

Contrat de prêt global

ENTRE :

La Caisse des dépôts et consignations, établissement à caractère 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 à Paris (75007), représentée par Xavier Roland-Billecart, Directeur régional pour l'Aquitaine, dûment habilité au titre des présentes.

Ci-après indifféremment dénommée « la Caisse des Dépôts », « la CDC » ou « le Prêteur »

ET

AQUITANIS, établissement public, ayant son siège social à Bordeaux représenté par son Directeur Général Bernard BLANC, dûment habilité au titre des présentes,

Ci-après dénommé «AQUITANIS» ou « l’Emprunteur »

ET

La Communauté urbaine de Bordeaux, signataire avec l'Etat le 28 juin 2010 d'une convention de délégation de compétence en application de l'article L.301-5-1 du CCH pour la période 2010-2016, représentée par son Président, Vincent Feltesse dûment habilité au titre des présentes par délibération n°xxxxx du Conseil Communautaire du 28 septembre 2012.

Ci-après indifféremment dénommé «La CUB » ou « le Garant »

PREAMBULE

Le présent accord s'inscrit dans le cadre de la convention financière pluriannuelle signée par les parties prenantes le JJ/MM/AAAA.

Les conclusions de l'analyse prévisionnelle réalisée dans le cadre de la convention financière précitée et actualisée en prenant en compte le cas échéant le bilan de réalisation du contrat global précédent, font apparaître une exploitation excédentaire permettant de faire face au programme d'investissements décrit en *annexe 1*. L'étude réalisée montre le maintien sur la période d'un autofinancement locatif prévisionnel positif représentant en moyenne plus de **19,4 %** des loyers.

Dans ce cadre, la Caisse des Dépôts consent à AQUITANIS qui l'accepte un contrat de prêt global portant mise à disposition par la CDC à AQUITANIS des financements nécessaires à la réalisation du programme d'investissements visé en *annexe 1*, à hauteur des montants indiqués ci-après répartis par produits et mobilisables sur la période du 01/11/2012 au 30/04/2014.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article préliminaire : définitions :

La date d'effet de chaque ligne du prêt est la date d'envoi de l'accusé réception de la demande de ligne du prêt accompagné du tableau d'amortissement correspondant à chaque versement de fonds demandé par l'emprunteur.

L'index de référence désigne :

- le taux du Livret A, tel que déterminé par les pouvoirs publics,
- le taux de l'inflation en France mesurée par la variation sur douze mois de l'indice des prix à la consommation (IPC) de l'ensemble des ménages hors tabac calculé par l'INSEE, considérée aux mêmes dates que celles prévues pour la révision du taux du Livret A et publiée au Journal Officiel, pris en compte par la Banque de France - soit systématiquement deux fois par an pour les calculs réalisés en janvier et juillet de chaque année, que le taux du Livret A soit modifié ou non, ainsi que, le cas échéant, à d'autres dates si le taux du Livret A venait à être modifié par les pouvoirs publics conformément à la réglementation.

Lorsque le prêt est indexé sur le Livret A, le taux d'intérêt du prêt résulte du taux du Livret A en vigueur à la date d'effet de la ligne du prêt considéré et de la marge forfaitaire de référence applicable. Cette marge désigne celle appliquée par la CDC aux différents types de prêt, conformément aux décisions des pouvoirs publics. Elle a pour base la rémunération versée aux établissements collecteurs du Livret A.

Lorsque la ligne du prêt est indexée sur l'inflation, le taux d'intérêt du prêt résulte du taux d'inflation applicable à la date d'effet de la ligne du prêt considérée (taux d'inflation sous-jacent au taux du Livret A de la période considérée) augmenté de la marge de référence calculée par la CDC selon le barème en vigueur. Ces barèmes sont modifiés chaque mois par la CDC. La marge de référence assure au moment du calcul et en tenant compte de l'évolution des taux d'intérêt, une neutralité actuarielle entre le prêt indexé sur l'inflation et un prêt PLUS indexé sur le taux du Livret A de même durée et de fréquence annuelle.

Les modalités selon lesquelles l'emprunteur connaît la marge de référence applicable à la ligne du prêt considérée sont décrites à l'article 3.4.3 de la présente convention.

