

**CONVENTION**

**PROJET**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

- **Monsieur Vincent FELTESSE**, Président de la **COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX** agissant au nom et comme représentant de ladite Communauté Urbaine, en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté du .....

- **Monsieur André LASSANSAA**, agissant en qualité de Directeur Général Délégué de la SAEMCIB, Société Anonyme d'Economie Mixte de Construction Immobilière de Bègles, dont le siège social est 1, rue de La République, à BEGLES (33), nommé à cette fonction lors de la séance du Conseil d'Administration en date du 26 juin 2003 et autorisé aux fins des présentes par délibération du Conseil d'administration du 2 juillet 2009.

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

La **COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**, par délibération de son Conseil en date du ..... reçue à la Préfecture de la Gironde le ..... garantit suite au transfert de la garantie accordée antérieurement par la Ville de Bègles par délibération du 14 décembre 2009 ci-annexée, se traduisant par une signature au pied des contrats CDC/SAEMCIB n° 1155622 et 1155621 ci-annexés, le paiement des intérêts et le remboursement du capital des emprunts contractés par la Société **SAEMCIB** auprès de la Caisse des Dépôts selon les modalités suivantes :

**Prêt 1 :**

Prêt PLUS CD Foncier	354 860,00 €
Durée	50 ans
Préfinancement	0
Taux d'intérêt actuariel annuel	1,50 %
Taux annuel de progressivité des annuités	0,50 %
Différé d'amortissement	0

**Prêt 2 :**

Prêt PLUS CD Construction	3 813 440,00 €
Durée	40 ans
Préfinancement	0
Taux d'intérêt actuariel annuel	1,50 %
Taux annuel de progressivité des annuités	0,50 %



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

*Les taux d'intérêts et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base du taux du livret A en vigueur à la date d'établissement des contrats CDC/SAEMCIB n° 1155622 et 1155621, soit le 17 décembre 2009, avec une bonification d'intérêts de 35 points de base apportée par l'établissement prêteur.*

en vue d'assurer le financement principal pour **l'acquisition du foncier et la construction de 39 logements PLUS CD – « Les Terres Neuves » - Ilot K, Chantiers Modernes pour un prix de revient de 5 956 800 euros (en TVA 5.5%).**

Si la Société ne se trouve pas en mesure de tenir ses engagements, la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, sur simple demande écrite qui lui sera faite, prendra ses lieu et place et règlera le montant des annuités à concurrence de la défaillance de la Société à titre d'avances remboursables ne portant pas intérêt.

La présente convention a pour objet de définir dans les conditions dans lesquelles s'exerce la garantie d'emprunt PRU-CD consentie et fixe à ce sujet les rapports entre la Communauté Urbaine de BORDEAUX et la Société.

## ARTICLE I

Les opérations poursuivies par la Société, tant au moyen de ses ressources propres que des emprunt qu'elle a déjà réalisés avec la garantie de la Communauté Urbaine, ou qu'elle réalisera avec cette garantie, donneront lieu, à la fin de chaque année, à l'établissement, par la Société, d'un compte de gestion en recettes et en dépenses, faisant ressortir, pour ladite année et par opération. le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à la Société.

Ce résultat devra être adressé au Président de la Communauté Urbaine, au plus tard le 31 Mars de l'année suivante.



## ARTICLE II

Le compte de gestion défini au paragraphe I de l'article ci-dessus comprendra :

- **au crédit** : les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à la Société.
- **au débit** : l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu ladite gestion, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de réparations, de gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour l'acquisition des terrains d'assiette, la construction, l'acquisition ou tous travaux des immeubles et installations.

A ce compte de gestion devront être joints les états ci-après :

- Etat détaillé des frais généraux
- Etat détaillé des créanciers divers, faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs, sur les échéances d'intérêts et d'amortissement contractés.
- Etat détaillé des débiteurs divers, faisant ressortir les loyers non payés.

## ARTICLE III

Si le décompte de gestion ainsi établi est excédentaire, cet excédent sera utilisé à due concurrence et, dans le cas où la garantie de la Communauté Urbaine aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par la Société vis-à-vis de la Communauté Urbaine et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de la Société, suivant les conditions prévues à l'Article V ci-après.

