

#### CONTRAT DE PRÉT

N° 38477

**Entre** 

VALOPHIS HABITAT OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU VAL DE MARNE OPH94 - n° 000107557

Et

LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

PR0063-PR0068 V1.48.1 page 1.21 Contrat de prêt n° 38477 Empranteur n° 000107557

**Paraphes** 





# CONTRAT DE PRET

#### Entre

**VALOPHIS HABITAT OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU VAL DE MARNE OPH94**, SIREN n°: 785769555, sis(e) TRESORERIE SIEGE 81 RUE DU PONT DE CRETEIL 94100 ST MAUR DES FOSSES,

Ci-après indifféremment dénommé(e) « VALOPHIS HABITAT OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU VAL DE MARNE OPH94 » ou « l'Emprunteur »,

DE PREMIÈRE PART,

et:

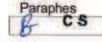
LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du Code monétaire et financier, sise 56 rue de Lille, 75007 PARIS,

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

DE DEUXIÈME PART,

Indifféremment dénommé(e)s « les Parties » ou « la Partie »

PR0063-PR0068 V1.48.1 page 2.21 Contrat de prêt n° 38477 Empremieur n° 000107557

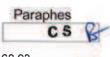




### SOMMAIRE

ARTICLE 1	OBJET DU PRÊT	P.4
ARTICLE 2	PRÊT	P.4
ARTICLE 3	DURÉE TOTALE	P.4
ARTICLE 4	TAUX EFFECTIF GLOBAL	P.4
ARTICLE 5	DÉFINITIONS	P.5
ARTICLE 6	CONDITIONS DE PRISE D'EFFET ET DATE LIMITE DE VALIDITÉ DU CONTRAT	P.7
ARTICLE 7	CONDITIONS SUSPENSIVES AU VERSEMENT DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT	P.7
ARTICLE 8	MISE À DISPOSITION DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT	P.8
ARTICLE 9	CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT	P.9
ARTICLE 10	DÉTERMINATION DES TAUX	P.10
ARTICLE 11	CALCUL ET PAIEMENT DES INTÉRÊTS	P.12
ARTICLE 12	AMORTISSEMENT ET REMBOURSEMENT DU CAPITAL	P.13
ARTICLE 13	RÈGLEMENT DES ÉCHÉANCES	P.13
ARTICLE 14	COMMISSIONS	P.13
ARTICLE 15	DÉCLARATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR	P.14
ARTICLE 16	GARANTIES	P.16
ARTICLE 17	REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS ET LEURS CONDITIONS FINANCIÈRES	P.16
ARTICLE 18	RETARD DE PAIEMENT - INTÉRÊTS MORATOIRES	P.19
ARTICLE 19	NON RENONCIATION	P.19
ARTICLE 20	DROITS ET FRAIS	P.19
ARTICLE 21	NOTIFICATIONS	P.19
ARTICLE 22	ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE	P.19
ANNEXE 1 ANNEXE 2	ÉCHÉANCIER DE VERSEMENTS CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE	

LES ANNEXES SONT UNE PARTIE INDISSOCIABLE DU PRÉSENT CONTRAT DE PRÊT





#### ARTICLE 1 OBJET DU PRÊT

Le présent Contrat est destiné au financement de l'opération , Parc social public, Acquisition - Amélioration de 11 logements situés 5 Rue Edmond Vitry 94130 NOGENT-SUR-MARNE.

# ARTICLE 2 PRÊT

Le Prêteur consent à l'Emprunteur qui l'accepte, un Prêt d'un montant maximum de huit cent trente-cinq mille soixante-neuf euros (835 069,00 euros) constitué de 2 Lignes du Prêt.

Ce Prêt est destiné au financement de l'opération visée à l'Article « Objet du Prêt » et selon l'affectation suivante :

- PLAI, d'un montant de quatre cent cinquante-neuf mille deux cent quatre-vingt-huit euros (459 288,00 euros);
- PLAI foncier, d'un montant de trois cent soixante-quinze mille sept cent quatre-vingt-un euros (375 781,00 euros);

Le montant de chaque Ligne du Prêt ne pourra en aucun cas être dépassé et il ne pourra pas y avoir de fongibilité entre chaque Ligne du Prêt.