La Neutralité actuarielle désigne la méthode de calcul qui permet l'égalité de valeur actuelle entre deux produits de même durée et d'index différents.

Le présent document et ses annexes dont la liste est fixée ci-après, formant un tout indissociable, constituent le contrat de prêt global.

Article 1 - Objet du contrat de prêt

- 1.1-** Le présent contrat a pour objet de définir les conditions d'octroi et les modalités de mise en place des financements de la Caisse des Dépôts à l'emprunteur afin d'accompagner la réalisation de son programme d'investissements sur la période du 01/11/2012 au 30/04/2014, tel qu'il figure en annexe 1.

Les Parties conviennent que ce contrat de prêt global a vocation de remplacer chaque contrat de prêt qui aurait été octroyé pour le financement de chaque opération listée en annexe 1.

En cas de contradiction, les dispositions du présent contrat prévalent sur celles des conditions générales ci-annexées (annexe 2).

- 1.2 -** Le programme d'investissements et de moyens sur la période du 01/11/2012 au 30/04/2014 porte sur un nombre total de **752** logements nouveaux, pour un prix de revient prévisionnel total de **107 413 101,74** euros.

Le détail desdites opérations comprend les mentions suivantes :

- dénomination commerciale
- adresse
- nombre de logements
- type d'agrément
- plan de financement

pour la période susvisée figurant en annexe 1.

- 1.3 -** L'autofinancement net prévisionnel et l'équilibre prévisionnel des opérations de construction ont été analysés sur la base des hypothèses suivantes :

- coût de gestion: 919 € par logement, (évolution des frais de personnel et d'entretien courant : 2,2 % l'an)
- évolution des loyers : +1,58 en 2012 et ensuite 1,7 % l'an, évolutions des charges : +2% l'an,
- TFPB moyenne : 617 € par logement soumis,
- évolution de la TFPB : trajectoire fournie par AQUITANIS
- annuités des prêts calculés sur la base d'un taux du Livret A à 2,75 %

En tout état de cause, au vu de l'analyse prévisionnelle ainsi réalisée, l'autofinancement net d'AQUITANIS demeure supérieur à 10 % des loyers au cours des cinq prochaines années.

- 1.4 -** Ces investissements seront financés sur la base du plan de financement prévisionnel établi à la date de signature du présent contrat (annexe 1) de la manière suivante :

- Montant prévisionnel des subventions de l'Etat (directes et/ou déléguées) et des collectivités locales et 1%: 13 921 745,21 euros, soit 13% du coût total des investissements,
 - Etat : 7 199 610,15 euros
 - Collectivités : 5 690 135,06 euros
 - Collecteurs 1% : 1 032 000,00 euros
- Montant prévisionnel des fonds propres d' AQUITANIS : 11 111 355,85 euros, soit 10 % du coût total des investissements,
- Montant sur fonds d'épargne accordé par la Caisse des Dépôts : en tout état de cause d'un montant maximum de 81 409 784,68 euros, soit 76 % du coût total des investissements, dans les conditions ci-après décrites,
- Montant prévisionnel des autres prêts : 970 216,00 euros, soit 1% du coût total des investissements.

Article 2 - Engagements de la Caisse des dépôts

2.1 - Montants et type de produits

La Caisse des Dépôts, sur la base du programme d'investissements et de financements prévisionnel en *annexe 1*, apporte son concours financier à AQUITANIS sur la période du 01/11/2012 au 30/04/2014 à hauteur d'un montant de **81 409 784,68 euros (quatre-vingt un millions quatre cent neuf mille sept cent quatre-vingt quatre euros soixante huit cent)** par l'octroi des financements suivants :

<i>Type de produit</i>	Nombre de logements	Montant prévisionnel des lignes du prêt
PLUS	342	40 393 817.26
PLAI	57	5 181 104,99
PLUS CD	353	35 834 862.43
TOTAL	752	81 409 784,68

Les fonds seront versés moyennant une ou plusieurs lignes du prêt dans les conditions ci-après définies. Aucune fongibilité entre les montants par produit ci-dessus n'est permise.