Si le décompte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de la Société, le solde excédentaire du compte de trésorerie sera employé conformément aux statuts de la Société.

Si du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que la Société n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par la Communauté Urbaine et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour y procéder, la Communauté Urbaine effectuera ce règlement entre les mains des prêteurs aux lieu et place de la Société, dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées. Ce règlement constituera la Communauté Urbaine créancière de la Société.

#### ARTICLE IV

De convention entre les parties, la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX est habilitée à prendre, à tous moments à partir de la signature de la présente convention et, si elle l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, une inscription sur les meubles désignés en annexe à la présente convention dont la valeur libre d'hypothèque présente une garantie de **4 168 300,00 euros** sur les biens valant **5 956 800,00 euros**.

Par voie de conséquence, la Société s'engage à ne consentir aucune hypothèque sur ces immeubles sans l'accord préalable de la collectivité.

Les biens donnés en garantie devront être assurés sans l'application d'une quelconque règle proportionnelle et pour leur valeur de reconstruction à neuf.

Pour justifier la valeur du gage offert et qu'aucune inscription nouvelle n'a été inscrite, la Société sera tenue de présenter le 31 Décembre de chaque année, un certificat de situation hypothécaire ayant moins de deux mois de date.

En cas d'insuffisance de valeur des sûretés offertes par suite d'inscription d'office ou pour toutes autres causes, la collectivité sera en droit d'exiger de nouvelles sûretés.

Lors de l'achèvement de l'opération réalisée avec la garantie communautaire, la Société en informera la Communauté Urbaine et lui adressera un certificat d'achèvement des travaux.

Elle lui indiquera également la valeur du programme immobilier ayant bénéficié de la caution communautaire.

#### ARTICLE V

Un compte d'avances communautaires de la Communauté Urbaine sera ouvert dans les écritures de la Société.

Il comprendra :

- **au crédit** : le montant des remboursements effectués par la Société, le solde constituera la dette de la Société vis-à-vis de la Communauté Urbaine.
- **au débit** : le montant des versements effectués par la Communauté Urbaine, en vertu de l'Article 3.



## ARTICLE VI

La Société, sur simple demande du Président de la Communauté devra fournir à l'appui du compte et des états visés à l'Article 1<sup>er</sup>, toutes justifications utiles et notamment, les livres et documents suivants : livre annuel des sommes à recouvrer, carnet annuel des engagements de dépenses, livres annuels de détails des opérations budgétaires, livres permanents des opérations aux services hors budget, le journal annuel et le grand livre annuel, le compte financier, le bilan et le projet de budget.

Elle devra permettre, à toute époque, aux agents désignés par Monsieur le Préfet, en exécution du décret loi du 30 Octobre 1935, de contrôler le fonctionnement de la Société, de vérifier sur sa caisse ainsi que ses livres de comptabilité et, d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

## ARTICLE VII

L'application du présent contrat se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie communautaire, soit jusqu'au remboursement complet de la créance de notre établissement dans l'hypothèse où la garantie serait mise en œuvre.

## ARTICLE VIII

Conformément aux dispositions de l'article 2 du décret 99-836 du 22 septembre 1999 (J.O. du 25 septembre 1999) et de l'article R.441-5 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux attributions de logements dans les immeubles d'Habitation à Loyer Modéré, la SAEMCIB s'engage à réserver à la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX 20 % des logements ainsi construits, étant précisé que :

- 50 % de ces logements seront mis à la disposition de la Mairie du lieu d'implantation du programme ;
- 50 % seront réservés au Personnel de l'Administration Communautaire.



