
 N° offre : 1231443  
 Opération : Le Clos de Boisgautier AA  
 Produit / Version : PLUS02 PLUS SPRF

Capital prêté : 10 160,00 EUR  
 Taux actuariel théorique : 2,85 %  
 Taux actuariel révisé : 2,85 %  
 Taux effectif global : 2,85 %

N° ECH.	DATE ECHANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
001	//	2,85000	348,47	58,91	289,56	0,00	10 101,09	0,00
002	//	2,85000	350,22	62,34	287,88	0,00	10 038,75	0,00
003	//	2,85000	351,97	65,87	286,10	0,00	9 972,88	0,00
004	//	2,85000	353,73	69,50	284,23	0,00	9 903,38	0,00
005	//	2,85000	355,49	73,24	282,25	0,00	9 830,14	0,00
006	//	2,85000	357,27	77,11	280,16	0,00	9 753,03	0,00
007	//	2,85000	359,06	81,10	277,96	0,00	9 671,93	0,00
008	//	2,85000	360,85	85,20	275,65	0,00	9 586,73	0,00
009	//	2,85000	362,66	89,44	273,22	0,00	9 497,29	0,00
010	//	2,85000	364,47	93,80	270,67	0,00	9 403,49	0,00
011	//	2,85000	366,29	98,29	268,00	0,00	9 305,20	0,00
012	//	2,85000	368,13	102,93	265,20	0,00	9 202,27	0,00
013	//	2,85000	369,97	107,71	262,26	0,00	9 094,56	0,00
014	//	2,85000	371,82	112,63	259,19	0,00	8 981,93	0,00
015	//	2,85000	373,67	117,68	255,99	0,00	8 864,25	0,00
016	//	2,85000	375,54	122,91	252,63	0,00	8 741,34	0,00
017	//	2,85000	377,42	128,29	249,13	0,00	8 613,05	0,00
018	//	2,85000	379,31	133,84	245,47	0,00	8 479,21	0,00
019	//	2,85000	381,20	139,54	241,66	0,00	8 339,67	0,00
020	//	2,85000	383,11	145,43	237,68	0,00	8 194,24	0,00
021	//	2,85000	385,03	151,49	233,54	0,00	8 042,75	0,00
022	//	2,85000	386,95	157,73	229,22	0,00	7 885,02	0,00
023	//	2,85000	388,89	164,17	224,72	0,00	7 720,85	0,00
024	//	2,85000	390,83	170,79	220,04	0,00	7 550,06	0,00

# TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 19/09/2012

Emprunteur : 237055 COLMAR HABITAT HLM  
N° offre : 1231443

N° ECH.	DATE ECHÉANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
025	//	2,85000	392,78	177,60	215,18	0,00	7 372,46	0,00
026	//	2,85000	394,75	184,63	210,12	0,00	7 187,83	0,00
027	//	2,85000	396,72	191,87	204,85	0,00	6 995,96	0,00
028	//	2,85000	398,71	199,33	199,38	0,00	6 796,63	0,00
029	//	2,85000	400,70	207,00	193,70	0,00	6 589,63	0,00
030	//	2,85000	402,70	214,90	187,80	0,00	6 374,73	0,00
031	//	2,85000	404,72	223,04	181,68	0,00	6 151,69	0,00
032	//	2,85000	406,74	231,42	175,32	0,00	5 920,27	0,00
033	//	2,85000	408,77	240,04	168,73	0,00	5 680,23	0,00
034	//	2,85000	410,82	248,93	161,89	0,00	5 431,30	0,00
035	//	2,85000	412,87	258,08	154,79	0,00	5 173,22	0,00
036	//	2,85000	414,94	267,50	147,44	0,00	4 905,72	0,00
037	//	2,85000	417,01	277,20	139,81	0,00	4 628,52	0,00
038	//	2,85000	419,10	287,19	131,91	0,00	4 341,33	0,00
039	//	2,85000	421,19	297,46	123,73	0,00	4 043,87	0,00
040	//	2,85000	423,30	308,05	115,25	0,00	3 735,82	0,00
041	//	2,85000	425,41	318,94	106,47	0,00	3 416,88	0,00
042	//	2,85000	427,54	330,16	97,38	0,00	3 086,72	0,00
043	//	2,85000	429,68	341,71	87,97	0,00	2 745,01	0,00
044	//	2,85000	431,83	353,60	78,23	0,00	2 391,41	0,00
045	//	2,85000	433,99	365,83	68,16	0,00	2 025,58	0,00
046	//	2,85000	436,16	378,43	57,73	0,00	1 647,15	0,00
047	//	2,85000	438,34	391,40	46,94	0,00	1 255,75	0,00
048	//	2,85000	440,53	404,74	35,79	0,00	851,01	0,00
049	//	2,85000	442,73	418,48	24,25	0,00	432,53	0,00
050	//	2,85000	444,96	432,53	12,33	0,00	0,00	0,00
TOTAL			19 739,24	10 160,00	9 579,24	0,00		

DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Réf. : Emprunteur COLMAR HABITAT HLM  
Offre contractuelle n° 1231434

## CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF A USAGE SOCIAL

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681100014  
pour un montant de : 8 300,00 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 202 000,00 Euros au bénéfice de COLMAR HABITAT HLM, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

l'acquisition - amélioration de 3 logements  
Le Clos de Boisgautier AA  
13 rue de l'Abbaye  
68240 KIENTZHEIM

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN pour un montant de 202 000,00 Euros.

#### ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt .....	: 202 000,00 EUR
Durée de préfinancement .....	: 18 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 .....	: 0,500 %
Indice de révision .....	: 2,250 %
Périodicité .....	: Annuelle
<b>Taux effectif global .....</b>	<b>: 2,850 %</b>

(1) Ce taux correspond au taux actuariel théorique d'un prêt d'une durée de 40 ans et réalisé entièrement en une fois.

(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(ou) garant(s) visé(s) à l'article 1, visant à garantir de manière inconditionnelle le paiement de toute somme due par l'emprunteur (en principal, intérêts, frais et accessoires, y compris les intérêts moratoires encourus et toutes indemnités qui seraient dues en cas de remboursement anticipé) au titre du présent contrat et jusqu'à leur complet remboursement.

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

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

**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 20 décembre 2012.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Strasbourg, le 19 septembre 2012

A


COLMAR, le

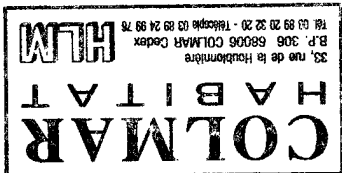
01 OCT. 2012

Pour l'organisme emprunteur  
Nom et Qualité du signataire

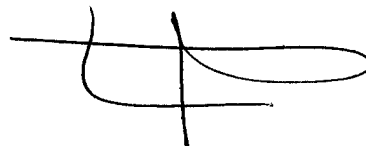
(cachet et signature)

Le Président  
du Comité de Direction

  
A. BIANCHI



Muriel KLINGLER  
Directrice des Financements



Pour le Directeur Général de la CDC

DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Fascicule LSP 04-01  
Echéance 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 défini 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 provisionnel 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 provisionnel 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  
10

**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.

**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 locales 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 Caisse 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 ;

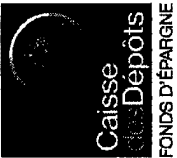
- à ne pas consentir, sans l'accord préalable du prêteur, d'hypothèques sur les immeubles financés à l'aide du présent prêt, pendant toute la durée de son remboursement, à l'exception de celles qui pourraient être prises, le cas échéant, par le(s) garant(s) visé(s) à l'article 1er en contrepartie de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

6





# TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 19/09/2012

**DIRECTION REGIONALE  
ALSACE**

Emprunteur : 237055 COLMAR HABITAT HLM  
 N° offre : 1231434  
 Opération : Le Clos de Boisgautier AA  
 Produit / Version : PLUS01 PLUS PREF

Capital prêté : 202 000,00 EUR  
 Intérêts capitalisés : 8 696,74 EUR  
 Taux de préfinancement : 2,85 %  
 Taux actuariel théorique : 2,85 %  
 Taux actuariel révisé : 2,85 %  
 Taux effectif global : 2,85 %