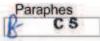
# **ARTICLE 3** DURÉE TOTALE

Le Contrat entre en vigueur suivant les dispositions de l'Article « Conditions de Prise d'Effet et Date Limite de Validité du Contrat » pour une durée totale allant jusqu'au paiement de la dernière échéance du Prêt.

#### **ARTICLE 4** TAUX EFFECTIF GLOBAL

Le Taux Effectif Global (TEG), figurant à l'Article « Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt », est donné en respect des dispositions de l'article L. 313-4 du Code monétaire et financier.

Le TEG de chaque Ligne du Prêt est calculé pour leur durée totale sans remboursement anticipé, sur la base du taux d'intérêt initial auquel s'ajoutent les frais, commissions ou rémunérations de toute nature nécessaires à l'octroi du Prêt.





#### ARTICLE 5 DÉFINITIONS

Pour l'interprétation et l'application du Contrat, les termes et expressions ci-après auront la signification suivante :

La « Consolidation de la Ligne du Prêt » désigne l'opération visant à additionner, au terme de la Phase de Mobilisation, l'ensemble des Versements effectués et le cas échéant, les intérêts capitalisés liés aux Versements. Elle intervient à la Date de Début de la Phase d'Amortissement.

Le « Contrat » désigne le présent Contrat de Prêt avec ses annexes et ses éventuels avenants.

La « Date de Début de la Phase d'Amortissement » correspond au premier jour du mois suivant la Date d'Effet du Contrat additionnée, dans le cas d'une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement, de la Durée de la Phase de Préfinancement.

Les « Dates d'Echéances » correspondent, pour une Ligne du Prêt, aux dates de paiement des intérêts et/ou de remboursement du capital pendant la Phase d'Amortissement.

Selon la périodicité choisie, la date des échéances est déterminée à compter de la Date de Début de la Phase d'Amortissement.

La « Date d'Effet » du Contrat est la date de réception, par le Prêteur, du Contrat signé par l'ensemble des Parties et ce, dès lors que la (ou les) condition(s) stipulée(s) à l'Article « Conditions de Prise d'Effet et Date Limite de Validité du Contrat » a (ont) été remplie(s).

La « Date Limite de Mobilisation » correspond à la date de fin de la Phase de Mobilisation d'une Ligne du Prêt et est fixée soit deux mois avant la date de première échéance si la Ligne du Prêt ne comporte pas de Phase de Préfinancement, soit au terme de la Durée de la Phase de Préfinancement si la Ligne du Prêt comporte une Phase de Préfinancement.

La « **Durée de la Ligne du Prêt** » désigne, pour chaque Ligne du Prêt, la durée comprise entre la Date de Début de la Phase d'Amortissement et la dernière Date d'Echéance.

La « **Durée de la Phase de Préfinancement** » est la durée comprise entre le premier jour du mois suivant la prise d'effet du Contrat et la Date Limite de Mobilisation de la Ligne du Prêt.

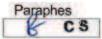
La « Durée totale du Prêt » désigne la durée comprise entre le premier jour du mois suivant sa Date d'Effet et la dernière Date d'Echéance.

La « **Durée de la Phase d'Amortissement de la Ligne du Prêt** » désigne la durée comprise entre la Date de Début de la Phase d'Amortissement et la dernière Date d'Échéance.

La « **Garantie** » est une sûreté accordée au Prêteur qui lui permet d'obtenir le paiement de sa créance en cas de défaillance de l'Emprunteur.

La « Garantie publique » désigne l'engagement par lequel une collectivité publique accorde sa caution à l'Emprunteur en garantissant au Prêteur le remboursement de la Ligne du Prêt en cas de défaillance de sa part.