La réservation de ces appartements s'effectuera de la façon suivante :

- La SAEMCIB indiquera dans l'immédiat à Monsieur le Président de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, pour l'opération considérée, le planning de construction, le nombre, le type et les dates de livraison des logements entrant dans le cadre de la dotation ;

- Le Président de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX fera connaître à la SAEMCIB et à la MAIRIE du lieu d'implantation du programme de construction, le nombre, le type et les dates de livraison des logements remis définitivement à la disposition de cette MAIRIE puis adressera à la SAEMCIB, deux mois avant la date de livraison des différents logements, la liste des candidats intéressés et remplissant les conditions requises pour y être logés. Lorsque le nombre des candidatures proposées sera inférieur à celui des logements réservés au personnel communautaire, la différence sera remise provisoirement à la disposition de la MAIRIE susvisée et la SAEMCIB sera avisée dans les deux mois précédant la date de livraison. Lors de leur libération, ces derniers logements devront obligatoirement être remis à la disposition de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX et, par la suite, faute de candidat, à la disposition de la MAIRIE.

L'application du présent article se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement de l'emprunt correspondant.

Fait à BORDEAUX  
En sept exemplaires

Pour la SAEMCIB

Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE  
DE CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE DE BEGLÈS  
*Le Directeur Général Délégué,*

## ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé : **Bègles – « Les Terres Neuves » - Acquisition du terrain et construction de 39 logements PLUS CD – Ilot K, Chantiers Modernes**

Caisse prêteuse : **La Caisse des Dépôts**

Montant des emprunts PLUS CD (Foncier et Construction) : **4 168 300 euros**

### BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du prêt locatif à contracter auprès de la **CAISSE DES DEPOTS**, avec la garantie de la **COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**, à hauteur de **4 168 300 euros**, la Société **SAEMCIB** s'engage envers la **COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX** à affecter hypothécairement, à la première demande de la **COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**, si celle-ci l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, les immeubles (ou terrains) lui appartenant, libres d'hypothèque, dont la désignation et la valeur figurent au bilan ci-dessous :

Biens donnés en garantie : bien objet de la présente garantie.

Fait à **BORDEAUX**, le 8/06/2010  
En sept exemplaires

Pour la SAEMCIB

SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE  
DE CONSTRUCTION IMMOBILIERE DE BEGLES  
Le Directeur Général Délégué,

Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

lot k

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
Département de la Gironde  
Arrondissement de Bordeaux

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

**DE LA VILLE DE BEGLES**

**SÉANCE DU 14 DÉCEMBRE 2009**

**OBJET : GARANTIE D'EMPRUNTS ACCORDEE A LA S.A.E.M.C.I.B. POUR L'ACQUISITION DU TERRAIN ET LA CONSTRUCTION DE 39 LOGEMENTS SUR L'ILOT K DU QUARTIER TERRES-NEUVES/YVES FARGE**

L'an deux mille neuf et le quatorze décembre, le Conseil Municipal de la Ville de Bègles s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances à la Mairie sous la présidence de Monsieur Noël MAMERE, Maire de Bègles, en suite de la convocation adressée le 7 décembre 2009.

**Etaient présents :** Mme BOUDINEAU, M. JOANDET, Mme FORET-POUGNET, M. RAYNAUD, Mmes FEDOU, LUCBERNET, M. SURLEVE-BAZEILLE, Mme BUISSON, MM. DUBOST, MERCIER, Mme ROUSSELI, M. VIVANT, Mme CABRERA, MM. LABARTHE, BEZIADE, Mmes LE GUEN, GARNET, BENJELLOUN-TOUIMI, M. KAMAYENWODE, Mme HEGOBURU, M. LABADIE, Mmes CAMI, ABRIBAT, M. ROSSIGNOL, Mme CABEZA, M. PARIS, Mme TEXIER, MM. DENOYELLE, BEER DEMANDER, Mme MARTIN.

**S'étaient fait excuser et avaient donné délégation :** MM. PEREZ, DANE, Mme HAMMI, M. NDIAYE.

**Absent :** /

**Secrétaire de la séance :** Mme CAMI

Accusé de réception en préfecture
033-213300395-20091214-SGCM20091215-03-DE
Date de signature : -
Date de réception : 15/12/2009

**Affiché le 15 DÉC 2009**

**Monsieur JOANDET :**

Mes Chers Collègues,

En vue de financer une nouvelle opération immobilière sur le quartier des Terres Neuves –Yves Farge, la Société Anonyme d'Economie Mixte de Construction Immobilière de Bègles (S.A.E.M.C.I.B) envisage de contracter deux emprunts, de 3.813.440 Euros et de 354.860 Euros, pour financer la construction de 39 logements PLUS-CD sur l'îlot K.