2.2 - Conditions

L'engagement de la Caisse des Dépôts au titre des présentes s'entend sous les réserves suivantes (appréciées au jour de la demande des lignes du prêt) :

- maintien par les pouvoirs publics des catégories de produits visés à l'article 2.1 ;
- éligibilité des opérations aux financements demandés ;
- La CDC se réserve la possibilité de revoir les modalités de son concours au titre du présent contrat voire de résilier celui-ci dans les conditions fixées à l'article 12 :
 - o en cas de modification de sa situation financière évaluée sur la base d'une nouvelle analyse financière et au vu des derniers bilans et comptes de résultat annuels ;
 - o en cas de modification de l'équilibre prévisionnel des opérations tel que visé à l'article 1.3.

Article 3 – Mise en œuvre

3.1. - Les montants prévisionnels indiqués à l'article 2.1 donneront lieu à des demandes de lignes du prêt de la part de l'emprunteur dans les conditions suivantes :

3.2. - Aucune demande de ligne du prêt ne peut être effectuée au-delà du 30/04/2014.

3.3. - Tout exercice de ligne du prêt est subordonné au respect des conditions suivantes :

- respect des critères d'éligibilité des opérations aux produits faisant l'objet des demandes de lignes du prêt ;
- somme des lignes du prêt précédentes et de la ligne du prêt envisagée n'excédant pas le montant maximum visé à l'article 2.1 sur le produit considéré ;
- absence de défaut de paiement par l'organisme d'une somme quelconque devenue exigible au titre de tout emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts ;
- exactitude des déclarations figurant à l'article 9 ;
- absence de procédure (ou recours) contentieuse ou amiable, administrative ou judiciaire, susceptible de retarder ou de remettre en cause une ou plusieurs opérations dont le financement est apporté par la ligne du prêt.

3.4 - Modalités de mobilisation des fonds et caractéristiques des lignes du prêt

3.4.1. - Les fonds sont mobilisés par le biais de lignes du prêt. Chaque ligne du prêt fait l'objet d'une demande présentée par l'Emprunteur auprès de la Direction régionale de la Caisse des Dépôts, conforme au modèle figurant en *annexe 3* « modèle de demande de ligne du prêt ».

3.4.2. - Pour chaque demande de ligne du prêt, l'Emprunteur présentera à la CDC, avec copie au garant, les documents suivants :

- la liste des opérations concernées en précisant notamment la dénomination, le lieu, le prix de revient, le cas échéant la date de la décision administrative d'attribution de subvention ou d'agrément pour chaque opération ;

- la demande de ligne du prêt complétée indiquant la date de versement des fonds souhaitée, le montant mobilisé et les caractéristiques du produit mobilisé notamment la version de produit et la durée totale du remboursement de la ligne du prêt souhaitée.

3.4.3. - La mise en place de chaque ligne du prêt s'effectuera selon les modalités suivantes :

- L'Emprunteur doit faire parvenir sa demande de ligne du prêt à la CDC par courriel (demande de ligne du prêt signée scannée) ou par télécopie au plus tard 30 jours ouvrés avant la date du 1^{er} versement souhaitée. Les demandes de lignes du prêt doivent être confirmées par lettre simple signée par un représentant habilité de l'emprunteur avant la date du 1^{er} versement souhaitée ;
- Chaque ligne du prêt ne peut porter que sur un seul produit dont les caractéristiques financières sont conformes à l'*annexe 4* ;
- Chaque ligne du prêt correspond au financement d'une ou plusieurs opérations de même type ;
- Chaque demande de ligne du prêt indique à titre prévisionnel le nombre de versements et leur échéancier mais fixe de manière définitive le montant de la ligne du prêt, la durée de l'éventuel préfinancement ;
- Dans le cas où l'Emprunteur sollicite une période de préfinancement inférieure ou égale à un an, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles au terme de cette période ;
Si la période de préfinancement retenue est supérieure ou égale à un an, l'emprunteur indiquera dans la demande de ligne du prêt s'il souhaite ou non consolider les intérêts de préfinancement sans pouvoir revenir sur son choix,
- Le nombre de lignes du prêt effectuées sur la période de 18 mois est limité à 24.
- Le montant de chaque ligne du prêt par produit ne peut être inférieur à 7 000 euros sauf justification par l'Emprunteur ;
- La Caisse des Dépôts adressera à l'Emprunteur et au Garant dans les 20 jours ouvrés suivant la réception de la demande de ligne du prêt un accusé réception de cette demande accompagné d'un tableau d'amortissement correspondant aux caractéristiques financières énoncées dans la demande de ligne du prêt de l'emprunteur. Cet envoi vaut accord de financement de sa part ;