L' « Index » désigne, pour une Ligne du Prêt, l'Index de référence appliqué en vue de déterminer le taux d'intérêt.





L'« Index Livret A » désigne le taux du Livret A, exprimé sous forme de taux annuel, calculé par les pouvoirs publics sur la base de la formule en vigueur décrite à l'article 3 du règlement n°86-13 modifié du 14 mai 1986 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière relatif à la rémunération des fonds reçus par les établissements de crédit.

A chaque Révision de l'Index Livret A, l'Emprunteur aura la faculté de solliciter du Prêteur la communication des informations utiles concernant la nouvelle valeur applicable à la prochaine Date d'Echéance. En cas de disparition ou de non-publication de l'Index, l'Emprunteur ne pourra remettre en cause la Consolidation de la Ligne du Prêt ou retarder le paiement des échéances. Celles-ci continueront à être appelées aux Dates d'Echéances contractuelles, sur la base du dernier Index publié et seront révisées lorsque les nouvelles modalités de révision seront connues.

Si le Livret A 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.

Le « Jour ouvré » désigne tout jour de la semaine autre que le samedi, le dimanche ou jour férié légal.

La « Ligne du Prêt » désigne la ligne affectée à la réalisation de l'opération ou à une composante de celle-ci. Elle correspond à un produit déterminé et donne lieu à l'établissement d'un tableau d'amortissement qui lui est propre. Son montant correspond à la somme des versements effectués pendant la Phase de Mobilisation auquel sont ajoutés le cas échéant, pour une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement, les intérêts capitalisés liés aux Versements.

Le « Livret A » désigne le produit d'épargne prévu par les articles L. 221-1 et suivants du Code monétaire et financier.

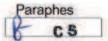
La « Phase d'Amortissement pour une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement » désigne, pour chaque Ligne du Prêt, la période débutant à l'issue de la Phase de Mobilisation, durant laquelle l'Emprunteur rembourse le capital prêté dans les conditions définies à l'Article « Règlement des Echéances », et allant jusqu'à la dernière Date d'Echéance.

La « Phase de Mobilisation pour une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement » désigne la période débutant 10 jours ouvrés après la Date d'Effet et s'achevant à la Date Limite de Mobilisation de la Ligne du Prêt. Durant cette phase, l'Emprunteur a la faculté d'effectuer des demandes de Versement.

La « Phase de Préfinancement » désigne, pour une Ligne du Prêt, la période comprise entre le premier jour du mois suivant la Date d'Effet et sa Date Limite de Mobilisation.

Le « **Prêt** » désigne la somme mise à disposition de l'Emprunteur sous la forme d'une ou plusieurs Lignes du Prêt. Son montant ne peut pas excéder celui stipulé à l'Article « **Prêt** ».

Le « **Prêt Locatif Aidé d'Intégration** » **(PLAI)** est défini à l'article R. 331-14 du Code de la construction et de l'habitation. Il est destiné à l'acquisition, la construction et l'aménagement de logements locatifs très sociaux.





La « **Révision** » consiste à prendre en compte la nouvelle valeur de l'Index de référence selon les modalités de révision ci-dessous :

La « **Double Révisabilité** » **(DR)** signifie que, pour une Ligne du Prêt, le taux d'intérêt actuariel annuel ainsi que le taux de progressivité des échéances sont révisés en cas de variation de l'Index.

Le « Versement » désigne, pour une Ligne du Prêt, la mise à disposition de l'Emprunteur de tout ou partie du montant en principal de la Ligne du Prêt.

#### ARTICLE 6 CONDITIONS DE PRISE D'EFFET ET DATE LIMITE DE VALIDITÉ DU CONTRAT

Le présent contrat et ses annexes devront être retournés dûment complétés, paraphés et signés au Prêteur.

Le contrat prendra effet à la date de réception, par le Prêteur, du Contrat signé par l'ensemble des Parties et après réalisation, à la satisfaction du Prêteur, de la (ou des) condition(s) ci-après mentionnée(s).

