

**Rapport du Président**

Commission Permanente du  
vendredi 12 avril 2013

**Service instructeur**  
Direction des Finances

N° CP-2013-4-1-6

**Service consulté**

**GARANTIE DÉPARTEMENTALE D'EMPRUNT  
S.A. H.L.M HABITAT FAMILIAL D'ALSACE  
CONSTRUCTION DE 8 LOGEMENTS À WITTELSHEIM**

Résumé : Octroi d'une garantie d'emprunt intégrale à la S.A. H.L.M Habitat Familial d'Alsace relative à quatre prêts d'un montant total de 488 866 € à souscrire pour le financement de la construction de 8 logements à Wittelsheim, rue de l'Ill.

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

Le présent rapport a pour objet de soumettre à votre appréciation une demande émanant de la S.A. H.L.M. Habitat Familial d'Alsace, relative à une demande de garantie d'emprunt pour quatre prêts d'un montant total de 488 866 € à souscrire pour financer la construction de 6 logements PLAI et 2 logements PLUS à Wittelsheim, rue de l'Ill. Cette opération s'inscrit dans le cadre du contrat d'objectif signé avec l'organisme en date du 1<sup>er</sup> juillet 2011 et a fait l'objet d'une décision de financement en date du 29 décembre 2011.

Le financement prévisionnel de cette opération d'un montant total de 858 116 € est prévu selon le tableau ci après :

Subventions	184 817 €
Prêt C.D.C. PLUS 40 ans	85 478 €
Prêt C.D.C. PLUS FONCIER 50 ans	8 781 €
Prêt C.D.C. PLAI 40 ans	363 638 €
Prêt C.D.C. PLAI FONCIER 50 ans	30 969 €
Fonds propres	184 433 €
<b>TOTAL</b>	<b>858 116 €</b>

Caractéristiques des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations (C.D.C.) pour lesquels la garantie est demandée :

<b>Caractéristiques des prêts</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLUS foncier</b>	<b>PLAI</b>	<b>PLAI foncier</b>
Montant du prêt €	85 478	8 781	363 638	30 969
Durée de la période d'amortissement	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Durée du différé d'amortissement	24 mois	24 mois	24 mois	24 mois
Périodicité des échéances	annuelle	annuelle	annuelle	annuelle
Indice de référence	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat	+ 60 pdb	+ 60 pdb	- 20 pdb	- 20 pdb
Taux annuel de progressivité	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Révisabilité intérêt et progressivité	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0

Ces prêts peuvent bénéficier d'une caution intégrale, s'agissant d'une opération 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 HABITAT FAMILIAL D'ALSACE SA HLM  
Offre contractuelle n° 1242753

## CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF A USAGE SOCIAL

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681100034  
pour un montant de : 24 200,00 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 85 478,00 Euros au bénéfice de HABITAT FAMILIAL D'ALSACE SA D'HLM, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

la construction de 2 logements  
Wittelsheim - rue de l III Tr 2  
rue de l III  
68310 WITTELSHEIM

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN pour un montant de 85 478,00 Euros.

#### ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt .....	: 85 478,00 EUR
Différé d'amortissement .....	: 24 mois
Durée du prêt .....	: 40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel .....	: 2,850 % (1)
Taux de période .....	: 2,850 %
Taux annuel de progressivité .....	: 0,000 %
Indice de révision .....	: 2,250 %
Périodicité .....	: Annuelle
<b>Taux effectif global .....</b>	<b>: 2,850 %</b>

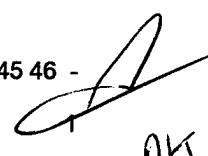
(1) Ce taux correspond au taux actuariel théorique d'un prêt d'une durée de 40 ans et réalisé entièrement en une fois.

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

#### ARTICLE 3 - 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.

Caisse des dépôts et consignations  
27, rue Jean Wenger-Valentin - Immeuble Le Lawn CS 20017 - 67080 Strasbourg - Tél : 03 88 52 45 46 -  
Télécopie : 03 88 52 92 50



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

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

### ARTICLE 4 - DUREE DE VALIDITE

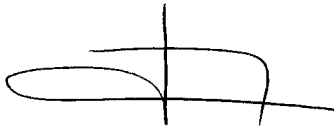
Le contrat pourra être considéré par le prêteur comme nul et non avenu s'il n'est pas renvoyé signé par l'ensemble des parties, accompagné de l'échéancier dûment complété et signé avant le 01 mai 2013.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Strasbourg, le 29 janvier 2013