3.4.4. - La demande de ligne du prêt vaut engagement de l'Emprunteur de respecter les conditions générales afférentes au produit demandé (*en annexe 2*).

Article 4 - Conditions d'octroi et caractéristiques des produits

4.1 - Les conditions d'octroi et les caractéristiques de chaque produit seront celles en vigueur à la date d'effet de la ligne du prêt.

Les conditions d'octroi et les caractéristiques des produits en vigueur à la date des présentes sont indiquées en *annexe 4* à titre informatif.

4.2 - Il est précisé que les conditions d'octroi et les caractéristiques de chaque produit sont susceptibles de varier entre la date de signature du présent contrat prêt global et la date d'effet de la ligne du prêt.

A cet égard, les Parties prennent acte notamment que les taux d'intérêt et de progressivité sont susceptibles de varier en fonction de :

- la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs applicables pour les produits indexés sur le taux du Livret A ;
- la variation de l'indice de révision « l'inflation en France » et de la marge de référence déterminée par la CDC tels que définis à l'article préliminaire pour les produits indexés sur l'inflation ;

En cas de mesure quelconque prise par la CDC, qui ne serait pas liée à la réglementation et qui aurait pour effet d'apporter un avantage à l'Emprunteur dont il pourrait bénéficier dans le cadre du présent contrat, il est convenu que le prêteur pourra en faire bénéficier AQUITANIS sans qu'un avenant au présent contrat soit nécessaire.

Article 5- Engagements d'AQUITANIS

L'Emprunteur s'engage à :

- informer le Prêteur (et au plus tard dans le mois précédant l'évènement) de toute modification ayant un impact sur sa gouvernance ou son statut (telle que fusion, scission, absorption, modification de l'actionnariat, etc.) ;
- respecter les conditions générales (*annexe 2*) et les caractéristiques de chaque produit ayant fait l'objet d'une ligne du prêt ;
- produire si nécessaire les pièces et justificatifs requis aux termes des conditions générales des produits (*annexe 2*). La CUB sera également destinataire des demandes de ligne du prêt ;
- respecter les dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux, relatives notamment à leur occupation (plafonds de loyers appliqués et plafonds de ressources des locataires) pendant toute la durée de remboursement du financement ;
- réaliser les opérations correspondant aux financements obtenus et à justifier, sur demande du Prêteur, de leur exécution ou de leur achèvement ;
- adresser au Prêteur ainsi que, pour ce qui le concerne, au garant tous les éléments susceptibles de modifier significativement le programme d'investissements ainsi que les plans de financement (*annexe 1*), des opérations programmées ;
- rembourser au Prêteur les fonds trop-perçus dans l'hypothèse :
 - o de tout surfinancement pour une ou plusieurs opérations données ;
 - o où une ligne du prêt a été exercée pour une ou plusieurs opérations, lesquelles n'ont pu être réalisées pour des raisons extérieures à l'emprunteur (notamment par défaut ou annulation de la décision favorable de l'Etat ou le cas échéant du délégataire de compétence des aides à la pierre ouvrant droit à un prêt de la Caisse des Dépôts).

Dans ces cas expressément cités, les remboursements anticipés ne donneront lieu à aucune pénalité.

Il est expressément convenu que les remboursements anticipés effectués par l'emprunteur, dans les cas ci-dessus ou conformément aux dispositions des conditions générales, seront imputés sur les opérations concernées et viendront en déduction du montant des capitaux restant dus au titre de la ligne du prêt ayant financé lesdites opérations.