A défaut de réalisation de cette (ou de ces) condition(s) à la date du 31/10/2015 le Prêteur pourra considérer le présent Contrat comme nul et non avenu.

La prise d'effet est donc subordonnée à la réalisation de la (ou des) condition(s) suivante(s) :

- la production de (ou des) acte(s) conforme(s) habilitant le représentant de l'Emprunteur à intervenir au présent contrat

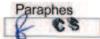
#### ARTICLE 7 CONDITIONS SUSPENSIVES AU VERSEMENT DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

Il est précisé que le Versement d'une Ligne du Prêt est subordonné au respect des dispositions suivantes :

- qu'il n'y ait aucun manquement de l'Emprunteur à l'un quelconque des engagements prévus à l'Article « Déclarations et Engagements de l'Emprunteur » ;
- qu'aucun cas d'exigibilité anticipée, visé à l'Article « Remboursements Anticipés et Leurs Conditions Financières », ne soit survenu ou susceptible de survenir ;
- que l'Emprunteur ne soit pas en situation d'impayé, de quelque nature que ce soit, vis-à-vis du Prêteur ;
- que l'Emprunteur justifie au Prêteur l'engagement de l'opération financée tel que précisé à l'Article « Mise à Disposition de chaque Ligne du Prêt »;
- que l'Emprunteur produise au Prêteur la (ou les) pièce(s) suivante(s) :
  - Garantie(s) conforme(s)

A défaut de réalisation des conditions précitées au moins vingt (20) Jours ouvrés avant la date souhaitée pour le premier Versement, le Prêteur ne sera pas tenu de verser les fonds de chaque Ligne du Prêt et pourra considérer le Contrat comme nul et non avenu.

72





# ARTICLE 8 MISE À DISPOSITION DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

Chaque Ligne du Prêt est mise à disposition pendant la Phase de Mobilisation du Contrat. Les Versements sont subordonnés au respect de l'Article « Conditions Suspensives au Versement de chaque Ligne du Prêt », à la conformité et à l'effectivité de la (ou des) Garantie(s) apportée(s), ainsi qu'à la justification, par l'Emprunteur, de l'engagement de l'opération financée notamment par la production de l'ordre de service de démarrage des travaux, d'un compromis de vente ou de toute autre pièce préalablement agréée par le Prêteur.

Sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, l'échéancier de Versements est négocié entre l'Emprunteur et le Prêteur. Il correspond au rythme prévisionnel des paiements à effectuer par l'Emprunteur pour la réalisation de ou des opérations financées par le Prêt.

Pour chaque Ligne du Prêt, si le total des Versements portés sur l'échéancier est inférieur au montant maximum des Lignes du Prêts indiqué à l'Article « Caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt », ce montant sera réduit d'office à hauteur des sommes effectivement versées à la date limite de mobilisation de chaque Ligne du Prêt.

Les échéanciers de Versements sont établis par l'Emprunteur sachant que, d'une part, le premier Versement est subordonné à la prise d'effet du Contrat et ne peut intervenir moins de dix (10) Jours ouvrés après la Date d'Effet, et, d'autre part, le dernier Versement doit impérativement intervenir deux mois avant la première Date d'Echéance de chaque Ligne du Prêt.

En cas de retard dans le déroulement du chantier, l'Emprunteur s'engage à avertir le Prêteur et à adapter le ou les échéanciers de Versements prévisionnels aux besoins effectifs de décaissements liés à l'avancement des travaux.

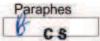
Toute modification du ou des échéanciers de Versements doit être adressée par l'Emprunteur au Prêteur, par lettre parvenue au moins vingt (20) Jours ouvrés avant la date de Versement prévue initialement.

Le Prêteur a la faculté, pour des raisons motivées, de modifier une ou plusieurs dates prévues à l'échéancier de Versements voire de suspendre les Versements, sous réserve d'en informer préalablement l'Emprunteur par courrier ou par voie electronique.

Les Versements sont domiciliés sur le compte dont l'intitulé exact est porté sur chaque échéancier de Versements.

