

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

CONVENTION

ENTRE

- le DEPARTEMENT DU BAS-RHIN, représenté par le Président du Conseil Départemental agissant en exécution de la délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental en date du 2 décembre 2019

d'une part,

Et

- la SA d'HLM Domial ESH,

d'autre part,

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

MODALITES D'OCTROI ET DE FONCTIONNEMENT DE LA GARANTIE

Article 1^{er} - En vertu de la délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental en date du 2 décembre 2019, le Département du Bas-Rhin accorde sa garantie à la SA d'HLM Domial ESH à hauteur de 100%, pour le remboursement d'un emprunt d'un montant total de 2 788 106 € contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et constitué de six Lignes du Prêt PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 610 601 € et de 361 651 €, PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 899 728 € et de 592 126 €, PHB (prêt de haut de bilan bonifié) de 135 000 € et Booster de 189 000 €. Cet emprunt est destiné à financer l'opération d'acquisition en vente en état futur d'achèvement (VEFA) de 27 logements situés 71 route de Bischwiller à Haguenau.

Article 2 – Les caractéristiques financières de chaque ligne du prêt sont les suivantes :

Caractéristiques des prêts	PLAI Ligne n°5295088	PLAI Foncier Ligne n°5295089	PLUS Ligne n°5295086	PLUS Foncier Ligne n°5295087
Montants	610 601 €	361 651 €	899 728 €	592 126 €
Différé d'amortissement	24 mois			
Durée de la période d'amortissement	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Périodicité des échéances	annuelle			
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt -0,20%		Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt +0,60%	
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés : Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous formes d'intérêts différés			
Taux annuel de progressivité	De 0% à 0,50% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) - révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.			

Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité des échéances	Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des échéances : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.
--	---

Caractéristiques des prêts	PHB 2.0 tranche 2018 Ligne n°5295091	Booster Ligne n°5295090
Montants	135 000 €	189 000 €
Durée de la période d'amortissement	40 ans dont une 1 ^{ère} phase d'amortissement de 20 ans avec un différé d'amortissement de 20 ans et une 2 ^{nde} phase d'amortissement de 20 ans	50 ans dont une 1 ^{ère} phase d'amortissement de 20 ans avec un différé d'amortissement de 20 ans et une 2 ^{nde} phase d'amortissement de 30 ans
Périodicité des échéances	annuelle	
Phase d'amortissement 1		
Différé d'amortissement	240 mois	
Durée de la période d'amortissement	20 ans	
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux fixe : 0%	Taux fixe : 0,61%
Périodicité des échéances	annuelle	
Profil d'amortissement	Amortissement prioritaire (échéance déduite)	
Taux annuel de progressivité	0%	
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité des échéances	Sans objet.	
Phase d'amortissement 2		
Durée de la période d'amortissement	20 ans	30 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt +0,60%	
Périodicité des échéances	annuelle	
Profil d'amortissement	Amortissement prioritaire (échéance déduite)	
Taux annuel de progressivité	De 0% à 0,50% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) - révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.	
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité des échéances	Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des échéances : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.	

Il est précisé que les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat.

En tout état de cause, la présente garantie est limitée au taux d'intérêt maximum prévu par délibération du Conseil Général en date du 14 décembre 2004 (taux de l'usure en vigueur à la date de mise en jeu éventuelle de la garantie diminué d'un point).

Article 3 - Le Département du Bas-Rhin s'engage, en conséquence, au cas où le bénéficiaire de la présente garantie ne pourrait pas s'acquitter de ses obligations envers l'organisme prêteur, à assumer ces obligations en ses lieu et place et à régler à titre d'avances remboursables (conformément à l'article 1251 § 3 du code civil), les sommes

restant dues au titre de l'emprunt garanti en capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires.

Article 4 - Au cas où la garantie serait appelée à jouer, le bénéficiaire de la présente garantie s'engage à respecter les prescriptions suivantes :

- 1) Prévenir le Département, au moins deux mois à l'avance, de son impossibilité de faire face à tout ou partie de l'une des échéances et demander la mise en jeu de la garantie par l'intermédiaire de l'organisme prêteur ;
- 2) Rembourser au Département les avances qu'il aura faites dès que la situation financière le permettra et au plus tard dans un délai de deux ans, la capacité de rembourser ces avances étant appréciée du seul point de vue de la situation de trésorerie, sans que l'organisme défaillant soit fondé à se prévaloir de la constitution de provisions ou de réserves dont il n'aurait pas l'emploi immédiat.
Toutefois, en aucun cas, le remboursement au Département des avances consenties ne pourra porter préjudice à l'acquittement par priorité des sommes restant dues, tant en amortissement qu'en intérêts, à l'établissement prêteur. Une prolongation du délai susvisé de deux ans pourra, le cas échéant, être sollicitée par l'organisme défaillant, documents justificatifs à l'appui ;
- 3) Ouvrir dans ses écritures un compte d'avances du Département comportant, au crédit : le montant des versements assurés par celui-ci, au débit : le montant des remboursements effectués par le bénéficiaire, le solde représentant la dette restant due au Département ;
- 4) Fournir chaque année au Département, jusqu'à apurement du compte d'avances prévu ci-dessus, ses documents comptables établis de telle sorte qu'ils fassent ressortir les résultats par opération.

Article 5 – Le bénéficiaire de la présente garantie s'engage par ailleurs :

- 1) A informer le Département de toute modification intervenant dans le plan de remboursement de l'emprunt (changement du taux d'intérêt ou de la période d'amortissement, remboursements anticipés, etc.) ;
- 2) A présenter annuellement au Département, avant le 1er juillet, les bilans, compte d'exploitation et annexes, en prenant toutes dispositions utiles pour que sa comptabilité permette d'individualiser les opérations ayant fait l'objet de garanties distinctes ;
- 3) A fournir toutes justifications utiles à l'appui de ses documents comptables, sur simple demande du département, et à lui permettre de procéder à toute époque aux contrôles et vérifications qu'il jugera utiles ;
- 4) A ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie sans en informer préalablement le Département. L'organisme s'engage à employer le produit de la vente des logements à rembourser les emprunts garantis. Dans le cas où toute diligence n'aurait pas été faite pour mener à bien ces démarches, la garantie du Département deviendra caduque.

Article 6 - La présente convention, dont un exemplaire sera transmis pour information à l'organisme prêteur, prendra fin à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts garantis et, le cas échéant, après remboursement du solde restant dû au Département sur le compte d'avances ouvert en cas de mise en jeu de la garantie.

Tous les frais auxquels pourrait donner lieu la présente convention seront à la charge du bénéficiaire de la présente garantie.

Fait à Strasbourg, le

Pour Domial ESH

Pour le Département du Bas-Rhin
Le Président,