A COLMAR, le 08 FÉVRIER 2013

Pour le Directeur Général de la CDC

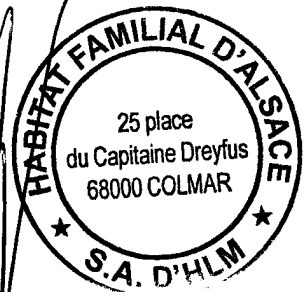


**Muriel KLINGLER**  
Directrice des Financements

Pour l'organisme emprunteur  
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)

Marc SCHAEFFER  
Président du Directoire



DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Fascicule LS 04-01  
Echéance annuelle  
Double révisabilité limitée

## CONDITIONS GENERALES DES PRETS POUR LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

### ARTICLE 5 - DEFINITIONS

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

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

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

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

### ARTICLE 6 - ACTUALISATION

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

### ARTICLE 7 - MODALITES DE REVISION

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

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE 8 - MISE A DISPOSITION DES FONDS

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

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

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

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

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

## ARTICLE 9 - REMBOURSEMENT A ECHEANCE

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

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

## ARTICLE 10 - REMBOURSEMENTS ANTICIPES

### 10.1 - Volontaires

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

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

### 10.2 - Obligatoires

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

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

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

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

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

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

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

### **10.3 - Conditions financières**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'emprunteur s'engage :

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

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

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

#### **ARTICLE 14 - DROITS ET FRAIS**

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





FONDS D'ÉPARGNE

## TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 29/01/2013

www.caisseedesdepots.fr

DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Emprunteur : 211719 HABITAT FAMILIAL D'ALSACE SA HLM  
 N° offre : 1242753  
 Opération : Wittelsheim - rue de l'III Tr 2  
 Capital prêté : 85 478,00 EUR  
 Taux actuariel théorique : 2,85 %  
 Taux actuariel révisé : 2,85 %  
 Taux effectif global : 2,85 %

N° ECH.	DATE ECHANGE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
001	//	2,85000	2 436,12	0,00	2 436,12	0,00	85 478,00	0,00
002	//	2,85000	2 436,12	0,00	2 436,12	0,00	85 478,00	0,00
003	//	2,85000	3 712,16	1 276,04	2 436,12	0,00	84 201,96	0,00
004	//	2,85000	3 712,16	1 312,40	2 399,76	0,00	82 889,56	0,00
005	//	2,85000	3 712,16	1 349,81	2 362,35	0,00	81 539,75	0,00
006	//	2,85000	3 712,16	1 388,28	2 323,88	0,00	80 151,47	0,00
007	//	2,85000	3 712,16	1 427,84	2 284,32	0,00	78 723,63	0,00
008	//	2,85000	3 712,16	1 468,54	2 243,62	0,00	77 255,09	0,00
009	//	2,85000	3 712,16	1 510,39	2 201,77	0,00	75 744,70	0,00
010	//	2,85000	3 712,16	1 553,44	2 158,72	0,00	74 191,26	0,00
011	//	2,85000	3 712,16	1 597,71	2 114,45	0,00	72 593,55	0,00
012	//	2,85000	3 712,16	1 643,24	2 068,92	0,00	70 950,31	0,00
013	//	2,85000	3 712,16	1 690,08	2 022,08	0,00	69 260,23	0,00
014	//	2,85000	3 712,16	1 738,24	1 973,92	0,00	67 521,99	0,00
015	//	2,85000	3 712,16	1 787,78	1 924,38	0,00	65 734,21	0,00
016	//	2,85000	3 712,16	1 838,74	1 873,42	0,00	63 895,47	0,00
017	//	2,85000	3 712,16	1 891,14	1 821,02	0,00	62 004,33	0,00
018	//	2,85000	3 712,16	1 945,04	1 767,12	0,00	60 059,29	0,00
019	//	2,85000	3 712,16	2 000,47	1 711,69	0,00	58 058,82	0,00
020	//	2,85000	3 712,16	2 057,48	1 654,68	0,00	56 001,34	0,00
021	//	2,85000	3 712,16	2 116,12	1 596,04	0,00	53 885,22	0,00
022	//	2,85000	3 712,16	2 176,43	1 535,73	0,00	51 708,79	0,00
023	//	2,85000	3 712,16	2 238,46	1 473,70	0,00	49 470,33	0,00
024	//	2,85000	3 712,16	2 302,26	1 409,90	0,00	47 168,07	0,00

# TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 29/01/2013

Emprunteur : 211719 HABITAT FAMILIAL D'ALSACE SA HLM  
N° offre : 1242753

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
025	//	2,85000	3 712,16	2 367,87	1 344,29	0,00	44 800,20	0,00
026	//	2,85000	3 712,16	2 435,35	1 276,81	0,00	42 364,85	0,00
027	//	2,85000	3 712,16	2 504,76	1 207,40	0,00	39 860,09	0,00
028	//	2,85000	3 712,16	2 576,15	1 136,01	0,00	37 283,94	0,00
029	//	2,85000	3 712,16	2 649,57	1 062,59	0,00	34 634,37	0,00
030	//	2,85000	3 712,16	2 725,08	987,08	0,00	31 909,29	0,00
031	//	2,85000	3 712,16	2 802,75	909,41	0,00	29 106,54	0,00
032	//	2,85000	3 712,16	2 882,62	829,54	0,00	26 223,92	0,00
033	//	2,85000	3 712,16	2 964,78	747,38	0,00	23 259,14	0,00
034	//	2,85000	3 712,16	3 049,27	662,89	0,00	20 209,87	0,00
035	//	2,85000	3 712,16	3 136,18	575,98	0,00	17 073,69	0,00
036	//	2,85000	3 712,16	3 225,56	486,60	0,00	13 848,13	0,00
037	//	2,85000	3 712,16	3 317,49	394,67	0,00	10 530,64	0,00
038	//	2,85000	3 712,16	3 412,04	300,12	0,00	7 118,60	0,00
039	//	2,85000	3 712,16	3 509,28	202,88	0,00	3 609,32	0,00
040	//	2,85000	3 712,19	3 609,32	102,87	0,00	0,00	0,00
TOTAL			145 934,35	85 478,00	60 456,35	0,00		

DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Réf. : Emprunteur HABITAT FAMILIAL D'ALSACE SA HLM  
Offre contractuelle n° 1242755

## CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF A USAGE SOCIAL

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681100034  
pour un montant de : 24 200,00 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 8 781,00 Euros au bénéfice de HABITAT FAMILIAL D'ALSACE SA D'HLM, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

la charge foncière de la construction de 2 logements  
Wittelsheim - rue de l III Tr 2  
rue de l III  
68310 WITTELSHEIM

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN pour un montant de 8 781,00 Euros.

#### ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt .....	: 8 781,00 EUR
Différé d'amortissement .....	: 24 mois
Durée du prêt .....	: 50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel .....	: 2,850 % (1)
Taux de période .....	: 2,850 %
Taux annuel de progressivité .....	: 0,000 %
Indice de révision .....	: 2,250 %
Périodicité .....	: Annuelle
<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.

Handwritten signature and initials.

### ARTICLE 3BIS - CLAUSE PARTICULIERE

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

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

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

### ARTICLE 4 - DUREE DE VALIDITE

Le contrat pourra être considéré par le prêteur comme nul et non avenu s'il n'est pas renvoyé signé par l'ensemble des parties, accompagné de l'échéancier dûment complété et signé avant le 01 mai 2013.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

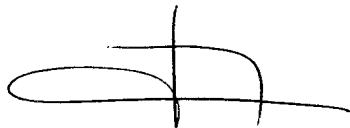
A Strasbourg, le 29 janvier 2013

A COLMAR , le 08 FÉVRIER 2013

Pour le Directeur Général de la CDC

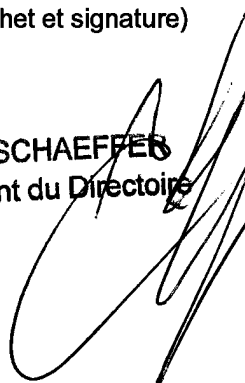
Pour l'organisme emprunteur  
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)



**Muriel KLINGLER**  
Directrice des Financements

Marc SCHAEFFER  
Président du Directoire



DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Fascicule LS 04-01  
Echéance annuelle  
Double révisabilité limitée

## CONDITIONS GENERALES DES PRETS POUR LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

### ARTICLE 5 - DEFINITIONS

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

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

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

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

### ARTICLE 6 - ACTUALISATION

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

### ARTICLE 7 - MODALITES DE REVISION

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

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE 8 - MISE A DISPOSITION DES FONDS

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

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

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

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

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

## ARTICLE 9 - REMBOURSEMENT A ECHEANCE

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

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

## ARTICLE 10 - REMBOURSEMENTS ANTICIPES

### 10.1 - Volontaires

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

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

### 10.2 - Obligatoires

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

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

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

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

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

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

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

### **10.3 - Conditions financières**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'emprunteur s'engage :

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

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

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


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

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

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

#### **ARTICLE 14 - DROITS ET FRAIS**

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



NK



## TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 29/01/2013

**DIRECTION REGIONALE  
ALSACE**

Emprunteur : 211719 HABITAT FAMILIAL D'ALSACE SA HLM  
N° offre : 1242755  
Opération : Wittelsheim - rue de l'III Tr 2  
Produit / Version : PLUS02 PLUS SPRF