L'Emprunteur a la faculté de procéder à un changement de domiciliation en cours de Versement du Prêt sous réserve d'en faire la demande au Prêteur, par lettre parvenue au moins vingt (20) Jours ouvrés avant la nouvelle date de réalisation du Versement.

Le Prêteur se réserve, toutefois, le droit d'agréer les établissements teneurs des comptes ainsi que les catégories de comptes sur lesquels doivent intervenir les Versements.





#### CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT **ARTICLE 9**

Les caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt sont les suivantes :

	0	ffre CDC	
Caractéristiques de la Ligne du Prêt	PLAI	PLAI foncier	
Enveloppe			
ldentifiant de la Ligne du Prêt	5106016	5106017	
Montant de la Ligne du Prêt	459 288 €	375 781 €	
Commission d'instruction	0€	0€	
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	
Taux de période	0,8 %	0,8 %	
TEG de la Ligne du Prêt	0,8 %	0,8 %	
Phase de préfinancement		THE RESERVE OF THE PARTY.	
Durée du préfinancement	3 mois	3 mois	The Contract of the Contract of the
Taux d'Intérêt du préfinancement	0,8 %	0,8 %	
Règlement des intérêts de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Manual Treatment
Phase d'amortissement		SALES CONTRACTOR OF SALES	
Durée	40 ans	50 ans	THE RESERVED IN STREET
Index	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index	- 0,2 %	- 0,2 %	
Taux d'intérêt¹	0,8 %	0,8 %	
Périodicité	Annuelle	Annuelle	
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)	
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire 6 mois	Indemnité forfaitaire 6 mois	
Modalité de révision	DR	DR	
Taux de progressivité des échéances	- 0,5 %	- 0,5 %	
Mode de calcul des intérêts	Equivalent	Equivalent	
Base de calcul des intérêts	30 / 360	30 / 360	



74



L'Emprunteur a la faculté, pendant la Phase de Préfinancement et au plus tard deux mois avant la nouvelle date de fin de Phase de Préfinancement, de solliciter du Prêteur l'allongement ou la réduction de la Durée de la Phase de Préfinancement mentionnée ci-dessus.

Si cette nouvelle Durée de la Phase de Préfinancement s'inscrit dans la période de 3 à 24 mois indiquée dans l'acte de garantie, alors cette modification ne donnera pas lieu à l'établissement d'un nouvel acte de garantie et sera formalisée sous la forme d'une lettre valant avenant.

Par ailleurs, la modification de la Durée de la Phase de Préfinancement fera l'objet de la perception d'une commission de réaménagement dans les conditions prévues à l'Article « **Commissions** ».

L'Emprunteur reconnait que, conformément à la réglementation en vigueur, le TEG susmentionné, calculé selon un mode proportionnel au taux de période établi à partir d'une période de mois normalisés et rapporté à une année civile, est fourni en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt.

Pour l'avenir, le Prêteur et l'Emprunteur reconnaissent expressément pour chaque Ligne du Prêt, que :

- le TEG du fait des particularités de taux notamment en cas de taux variable, ne peut être fourni qu'à titre indicatif ;
- le calcul est effectué sur l'hypothèse d'un unique Versement, à la date de signature du Contrat qui vaut, pour les besoins du calcul du TEG, date de début d'amortissement théorique du Prêt.

Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

Et, l'Emprunteur reconnait avoir procédé personnellement à toutes les estimations qu'il jugeait nécessaires à l'appréciation du coût total de chaque Ligne du Prêt

Les frais de garantie, visés ci-dessus, sont intégrés pour le calcul du TEG sur la base du montage de garantie prévu à l'Article « **Garantie** ».

#### **ARTICLE 10 DÉTERMINATION DES TAUX**

#### MODALITÉS D'ACTUALISATION DU TAUX VARIABLE

A chaque variation de l'Index, l'Emprunteur aura la faculté de solliciter du Prêteur la communication des informations utiles concernant les nouvelles valeurs applicables à la prochaine Date d'Echéance de chaque Ligne du Prêt.