Afin que ces emprunts puissent être réalisés dans les meilleures conditions, la Société Anonyme d'Economie Mixte de Construction Immobilière de Bègles (S.A.E.M.C.I.B) a sollicité la garantie de la Commune de Bègles à hauteur de 100 % du montant total des emprunts.

Cette garantie ne devrait être effective que temporairement, le Conseil Communautaire devant garantir cet emprunt par substitution à la Ville de Bègles dans un délai très court. En effet, pour des contraintes de calendrier, liées à la perspective pour la S.A.E.M.C.I.B. de rembourser à la Ville l'avance de trésorerie de trois millions d'euros avant la fin de l'année 2009, il a semblé prudent de faire délibérer le Conseil Municipal dans l'attente d'une délibération de substitution de la Communauté Urbaine de Bordeaux, dont les aléas d'ordre du jour pouvaient entraîner son report au mois de janvier 2010.

Compte tenu de l'intérêt que représentent ces projets et des dispositions arrêtées en commun par la même occasion dans la convention annexée à la présente,

**Le Conseil Municipal,**

Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles 2290 et 2298 du Code Civil,

### **DELIBERE**

**Article 1 :** La Commune de BEGLES (33) accorde sa garantie pour le remboursement, aux conditions définies à l'article 2, de deux emprunts d'un montant total de 4.168.300,00 Euros, que la S.A.E.M.C.I.B. se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ces prêts sont destinés à financer d'une part l'acquisition du terrain, et d'autre part, la construction sur ledit terrain de 39 PLUS situé sur l'îlot K du quartier Terres Neuves- Yves Farge à BEGLES (33).

**Article 2 :** Les caractéristiques de chacun des deux prêts PRU consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

➤ **Pour le prêt destiné à la construction**

Montant : 3.813.440,00 Euros

Durée totale du prêt.....	40 ans
Echéances.....	annuelles
Différé d'amortissement.....	aucun
Taux d'intérêt actuariel annuel.....	1,85 %
Taux annuel de progressivité.....	0,50 %
Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité :	en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

➤ Pour le prêt destiné à l'acquisition du terrain

Montant : 354 860,00 Euros

Durée totale du prêt..... 50 ans  
Échéances..... annuelles  
Différé d'amortissement..... aucun  
Taux d'intérêt actuariel annuel..... 1,85 %  
Taux annuel de progressivité..... 0,50 %

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

Etant précisé que le taux d'intérêt indiqué ci-dessus est susceptible de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs, et/ou d'une bonification de 35 pdb apportée par l'établissement prêteur et que le taux de progressivité est susceptible de varier en fonction de la variation du Livret A.

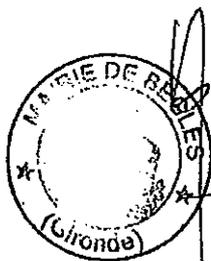
**Article 3** : Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus sur l'un ou l'autre prêt, la Commune s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place sur simple notification de la Caisse des Dépôts et Consignations par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

**Article 4** : Le Conseil Municipal s'engage pendant toute la durée des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts.

**Article 5** : Le Conseil autorise le Maire à intervenir aux contrats de prêt qui seront passés entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'emprunteur.