- avertir le Prêteur de toute procédure amiable ou contentieuse, judiciaire ou administrative ou de tout recours portant sur une opération dont le financement est sollicité dans le cadre de la présente convention
- à communiquer au Prêteur une copie de chaque délibération de garantie prise par chaque garant en application de l'article 6, rendue exécutoire, dans le mois suivant la prise des décisions précitées.

En cas d'inexécution de cette obligation et s'il n'y est pas remédié dans un délai de 15 jours à compter de la demande du prêteur, le présent contrat pourra être résilié de plein droit par le prêteur et toutes sommes en principal, intérêts, commissions frais et accessoires dues au prêteur au titre des lignes du prêt effectuées au cours de la période concernée par la réitération des garanties faisant défaut deviendront exigibles par anticipation. Les conditions financières de ces remboursements seront celles prévues en cas de remboursements anticipés obligatoires dans les fascicules de conditions générales afférentes.

Article 6 - Engagements de la CUB :

- 6.1 - Par délibération du Conseil de Communauté n°2012/xxxx en date du 28 septembre 2012 (*annexe 5*), la CUB apporte sa garantie à AQUITANIS sur le montant total des financements CDC tel que fixé à l'article 2.1.

La délibération de garantie, rendue exécutoire, devra être transmise à la CDC et préciser la liste des opérations à financer ainsi que les caractéristiques des prêts associés.

- 6.2 - En cas de modification du plan d'investissements et de financements pendant l'exécution du contrat de prêt global, la CUB devra réitérer sa garantie de manière à actualiser son engagement, par une délibération prenant acte des opérations financées, des montants exacts et des caractéristiques financières des lignes du prêt de la période qui auront été exercées par l'Emprunteur.

Article 7 – Suivi du contrat de prêt global :

Un comité de suivi, composé des représentants des signataires du présent contrat et de tout autre partenaire que les signataires jugeront utile d'associer, sera mis en place et se réunira à la fin de la période de mobilisation des fonds du présent contrat de prêt global à l'initiative de la Caisse des Dépôts ou du garant, pour évaluer les conditions dans lesquelles les financements ont été mobilisés et leur impact sur la situation financière de l'Emprunteur.

Cette réunion portera sur les points suivants :

- la confirmation ou la modification du programme d'actions et du programme d'investissement initial (impact sur les opérations ou sur les montants) ;
- la justification a posteriori des fonds utilisés (travaux engagés...) et la production des décisions de financement et agréments délivrés par le délégataire des aides à la pierre et des autres financements obtenus (1 %, autres banques) ;
- l'évolution de la situation financière de l'emprunteur, après intégration des derniers comptes ;

- le cas échéant, la détermination de la liste détaillée des opérations à financer pour le prochain contrat de prêt global envisagé.

Article 8 - Taux Effectif Global

Le taux effectif global mentionné pour chaque type de produit est donné sur la base des informations connues au moment de la signature des présentes.

Le TEG définitif figurera sur chaque tableau d'amortissement.

Article 9 – Déclarations

9.1 - Chacune des Parties déclare :

- qu'elle a le pouvoir et la capacité de signer et d'exécuter ses obligations au titre du présent contrat ;
- que l'engagement comme l'exécution de ses obligations au titre du présent contrat ne contreviennent à aucune loi ni réglementation applicable, ou aucun jugement ni autorisation à laquelle elle est soumise (ni à l'interprétation qui en est faite par les tribunaux), ni ne contreviennent à aucune stipulation de ses statuts ou autres documents constitutifs.

9.2 - L'Emprunteur effectue les déclarations spécifiques ci-dessous, lesquelles constituent une condition essentielle et déterminante de la décision de chaque Partie de conclure ce contrat de prêt global :

- les financements demandés sont destinés à financer des opérations de logement social telles que visées à l'article L.2252-2 1° du Code Général des Collectivités Territoriales
- toutes les autorisations nécessaires pour la signature, l'exécution, la validité et l'opposabilité du présent contrat et des actes pris en son application (notamment en vue des demandes de lignes du prêt) ont été obtenues, sont valables et demeurent en vigueur.

9.3 - Le Garant déclare que toutes les autorisations nécessaires dans le cadre de la signature, l'exécution, la validité et l'opposabilité du présent contrat et des actes pris en son application ont été obtenues et sont devenues définitives, qu'elles sont valables et demeurent en vigueur.