75



Selon les caractéristiques propres à chaque Ligne du Prêt, l'actualisation du (ou des) taux applicable(s) s'effectue selon les modalités de révisions ci-après.

Le taux d'intérêt et, le cas échéant, le taux de progressivité de l'échéance indiqués à l'Article « Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt », font l'objet d'une actualisation de leur valeur, à la Date d'Effet du Contrat, en cas de variation de l'Index.

Les valeurs actualisées sont calculées par application des formules de révision indiquées ci-après.

### MODALITÉS DE RÉVISION DU TAUX VARIABLE

#### PHASE DE PRÉFINANCEMENT

Le montant des intérêts de la Phase de Préfinancement, est calculé en fonction, d'une part, du montant et des dates de Versements et, d'autre part, des taux d'intérêt successivement en vigueur pendant cette période.

Le taux d'Intérêt de la Phase de Préfinancement (IP) indiqué à l'Article « Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt » et actualisé comme indiqué ci-dessus, est révisé à chaque variation de l'Index dans les conditions ci-après définies :

- Le taux d'intérêt révisé (IP') de la Ligne du Prêt est déterminé selon la formule : IP' = IP + DT

où DT désigne la différence positive ou négative constatée entre la dernière valeur actualisée de l'Index et celui en vigueur à la Date d'Effet du Contrat.

#### PHASE D'AMORTISSEMENT

Pour chaque Ligne du Prêt revisée selon la modalité « Double Révisabilité », le taux d'intérêt actuariel annuel (I) et le taux annuel de progressivité (P) indiqués à l'Article « Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt » et actualisés, comme indiqué ci-dessus, sont révisés à la Date de Début de la Phase d'Amortissement puis à chaque Date d'Echéance de la Ligne du Prêt, en fonction d'un coefficient (R) dans les conditions ci-après définies :

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

où DT désigne la différence positive ou négative constatée entre le taux de l'Index en vigueur à la date de la Révision et celui en vigueur à la Date d'Effet du Contrat.

- Le taux d'intérêt révisé (l') de la Ligne du Prêt est déterminé selon la formule : l' = R (1+I) 1 Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la Durée de la Ligne du Prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû et, le cas échéant, à la part des intérêts dont le règlement a été différé.
- Le taux annuel de progressivité révisé (P') des échéances, est déterminé selon la formule : P' = R (1+P) 1 Les taux révisés s'appliquent au calcul des échéances relatives à la Phase d'Amortissement restant à courir.

En tout état de cause le taux d'intérêt de chaque Ligne du Prêt ne saurait être négatif, le cas échéant il sera ramené à 0 %.







### ARTICLE 11 CALCUL ET PAIEMENT DES INTÉRÊTS

Les intérêts dus au titre de la période comprise entre deux Dates d'Echéances sont déterminés selon la ou les méthodes de calcul décrites ci-après.

Où (I) désigne les intérêts calculés à terme échu, (K) le capital restant dû au début de la période majoré, le cas échéant, du stock d'intérêts et (t) le taux d'intérêt annuel sur la période.

Méthode de calcul selon un mode équivalent et une base « 30 / 360 » :

$$I = K \times [(1 + t)]$$
 "base de calcul" -1]

La base de calcul « 30 / 360 » suppose que l'on considère que tous les mois comportent 30 jours et que l'année comporte 360 jours.

Pour chaque Ligne du Prêt, les intérêts seront exigibles selon les conditions ci-après.

Si la Durée de la Phase de Préfinancement est inférieure à 12 mois, l'Emprunteur paie, dans les conditions définies à l'Article « Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt » et à la date d'exigibilité indiquée dans la mise en recouvrement adressée par le Prêteur, le montant des intérêts courus sur les Versements effectués pendant cette phase, arrêtés à la Date de Début de la Phase d'Amortissement.