Capital prêté : 8 781,00 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	250,26	0,00	250,26	0,00	8 781,00	0,00
002	//	2,85000	250,26	0,00	250,26	0,00	8 781,00	0,00
003	//	2,85000	337,97	87,71	250,26	0,00	8 693,29	0,00
004	//	2,85000	337,97	90,21	247,76	0,00	8 603,08	0,00
005	//	2,85000	337,97	92,78	245,19	0,00	8 510,30	0,00
006	//	2,85000	337,97	95,43	242,54	0,00	8 414,87	0,00
007	//	2,85000	337,97	98,15	239,82	0,00	8 316,72	0,00
008	//	2,85000	337,97	100,94	237,03	0,00	8 215,78	0,00
009	//	2,85000	337,97	103,82	234,15	0,00	8 111,96	0,00
010	//	2,85000	337,97	106,78	231,19	0,00	8 005,18	0,00
011	//	2,85000	337,97	109,82	228,15	0,00	7 895,36	0,00
012	//	2,85000	337,97	112,95	225,02	0,00	7 782,41	0,00
013	//	2,85000	337,97	116,17	221,80	0,00	7 666,24	0,00
014	//	2,85000	337,97	119,48	218,49	0,00	7 546,76	0,00
015	//	2,85000	337,97	122,89	215,08	0,00	7 423,87	0,00
016	//	2,85000	337,97	126,39	211,58	0,00	7 297,48	0,00
017	//	2,85000	337,97	129,99	207,98	0,00	7 167,49	0,00
018	//	2,85000	337,97	133,70	204,27	0,00	7 033,79	0,00
019	//	2,85000	337,97	137,51	200,46	0,00	6 896,28	0,00
020	//	2,85000	337,97	141,43	196,54	0,00	6 754,85	0,00
021	//	2,85000	337,97	145,46	192,51	0,00	6 609,39	0,00
022	//	2,85000	337,97	149,60	188,37	0,00	6 459,79	0,00
023	//	2,85000	337,97	153,87	184,10	0,00	6 305,92	0,00
024	//	2,85000	337,97	158,25	179,72	0,00	6 147,67	0,00

## TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Emprunteur : 211719 HABITAT FAMILIAL D'ALSACE SA HLM  
N° offre : 1242755

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
025	//	2,85000	337,97	162,76	175,21	0,00	5 984,91	0,00
026	//	2,85000	337,97	167,40	170,57	0,00	5 817,51	0,00
027	//	2,85000	337,97	172,17	165,80	0,00	5 645,34	0,00
028	//	2,85000	337,97	177,08	160,89	0,00	5 468,26	0,00
029	//	2,85000	337,97	182,12	155,85	0,00	5 286,14	0,00
030	//	2,85000	337,97	187,32	150,65	0,00	5 098,82	0,00
031	//	2,85000	337,97	192,65	145,32	0,00	4 906,17	0,00
032	//	2,85000	337,97	198,14	139,83	0,00	4 708,03	0,00
033	//	2,85000	337,97	203,79	134,18	0,00	4 504,24	0,00
034	//	2,85000	337,97	209,60	128,37	0,00	4 294,64	0,00
035	//	2,85000	337,97	215,57	122,40	0,00	4 079,07	0,00
036	//	2,85000	337,97	221,72	116,25	0,00	3 857,35	0,00
037	//	2,85000	337,97	228,04	109,93	0,00	3 629,31	0,00
038	//	2,85000	337,97	234,53	103,44	0,00	3 394,78	0,00
039	//	2,85000	337,97	241,22	96,75	0,00	3 153,56	0,00
040	//	2,85000	337,97	248,09	89,88	0,00	2 905,47	0,00
041	//	2,85000	337,97	255,16	82,81	0,00	2 650,31	0,00
042	//	2,85000	337,97	262,44	75,53	0,00	2 387,87	0,00
043	//	2,85000	337,97	269,92	68,05	0,00	2 117,95	0,00
044	//	2,85000	337,97	277,61	60,36	0,00	1 840,34	0,00
045	//	2,85000	337,97	285,52	52,45	0,00	1 554,82	0,00
046	//	2,85000	337,97	293,66	44,31	0,00	1 261,16	0,00
047	//	2,85000	337,97	302,03	35,94	0,00	959,13	0,00
048	//	2,85000	337,97	310,63	27,34	0,00	648,50	0,00
049	//	2,85000	337,97	319,49	18,48	0,00	329,01	0,00
050	//	2,85000	338,39	329,01	9,38	0,00	0,00	0,00
TOTAL			16 723,50	8 781,00	7 942,50	0,00		



DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Réf. : Emprunteur HABITAT FAMILIAL D'ALSACE SA HLM  
Offre contractuelle n° 1242756

## CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF AIDE INTEGRATION

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681100034  
pour un montant de : 24 200,00 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 363 638,00 Euros au bénéfice de HABITAT FAMILIAL D'ALSACE SA D'HLM, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

la construction de 6 logements  
Wittelsheim - rue de l III Tr 2  
rue de l III  
68310 WITTELSHEIM

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN pour un montant de 363 638,00 Euros.

#### ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt .....	: 363 638,00 EUR
Différé d'amortissement .....	: 24 mois
Durée du prêt .....	: 40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel .....	: 2,050 % (1)
Taux de période .....	: 2,050 %
Taux annuel de progressivité .....	: 0,000 %
Indice de révision .....	: 2,250 %
Périodicité .....	: Annuelle
<b>Taux effectif global .....</b>	<b>: 2,050 %</b>

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

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

#### ARTICLE 3 - PIECES CONSTITUTIVES DU CONTRAT

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

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

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

### ARTICLE 4 - DUREE DE VALIDITE

Le contrat pourra être considéré par le prêteur comme nul et non avenu s'il n'est pas renvoyé signé par l'ensemble des parties, accompagné de l'échéancier dûment complété et signé avant le 01 mai 2013.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

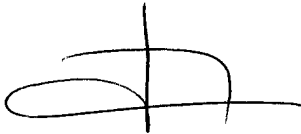
A Strasbourg, le 29 janvier 2013

A COLMAR, le 08 FÉVRIER 2013

Pour le Directeur Général de la CDC

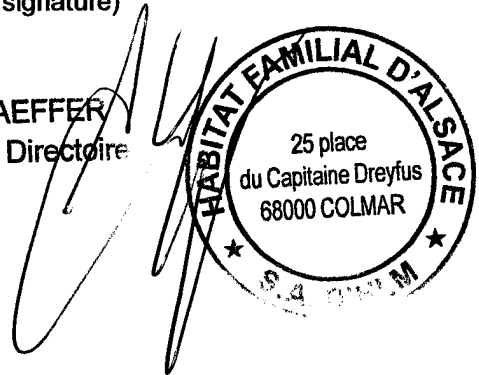
Pour l'organisme emprunteur  
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)



**Muriel KLINGLER**  
Directrice des Financements

**Marc SCHAEFFER**  
Président du Directoire



DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Fascicule LAI 04-01  
Échéance annuelle  
Double révisabilité limitée

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

### ARTICLE 5 - DEFINITIONS

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

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

### ARTICLE 6 - ACTUALISATION

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

### ARTICLE 7 - MODALITES DE REVISION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE 8 - MISE A DISPOSITION DES FONDS

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

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

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

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

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

## ARTICLE 9 - REMBOURSEMENT A ECHEANCE

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

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

## ARTICLE 10 - REMBOURSEMENTS ANTICIPES

### 10.1 - Volontaires

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

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

### 10.2 - Obligatoires

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

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

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

- de non utilisation des fonds empruntés conformément à l'objet du prêt tel que défini à l'article 1er du contrat ;
- d'annulation de la décision favorable de l'Etat ouvrant droit à l'octroi du présent prêt ;
- de non respect par l'emprunteur des dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux définies, en métropole, par les articles R 331-1 à R 331-25 du Code de la construction et de l'habitation, et dans les départements d'outre-mer, par les articles R 372-1 à R 372-19 dudit code ;

- 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 ;

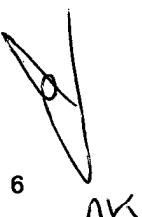
- à ne pas consentir, sans l'accord préalable du prêteur, d'hypothèques sur les immeubles financés à l'aide du présent prêt, pendant toute la durée de son remboursement, à l'exception de celles qui pourraient être prises, le cas échéant, par le(s) garant(s) visé(s) à l'article 1er en contrepartie de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



Handwritten signature in black ink, appearing to be 'AK'.



## TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 29/01/2013

**DIRECTION REGIONALE  
ALSACE**

Emprunteur : 211719 HABITAT FAMILIAL D'ALSACE SA HLM  
N° offre : 1242756  
Opération : Wittelsheim - rue de l'III Tr 2  
Produit / Version : PLA02 PLAI SPRF

Capital prêté : 363 638,00 EUR  
Taux actuariel théorique : 2,05 %  
Taux actuariel révisé : 2,05 %  
Taux effectif global : 2,05 %

N° ECH.	DATE ECHÉANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
001	//	2,05000	7 454,58	0,00	7 454,58	0,00	363 638,00	0,00
002	//	2,05000	7 454,58	0,00	7 454,58	0,00	363 638,00	0,00
003	//	2,05000	13 868,82	6 414,24	7 454,58	0,00	357 223,76	0,00
004	//	2,05000	13 868,82	6 545,73	7 323,09	0,00	350 678,03	0,00
005	//	2,05000	13 868,82	6 679,92	7 188,90	0,00	343 998,11	0,00
006	//	2,05000	13 868,82	6 816,86	7 051,96	0,00	337 181,25	0,00
007	//	2,05000	13 868,82	6 956,60	6 912,22	0,00	330 224,65	0,00
008	//	2,05000	13 868,82	7 099,21	6 769,61	0,00	323 125,44	0,00
009	//	2,05000	13 868,82	7 244,75	6 624,07	0,00	315 880,69	0,00
010	//	2,05000	13 868,82	7 393,27	6 475,55	0,00	308 487,42	0,00
011	//	2,05000	13 868,82	7 544,83	6 323,99	0,00	300 942,59	0,00
012	//	2,05000	13 868,82	7 699,50	6 169,32	0,00	293 243,09	0,00
013	//	2,05000	13 868,82	7 857,34	6 011,48	0,00	285 385,75	0,00
014	//	2,05000	13 868,82	8 018,41	5 850,41	0,00	277 367,34	0,00
015	//	2,05000	13 868,82	8 182,79	5 686,03	0,00	269 184,55	0,00
016	//	2,05000	13 868,82	8 350,54	5 518,28	0,00	260 834,01	0,00
017	//	2,05000	13 868,82	8 521,72	5 347,10	0,00	252 312,29	0,00
018	//	2,05000	13 868,82	8 696,42	5 172,40	0,00	243 615,87	0,00
019	//	2,05000	13 868,82	8 874,69	4 994,13	0,00	234 741,18	0,00
020	//	2,05000	13 868,82	9 056,63	4 812,19	0,00	225 684,55	0,00
021	//	2,05000	13 868,82	9 242,29	4 626,53	0,00	216 442,26	0,00
022	//	2,05000	13 868,82	9 431,75	4 437,07	0,00	207 010,51	0,00
023	//	2,05000	13 868,82	9 625,10	4 243,72	0,00	197 385,41	0,00
024	//	2,05000	13 868,82	9 822,42	4 046,40	0,00	187 562,99	0,00

## TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Emprunteur : 211719 HABITAT FAMILIAL D'ALSACE SA HLM  
N° offre : 1242756

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
025	//	2,05000	13 868,82	10 023,78	3 845,04	0,00	177 539,21	0,00
026	//	2,05000	13 868,82	10 229,27	3 639,55	0,00	167 309,94	0,00
027	//	2,05000	13 868,82	10 438,97	3 429,85	0,00	156 870,97	0,00
028	//	2,05000	13 868,82	10 652,97	3 215,85	0,00	146 218,00	0,00
029	//	2,05000	13 868,82	10 871,35	2 997,47	0,00	135 346,65	0,00
030	//	2,05000	13 868,82	11 094,21	2 774,61	0,00	124 252,44	0,00
031	//	2,05000	13 868,82	11 321,64	2 547,18	0,00	112 930,80	0,00
032	//	2,05000	13 868,82	11 553,74	2 315,08	0,00	101 377,06	0,00
033	//	2,05000	13 868,82	11 790,59	2 078,23	0,00	89 586,47	0,00
034	//	2,05000	13 868,82	12 032,30	1 836,52	0,00	77 554,17	0,00
035	//	2,05000	13 868,82	12 278,96	1 589,86	0,00	65 275,21	0,00
036	//	2,05000	13 868,82	12 530,68	1 338,14	0,00	52 744,53	0,00
037	//	2,05000	13 868,82	12 787,56	1 081,26	0,00	39 956,97	0,00
038	//	2,05000	13 868,82	13 049,70	819,12	0,00	26 907,27	0,00
039	//	2,05000	13 868,82	13 317,22	551,60	0,00	13 590,05	0,00
040	//	2,05000	13 868,65	13 590,05	278,60	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>541 924,15</b>	<b>363 638,00</b>	<b>178 286,15</b>	<b>0,00</b>		

DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Réf. : Emprunteur HABITAT FAMILIAL D'ALSACE SA HLM  
Offre contractuelle n° 1242757

## CONTRAT DE PRET PRET LOCATIF AIDE INTEGRATION

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0681100034  
pour un montant de : 24 200,00 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 30 969,00 Euros au bénéfice de HABITAT FAMILIAL D'ALSACE SA D'HLM, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

la charge foncière de la construction de 6 logements  
Wittelsheim - rue de l III Tr 2  
rue de l III  
68310 WITTELSHEIM

avec la garantie de : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN pour un montant de 30 969,00 Euros.

#### ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

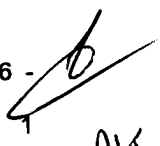
Montant du prêt .....	: 30 969,00 EUR
Différé d'amortissement .....	: 24 mois
Durée du prêt .....	: 50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel .....	: 2,050 % (1)
Taux de période .....	: 2,050 %
Taux annuel de progressivité .....	: 0,000 %
Indice de révision .....	: 2,250 %
Périodicité .....	: Annuelle
<b>Taux effectif global .....</b>	<b>: 2,050 %</b>

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

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

#### ARTICLE 3 - PIECES CONSTITUTIVES DU CONTRAT

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



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

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

**ARTICLE 4 - DUREE DE VALIDITE**

Le contrat pourra être considéré par le prêteur comme nul et non avenu s'il n'est pas renvoyé signé par l'ensemble des parties, accompagné de l'échéancier dûment complété et signé avant le 01 mai 2013.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

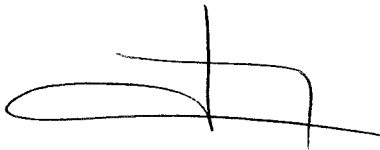
A Strasbourg, le 29 janvier 2013

A COLMAR , le 08 février 2013

Pour le Directeur Général de la CDC

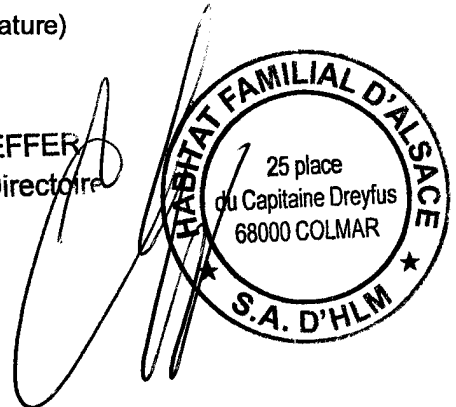
Pour l'organisme emprunteur  
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)



**Muriel KLINGLER**  
Directrice des Financements

Marc SCHAEFFER  
Président du Directoire



DIRECTION REGIONALE  
ALSACE

Fascicule LAI 04-01  
Échéance annuelle  
Double révisibilité limitée

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

### ARTICLE 5 - DEFINITIONS

La date d'effet du présent contrat est la date de réception, par le prêteur, du contrat signé par l'ensemble des parties. La date de référence du contrat est le premier jour du mois immédiatement postérieur à la date d'effet.  
La date de l'échéance annuelle correspond à la date anniversaire de la date de référence. La durée du prêt indiquée à l'article 2 du présent contrat s'applique à compter de la date de référence.

### ARTICLE 6 - ACTUALISATION

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

### ARTICLE 7 - MODALITES DE REVISION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE 8 - MISE A DISPOSITION DES FONDS

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

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

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

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

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

## ARTICLE 9 - REMBOURSEMENT A ECHEANCE

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

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

## ARTICLE 10 - REMBOURSEMENTS ANTICIPES

### 10.1 - Volontaires

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

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

### 10.2 - Obligatoires

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

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

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

- de non utilisation des fonds empruntés conformément à l'objet du prêt tel que défini à l'article 1er du contrat ;
- d'annulation de la décision favorable de l'Etat ouvrant droit à l'octroi du présent prêt ;
- de non respect par l'emprunteur des dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux définies, en métropole, par les articles R 331-1 à R 331-25 du Code de la construction et de l'habitation, et dans les départements d'outre-mer, par les articles R 372-1 à R 372-19 dudit code ;

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

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

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

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

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

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

### **10.3 - Conditions financières**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'emprunteur s'engage :

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 14 - DROITS ET FRAIS**

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

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

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



Handwritten signature and initials, possibly 'NK', located at the bottom right of the page.



## TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 29/01/2013

Emprunteur : 211719 HABITAT FAMILIAL D'ALSACE SA HLM  
 N° offre : 1242757  
 Opération : Wittelsheim - rue de III Tr 2  
 Produit / Version : PLA02 PLAI SPRF

Capital prêté : 30 969,00 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	634,86	0,00	634,86	0,00	30 969,00	0,00
002	//	2,05000	634,86	0,00	634,86	0,00	30 969,00	0,00
003	//	2,05000	1 019,95	385,09	634,86	0,00	30 583,91	0,00
004	//	2,05000	1 019,95	392,98	626,97	0,00	30 190,93	0,00
005	//	2,05000	1 019,95	401,04	618,91	0,00	29 789,89	0,00
006	//	2,05000	1 019,95	409,26	610,69	0,00	29 380,63	0,00
007	//	2,05000	1 019,95	417,65	602,30	0,00	28 962,98	0,00
008	//	2,05000	1 019,95	426,21	593,74	0,00	28 536,77	0,00
009	//	2,05000	1 019,95	434,95	585,00	0,00	28 101,82	0,00
010	//	2,05000	1 019,95	443,86	576,09	0,00	27 657,96	0,00
011	//	2,05000	1 019,95	452,96	566,99	0,00	27 205,00	0,00
012	//	2,05000	1 019,95	462,25	557,70	0,00	26 742,75	0,00
013	//	2,05000	1 019,95	471,72	548,23	0,00	26 271,03	0,00
014	//	2,05000	1 019,95	481,39	538,56	0,00	25 789,64	0,00
015	//	2,05000	1 019,95	491,26	528,69	0,00	25 298,38	0,00
016	//	2,05000	1 019,95	501,33	518,62	0,00	24 797,05	0,00
017	//	2,05000	1 019,95	511,61	508,34	0,00	24 285,44	0,00
018	//	2,05000	1 019,95	522,10	497,85	0,00	23 763,34	0,00
019	//	2,05000	1 019,95	532,80	487,15	0,00	23 230,54	0,00
020	//	2,05000	1 019,95	543,72	476,23	0,00	22 686,82	0,00
021	//	2,05000	1 019,95	554,87	465,08	0,00	22 131,95	0,00
022	//	2,05000	1 019,95	566,25	453,70	0,00	21 565,70	0,00
023	//	2,05000	1 019,95	577,85	442,10	0,00	20 987,85	0,00
024	//	2,05000	1 019,95	589,70	430,25	0,00	20 398,15	0,00

## TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Emprunteur : 211719 HABITAT FAMILIAL D'ALSACE SA HLM  
N° offre : 1242757

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
025	//	2,05000	1 019,95	601,79	418,16	0,00	19 796,36	0,00
026	//	2,05000	1 019,95	614,12	405,83	0,00	19 182,24	0,00
027	//	2,05000	1 019,95	626,71	393,24	0,00	18 555,53	0,00
028	//	2,05000	1 019,95	639,56	380,39	0,00	17 915,97	0,00
029	//	2,05000	1 019,95	652,67	367,28	0,00	17 263,30	0,00
030	//	2,05000	1 019,95	666,05	353,90	0,00	16 597,25	0,00
031	//	2,05000	1 019,95	679,71	340,24	0,00	15 917,54	0,00
032	//	2,05000	1 019,95	693,64	326,31	0,00	15 223,90	0,00
033	//	2,05000	1 019,95	707,86	312,09	0,00	14 516,04	0,00
034	//	2,05000	1 019,95	722,37	297,58	0,00	13 793,67	0,00
035	//	2,05000	1 019,95	737,18	282,77	0,00	13 056,49	0,00
036	//	2,05000	1 019,95	752,29	267,66	0,00	12 304,20	0,00
037	//	2,05000	1 019,95	767,71	252,24	0,00	11 536,49	0,00
038	//	2,05000	1 019,95	783,45	236,50	0,00	10 753,04	0,00
039	//	2,05000	1 019,95	799,51	220,44	0,00	9 953,53	0,00
040	//	2,05000	1 019,95	815,90	204,05	0,00	9 137,63	0,00
041	//	2,05000	1 019,95	832,63	187,32	0,00	8 305,00	0,00
042	//	2,05000	1 019,95	849,70	170,25	0,00	7 455,30	0,00
043	//	2,05000	1 019,95	867,12	152,83	0,00	6 588,18	0,00
044	//	2,05000	1 019,95	884,89	135,06	0,00	5 703,29	0,00
045	//	2,05000	1 019,95	903,03	116,92	0,00	4 800,26	0,00
046	//	2,05000	1 019,95	921,54	98,41	0,00	3 878,72	0,00
047	//	2,05000	1 019,95	940,44	79,51	0,00	2 938,28	0,00
048	//	2,05000	1 019,95	959,72	60,23	0,00	1 978,56	0,00
049	//	2,05000	1 019,95	979,39	40,56	0,00	999,17	0,00
050	//	2,05000	1 019,65	999,17	20,48	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>			50 227,02	30 969,00	19 258,02	0,00		