POUR EXTRAIT CONFORME,

LE MAIRE,



**VOTANTS : 35**

**POUR : 23**

**CONTRE : 4**

**ABSTENTIONS : /**

**NE PARTICIPENT PAS : M. le MAIRE, Mme BOUDINEAU, MM. PEREZ, SURLEVE-BAZEILLE, ROSSIGNOL, Mme FORET-POUGNET, MM. PARIS, BEER-DEMANDER, Administrateurs de la SAEMCIB)**  
**ADOPTÉE À LA MAJORITÉ**



DIRECTION REGIONALE  
AQUITAINE

Réf. : Emprunteur S A E M C I B  
Offre contractuelle n° 1155622

## CONTRAT DE PRET PLUS CONSTRUCTION DEMOLITION

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0330810057  
pour un montant de : 738 500,20 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 354 860,00 Euros au bénéfice de SAEM DE CONSTRUCTION IMMOBILIERE DE BEGLES, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

la construction de 39 logements collectifs  
Terres Neuves Ilot K  
site des Chantiers Modernes  
33130 BEGLES

avec la garantie de : VILLE DE BEGLES, pour un montant de 354 860,00 Euros, conformément à la délibération du 14 décembre 2009.

#### ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt .....	: 354 860,00 EUR
Durée du prêt .....	: 50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel .....	: 1,500 % (1)
Taux de période .....	: 1,500 %
Taux annuel de progressivité .....	: 0,500 %
Indice de révision .....	: 1,250 %
Périodicité .....	: Annuelle
Taux effectif global .....	: 1,500 %

(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.

*(Handwritten signatures)*

**ARTICLE 3 - PIECES CONSTITUTIVES DU CONTRAT**

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

**ARTICLE 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 19 mars 2010.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Bordeaux, le 17 decembre 2009

A Bègles, le 18/12/09

Pour le Directeur Général de la CDC

**La Directrice Territoriale  
Responsable des Prêts**

**Geneviève PUYAU**

Pour l'organisme emprunteur  
Nom et Qualité du signataire

Société Anonyme d'Economie Mixte  
(cachet et signature)  
de Construction Immobilière de Bègles

Le Directeur Général Délégué,

**André LASSANSAA**

A Bègles, le 18-12-09

Pour le garant  
Nom et Qualité du signataire

**Noël Mamère**

(cachet et signature)

**Mairie de Bègles**



DIRECTION REGIONALE  
AQUITAINE

Fascicule LS 04-01  
Échéance 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 livrelet 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 livrelets 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 livrelet 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 ;

*Handwritten initials: R M*

*Handwritten signature: AC*

- 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 ; *MM*

*a*

*MM*

- 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.

*AC UM*

## TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 17/12/2009

DIRECTION REGIONALE  
AQUITAINE

Emprunteur : 255059 S A E M C I B  
N° offre : 1155622  
Opération : Terres Neuves IloI K  
Produit / Version : PRUCDD2 PLUS\_URB

Capital prêté : 354 860,00 EUR  
Taux actuariel théorique : 1,50 %  
Taux actuariel révisé : 1,50 %  
Taux effectif global : 1,50 %

N° ECH.	DATE ECHÉANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
001	//	1,50000	9 086,21	3 765,31	5 322,90	0,00	351 094,69	0,00
002	//	1,50000	9 133,66	3 867,24	5 266,42	0,00	347 227,45	0,00
003	//	1,50000	9 179,32	3 970,91	5 208,41	0,00	343 256,54	0,00
004	//	1,50000	9 225,22	4 076,37	5 148,85	0,00	339 180,17	0,00
005	//	1,50000	9 271,36	4 183,65	5 087,70	0,00	334 996,52	0,00
006	//	1,50000	9 317,70	4 292,75	5 024,95	0,00	330 703,77	0,00
007	//	1,50000	9 364,29	4 403,73	4 960,56	0,00	326 300,04	0,00
008	//	1,50000	9 411,11	4 518,61	4 894,50	0,00	321 783,43	0,00
009	//	1,50000	9 458,17	4 631,42	4 826,75	0,00	317 152,01	0,00
010	//	1,50000	9 505,46	4 748,18	4 757,28	0,00	312 403,83	0,00
011	//	1,50000	9 552,99	4 866,93	4 686,06	0,00	307 536,90	0,00
012	//	1,50000	9 600,75	4 987,70	4 613,05	0,00	302 549,20	0,00
013	//	1,50000	9 648,76	5 110,52	4 538,24	0,00	297 438,68	0,00
014	//	1,50000	9 697,00	5 235,42	4 461,58	0,00	292 203,26	0,00
015	//	1,50000	9 745,48	5 362,43	4 383,05	0,00	286 840,83	0,00
016	//	1,50000	9 794,21	5 491,60	4 302,61	0,00	281 349,23	0,00
017	//	1,50000	9 843,18	5 622,94	4 220,24	0,00	275 726,29	0,00
018	//	1,50000	9 892,40	5 756,51	4 135,69	0,00	269 969,78	0,00
019	//	1,50000	9 941,86	5 892,31	4 049,55	0,00	264 077,47	0,00
020	//	1,50000	9 991,57	6 030,41	3 961,16	0,00	258 047,06	0,00
021	//	1,50000	10 041,53	6 170,82	3 870,71	0,00	251 876,24	0,00
022	//	1,50000	10 091,74	6 313,60	3 778,14	0,00	245 562,64	0,00
023	//	1,50000	10 142,19	6 458,75	3 683,44	0,00	239 103,89	0,00
024	//	1,50000	10 192,91	6 606,35	3 586,56	0,00	232 497,54	0,00

## TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Emprunteur : 255059 S A E M C I B  
N° offre : 1155622

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
025	//	1,50000	10 243,87	6 756,41	3 487,46	0,00	225 741,13	0,00
026	//	1,50000	10 295,09	6 908,97	3 386,12	0,00	218 832,16	0,00
027	//	1,50000	10 346,56	7 064,08	3 282,48	0,00	211 768,08	0,00
028	//	1,50000	10 398,30	7 221,78	3 176,52	0,00	204 546,30	0,00
029	//	1,50000	10 450,29	7 382,10	3 068,19	0,00	197 164,20	0,00
030	//	1,50000	10 502,54	7 545,08	2 957,46	0,00	189 619,12	0,00
031	//	1,50000	10 555,05	7 710,76	2 844,29	0,00	181 908,36	0,00
032	//	1,50000	10 607,83	7 879,20	2 728,63	0,00	174 029,16	0,00
033	//	1,50000	10 660,87	8 050,43	2 610,44	0,00	165 978,73	0,00
034	//	1,50000	10 714,17	8 224,49	2 489,68	0,00	157 754,24	0,00
035	//	1,50000	10 767,74	8 401,43	2 366,31	0,00	149 352,81	0,00
036	//	1,50000	10 821,58	8 581,29	2 240,29	0,00	140 771,52	0,00
037	//	1,50000	10 875,69	8 764,12	2 111,57	0,00	132 007,40	0,00
038	//	1,50000	10 930,07	8 949,96	1 980,11	0,00	123 057,44	0,00
039	//	1,50000	10 984,72	9 138,86	1 845,86	0,00	113 918,58	0,00
040	//	1,50000	11 039,64	9 330,86	1 708,78	0,00	104 587,72	0,00
041	//	1,50000	11 094,84	9 526,02	1 568,82	0,00	95 061,70	0,00
042	//	1,50000	11 150,31	9 724,38	1 425,93	0,00	85 337,32	0,00
043	//	1,50000	11 206,07	9 925,01	1 280,06	0,00	75 411,31	0,00
044	//	1,50000	11 262,10	10 130,93	1 131,17	0,00	65 280,38	0,00
045	//	1,50000	11 318,41	10 339,20	979,21	0,00	54 941,18	0,00
046	//	1,50000	11 375,00	10 550,88	824,12	0,00	44 390,30	0,00
047	//	1,50000	11 431,87	10 766,02	665,85	0,00	33 624,28	0,00
048	//	1,50000	11 489,03	10 984,67	504,36	0,00	22 639,61	0,00
049	//	1,50000	11 546,48	11 206,89	339,59	0,00	11 432,72	0,00
050	//	1,50000	11 604,21	11 432,72	171,49	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>514 803,39</b>	<b>354 860,00</b>	<b>159 943,39</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



DIRECTION REGIONALE  
AQUITAINE

Réf. : Emprunteur S A E M C I B  
Offre contractuelle n° 1155621

## CONTRAT DE PRET PLUS CONSTRUCTION DEMOLITION

Vu la décision de subvention prise sous le numéro : 0330810057  
pour un montant de : 738 500,20 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 3 813 440,00 Euros au bénéfice de SAEM DE CONSTRUCTION IMMOBILIERE DE BEGLES, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

la construction de 39 logements collectifs  
Terres Neuves Ilot K  
site des Chantiers Modernes  
33130 BEGLES

avec la garantie de : VILLE DE BEGLES, pour un montant de 3 813 440,00 Euros, conformément à la délibération du 14 décembre 2009.

#### ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Montant du prêt .....	: 3 813 440,00 EUR
Durée du prêt .....	: 40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel .....	: 1,500 % (1)
Taux de période .....	: 1,500 %
Taux annuel de progressivité .....	: 0,500 %
Indice de révision .....	: 1,250 %
Périodicité .....	: Annuelle
Taux effectif global .....	: 1,500 %

(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.

*K*      *mm*      *AK*

**ARTICLE 3 - PIECES CONSTITUTIVES DU CONTRAT**

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

**ARTICLE 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 19 mars 2010.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Bordeaux, le 17 décembre 2009

A Bègles, le 18/12/09

Pour le Directeur Général de la CDC

La Directrice Territoriale  
Responsable des Prêts

*[Signature]*  
Geneviève PUYAU

Pour l'organisme emprunteur  
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)

Société Anonyme d'Economie Mixte  
de Construction Immobilière de Bègles  
Le Directeur Général Délégué,

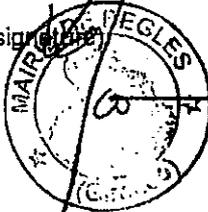
*[Signature]*  
André LASSANSAA

A Bègles, le 18-12-09

Pour le garant  
Nom et Qualité du signataire

(cachet et signature)

*[Signature]*  
Noël Manière  
Maire de Bègles



DIRECTION REGIONALE  
AQUITAINE

Fascicule LS 04-01  
Échéance 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.

AM NM

AC

## 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 locaux sociaux définies, en métropole, par les articles R 331-1 à R 331-25 du Code de la construction et de l'habitation, et dans les départements d'outre-mer, par les articles R 372-1 à R 372-19 dudit code ;
- 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 ;

K M M

M

- 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 locales de l'organisme pour lesquels il sera fait application de l'indemnité mentionnée à l'alinéa précédent.

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

### **ARTICLE 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 ; MM

- 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 ;

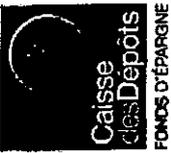
- à ne pas consentir, sans l'accord préalable du prêteur, d'hypothèques sur les immeubles financés à l'aide du présent prêt, pendant toute la durée de son remboursement, à l'exception de celles qui pourraient être prises, le cas échéant, par le(s) garant(s) visé(s) à l'article 1er en contrepartie de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

✓

MN



# TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 17/12/2009

DIRECTION REGIONALE  
AQUITAINE

Emprunteur : 255059 S A E M C I B  
N° offre : 1155621  
Opération : Terres Neuves lot K  
Produit / Version : PRUCD02 PLUS\_URB

Capital prêté : 3 813 440,00 EUR  
Taux actuariel théorique : 1,50 %  
Taux actuariel révisé : 1,50 %  
Taux effectif global : 1,50 %