N° ECH.	DATE ECHANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
001	//	2,85000	8 207,25	2 202,39	6 004,86	0,00	208 494,35	0,00
002	//	2,85000	8 248,29	2 306,20	5 942,09	0,00	206 188,15	0,00
003	//	2,85000	8 289,53	2 413,17	5 876,36	0,00	203 774,98	0,00
004	//	2,85000	8 330,98	2 523,39	5 807,59	0,00	201 251,59	0,00
005	//	2,85000	8 372,63	2 636,96	5 735,67	0,00	198 614,63	0,00
006	//	2,85000	8 414,50	2 753,98	5 660,52	0,00	195 860,65	0,00
007	//	2,85000	8 456,57	2 874,54	5 582,03	0,00	192 986,11	0,00
008	//	2,85000	8 498,85	2 998,75	5 500,10	0,00	189 987,36	0,00
009	//	2,85000	8 541,35	3 126,71	5 414,64	0,00	186 860,65	0,00
010	//	2,85000	8 584,05	3 258,52	5 325,53	0,00	183 602,13	0,00
011	//	2,85000	8 626,97	3 394,31	5 232,66	0,00	180 207,82	0,00
012	//	2,85000	8 670,11	3 534,19	5 135,92	0,00	176 673,63	0,00
013	//	2,85000	8 713,46	3 678,26	5 035,20	0,00	172 995,37	0,00
014	//	2,85000	8 757,03	3 826,66	4 930,37	0,00	169 168,71	0,00
015	//	2,85000	8 800,81	3 979,50	4 821,31	0,00	165 189,21	0,00
016	//	2,85000	8 844,82	4 136,93	4 707,89	0,00	161 052,28	0,00
017	//	2,85000	8 889,04	4 299,05	4 589,99	0,00	156 753,23	0,00
018	//	2,85000	8 933,49	4 466,02	4 467,47	0,00	152 287,21	0,00
019	//	2,85000	8 978,15	4 637,96	4 340,19	0,00	147 649,25	0,00
020	//	2,85000	9 023,04	4 815,04	4 208,00	0,00	142 834,21	0,00
021	//	2,85000	9 068,16	4 997,39	4 070,77	0,00	137 836,82	0,00
022	//	2,85000	9 113,50	5 185,15	3 928,35	0,00	132 651,67	0,00

# TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 19/09/2012

Emprunteur : 237055 COLMAR HABITAT ILM  
N° offre : 1231434

N° ECH.	DATE ECHÉANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
023	//	2,85000	9 159,07	5 378,50	3 780,57	0,00	127 273,17	0,00
024	//	2,85000	9 204,86	5 577,57	3 627,29	0,00	121 695,60	0,00
025	//	2,85000	9 250,89	5 782,57	3 468,32	0,00	115 913,03	0,00
026	//	2,85000	9 297,14	5 993,62	3 303,52	0,00	109 919,41	0,00
027	//	2,85000	9 343,63	6 210,93	3 132,70	0,00	103 708,48	0,00
028	//	2,85000	9 390,35	6 434,66	2 955,69	0,00	97 273,82	0,00
029	//	2,85000	9 437,30	6 665,00	2 772,30	0,00	90 608,82	0,00
030	//	2,85000	9 484,48	6 902,13	2 582,35	0,00	83 706,69	0,00
031	//	2,85000	9 531,91	7 146,27	2 385,64	0,00	76 560,42	0,00
032	//	2,85000	9 579,57	7 397,60	2 181,97	0,00	69 162,82	0,00
033	//	2,85000	9 627,46	7 656,32	1 971,14	0,00	61 506,50	0,00
034	//	2,85000	9 675,60	7 922,66	1 752,94	0,00	53 583,84	0,00
035	//	2,85000	9 723,98	8 196,84	1 527,14	0,00	45 387,00	0,00
036	//	2,85000	9 772,60	8 479,07	1 293,53	0,00	36 907,93	0,00
037	//	2,85000	9 821,46	8 769,58	1 051,88	0,00	28 138,35	0,00
038	//	2,85000	9 870,57	9 068,63	801,94	0,00	19 069,72	0,00
039	//	2,85000	9 919,92	9 376,43	543,49	0,00	9 693,29	0,00
040	//	2,85000	9 969,55	9 693,29	276,26	0,00	0,00	0,00
TOTAL			362 422,92	210 696,74	151 726,18	0,00		