Ces déclarations constituent une condition essentielle et déterminante de la décision de la Caisse des Dépôts de conclure ce contrat prêt global et d'accorder chaque ligne du prêt.

9.4 - Les déclarations mentionnées aux articles 9.1 à 9.3 seront réputées réitérées préalablement à chaque ligne du prêt.

Article 10 - Survenance de circonstance nouvelle :

Au cas où l'une quelconque des clauses et conditions du présent contrat deviendrait contraire à une disposition impérative légale ou réglementaire (ou de l'interprétation qui en est faite par toute autorité compétente, y compris toute juridiction), à laquelle serait soumise l'une ou l'autre des Parties et qu'il ne soit pas trouvé d'un commun accord une solution permettant de résoudre cette difficulté dans un délai d'un mois à compter de la survenance

ou de la notification de cet événement à l'une ou l'autre des Parties, la convention prendra fin automatiquement au terme de ce délai.

Article 11 – Prise d'effet :

Le présent contrat prendra effet à la date de la signature de son dernier signataire.
La période de mobilisation des lignes du prêt expirera le **30/04/2014**.

Le présent contrat ne pourra être valablement modifié que par voie d'avenant écrit, signé par les parties. Aucune Partie ne pourra être considérée comme ayant renoncé implicitement à un droit sauf disposition expresse du présent contrat.

Article 12 – Résiliation :

Indépendamment des dispositions de l'article 10 ci-dessus, le présent contrat pourra être résilié, par l'une ou l'autre des Parties, en cas de non-respect par l'une des Parties de ses obligations fixées par les présentes, constatation de non réalisation du programme d'investissements (hors événements indépendants de la volonté des parties tels que programmation Etat différée, restriction des crédits d'Etat, remise en cause des régimes particuliers de TVA, ...), constatation que l'autofinancement prévisionnel de l'organisme devient négatif sur la période d'exécution du présent contrat, non obtention des décisions d'agrément ou des autorisations administratives, ou s'il apparaît que des demandes de financement ont été adressées à la Caisse des Dépôts alors que toutes les conditions pour ce faire n'étaient pas réunies.

La résiliation prendra effet à compter du jour de la réception par l'une des Parties de la notification faite par l'autre Partie.

Article 13 – Communications entre le prêteur et l'emprunteur / Notifications :

Toute demande, communication, échange, notification au titre de ce contrat devant être adressée par l'une des Parties à une autre, sera adressée par courriel ou par télécopie, confirmée par lettre simple, à l'attention de :

En ce qui concerne la Caisse des Dépôts :

A l'attention de Monsieur le Directeur régional
38 rue de Cursol
1^{er} étage
CS 61530
33081 BORDEAUX CEDEX

xavier.roland-billecart@caissedesdepots.fr
Télécopie : 05.56.24.50.87

En ce qui concerne AQUITANIS

A l'attention de Monsieur le Directeur Général
1, avenue André REINSON
CS 30 239
33028 BORDEAUX CEDEX

Télécopie : 05 56 39 40 75
b.blanc@aquitanis.fr

En ce qui concerne La CUB

Monsieur le Président
Esplanade Charles de Gaulle
33076 Bordeaux Cedex

Télécopie :

La date à laquelle une notification est réputée valablement faite est celle de sa réception effective par le destinataire.

Chaque Partie reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat de prêt, ainsi que de ses annexes et en accepte pleinement les termes.

Fait en autant d'exemplaires originaux que de parties.

A....., le

Pour la Caisse des Dépôts,
Xavier ROLAND BILLECART

Pour l'emprunteur,
Nom, prénom, qualité

Directeur régional

Pour le Garant,
Vincent Feltesse
Président de la Communauté Urbaine de
Bordeaux

ANNEXES

1. Programme d'investissement et de financements prévisionnels pour la période du 01/11/2012 au 30/04/2014 identifiant les opérations à financer
2. Conditions générales des produits Caisse des dépôts
3. Modèle de demande de ligne du prêt
4. Conditions d'octroi et caractéristiques financières générales des produits CDC
5. Délibération de garantie globale de la collectivité locale