N° ECH.	DATE ECHÉANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
001	//	1,50000	116 611,07	59 409,47	57 201,60	0,00	3 754 030,53	0,00
002	//	1,50000	117 194,12	60 883,66	56 310,46	0,00	3 693 145,87	0,00
003	//	1,50000	117 780,09	62 382,89	55 397,20	0,00	3 630 763,98	0,00
004	//	1,50000	118 368,99	63 907,53	54 461,46	0,00	3 566 856,45	0,00
005	//	1,50000	118 960,84	65 457,99	53 502,65	0,00	3 501 398,46	0,00
006	//	1,50000	119 555,64	67 034,66	52 520,98	0,00	3 434 363,80	0,00
007	//	1,50000	120 153,42	68 637,96	51 515,46	0,00	3 365 725,84	0,00
008	//	1,50000	120 754,19	70 268,30	50 485,89	0,00	3 295 457,54	0,00
009	//	1,50000	121 357,96	71 926,10	49 431,86	0,00	3 223 531,44	0,00
010	//	1,50000	121 964,75	73 611,78	48 352,97	0,00	3 149 919,66	0,00
011	//	1,50000	122 574,57	75 325,78	47 248,79	0,00	3 074 593,88	0,00
012	//	1,50000	123 187,45	77 068,54	46 118,91	0,00	2 997 525,34	0,00
013	//	1,50000	123 803,38	78 840,50	44 962,88	0,00	2 918 684,84	0,00
014	//	1,50000	124 422,40	80 642,13	43 780,27	0,00	2 838 042,71	0,00
015	//	1,50000	125 044,51	82 473,87	42 570,64	0,00	2 755 568,84	0,00
016	//	1,50000	125 669,73	84 336,20	41 333,53	0,00	2 671 232,64	0,00
017	//	1,50000	126 298,08	86 229,59	40 068,49	0,00	2 585 003,05	0,00
018	//	1,50000	126 929,57	88 154,52	38 775,05	0,00	2 496 848,53	0,00
019	//	1,50000	127 564,22	90 111,49	37 452,73	0,00	2 406 737,04	0,00
020	//	1,50000	128 202,04	92 100,98	36 101,06	0,00	2 314 636,06	0,00
021	//	1,50000	128 843,05	94 123,51	34 719,54	0,00	2 220 512,55	0,00
022	//	1,50000	129 487,27	96 179,58	33 307,69	0,00	2 124 332,97	0,00
023	//	1,50000	130 134,70	98 269,71	31 864,89	0,00	2 026 063,26	0,00
024	//	1,50000	130 785,38	100 394,43	30 390,95	0,00	1 925 668,83	0,00

Caisse des dépôts et consignations  
Immeuble La Croix du Mail - 8, rue Claude Bonnier - 33081 Bordeaux cedex - Tél : 05 56 00 01 60 - Télécopie : 05 56 24 50 87

# TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 17/12/2009

Emprunteur : 255059 S A E M C I B  
N° offre : 1155621

N° ECH.	DATE ECHEANCE	TAUX INTERET	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS A DIFFERER	CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT	INTERETS DIFFERES
025	//	1,50000	131 439,30	102 554,27	28 885,03	0,00	1 823 114,56	0,00
026	//	1,50000	132 056,50	104 749,78	27 346,72	0,00	1 718 364,78	0,00
027	//	1,50000	132 756,98	106 981,51	25 775,47	0,00	1 611 383,27	0,00
028	//	1,50000	133 420,77	109 250,02	24 170,75	0,00	1 502 133,25	0,00
029	//	1,50000	134 087,87	111 555,87	22 532,00	0,00	1 390 577,38	0,00
030	//	1,50000	134 758,31	113 899,65	20 858,66	0,00	1 276 677,73	0,00
031	//	1,50000	135 432,10	116 281,93	19 150,17	0,00	1 160 395,80	0,00
032	//	1,50000	136 109,26	118 703,32	17 405,94	0,00	1 041 692,48	0,00
033	//	1,50000	136 789,81	121 164,42	15 625,39	0,00	920 528,06	0,00
034	//	1,50000	137 473,76	123 665,84	13 807,92	0,00	796 962,22	0,00
035	//	1,50000	138 161,13	126 208,20	11 952,93	0,00	670 654,02	0,00
036	//	1,50000	138 851,93	128 792,12	10 059,81	0,00	541 861,90	0,00
037	//	1,50000	139 546,19	131 418,26	8 127,93	0,00	410 443,64	0,00
038	//	1,50000	140 243,92	134 087,27	6 156,65	0,00	276 356,37	0,00
039	//	1,50000	140 945,14	136 798,79	4 145,35	0,00	139 556,58	0,00
040	//	1,50000	141 649,93	139 556,58	2 093,35	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>			5 149 410,32	3 813 440,00	1 335 970,32	0,00		0,00