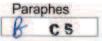
Le capital de la Ligne du Prêt, dont les caractéristiques financières sont précisées à l'Article précité, est constitué par la somme des Versements effectués à l'Emprunteur pendant la Phase de Préfinancement.

En outre, si la Durée de la Phase de Préfinancement est supérieure ou égale à 12 mois, l'Emprunteur a également la faculté d'opter pour le paiement des intérêts courus sur les Versements effectués pendant la Phase de Préfinancement et ce dans les conditions mentionnées ci-dessus. Cependant, il peut choisir la capitalisation desdits intérêts et ainsi consolider la Ligne du Prêt selon les caractéristiques financières précisées à l'Article « Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt ». Dans ce cas le capital de la Ligne du Prêt est constitué par la somme des Versements effectués à l'Emprunteur et des intérêts courus sur ces Versements durant cette phase.

Si le choix de l'Emprunteur s'est porté sur la capitalisation des intérêts, ce dernier a la possibilité de solliciter du Prêteur la modification de cette modalité de règlement des intérêts de préfinancement afin de les payer en fin de Phase de Préfinancement.

Aussi, l'Emprunteur devra faire part au Prêteur de sa volonté de modifier ladite modalité de paiement, au plus tard deux mois avant la fin de la Date de Début de la Phase d'Amortissement. Dès lors que la nouvelle modalité de paiement de ces intérêts est prévue dans l'acte de garantie, cette modification ne donnera pas lieu à l'établissement d'un nouvel acte de garantie et sera formalisée sous la forme d'une lettre valant avenant. Par ailleurs, la modification de la modalité de règlement des intérêts de préfinancement fera l'objet de la perception d'une commission de réaménagement dans les conditions prévues à l'Article « Commissions ».

Pour chaque Ligne du Prêt comportant une Phase de Préfinancement, les intérêts dus au titre de chaque échéance seront déterminés selon les méthodes de calcul ci-dessus et compte tenu des modalités définies à l'Article « Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt ».





#### **ARTICLE 12** AMORTISSEMENT ET REMBOURSEMENT DU CAPITAL

Pour chaque Ligne du Prêt, l'amortissement du capital se fera selon le ou les profils d'amortissements ci-après.

Lors de l'établissement du tableau d'amortissement d'une Ligne du Prêt avec un profil « amortissement déduit (intérêts différés) », les intérêts et l'échéance sont prioritaires sur l'amortissement de la Ligne du Prêt. Ce dernier se voit déduit et son montant correspond à la différence entre le montant de l'échéance et celui des intérêts.

La séquence d'échéance est fonction du taux de progressivité des échéances mentionnées aux Articles « Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt » et « Détermination des Taux ».

Si les intérêts sont supérieurs à l'échéance, alors la différence entre le montant des intérêts et de l'échéance constitue les intérêts différés. Le montant amorti au titre de la période est donc nul.

# ARTICLE 13 RÈGLEMENT DES ÉCHÉANCES

L'Emprunteur paie, à chaque Date d'Echéance, le montant correspondant au remboursement du capital et au paiement des intérêts dus. Ce montant est déterminé selon les modalités définies à l'Article « Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt ».

Le tableau d'amortissement de chaque Ligne du Prêt indique le capital restant dû et la répartition des échéances entre capital et intérêts, et le cas échéant du stock d'intérêts, calculée sur la base d'un Versement unique réalisé en Date de Début de la Phase d'Amortissement.

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. Elles sont acquittées auprès du Caissier Général de la Caisse des Dépôts à Paris.

Les paiements sont effectués de sorte que les fonds parviennent effectivement au Caissier Général au plus tard le jour de l'échéance ou le premier jour ouvré suivant celui de l'échéance si ce jour n'est pas un jour ouvré.

#### **ARTICLE 14** COMMISSIONS

Le présent Prêt n'est soumis à la perception d'aucune commission d'instruction.

L'Emprunteur sera redevable pour chaque Ligne du Prêt, en cas de modification de la Durée de la Phase de Préfinancement définie à l'Article « Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt » et/ou de la modalité de règlement des intérêts de préfinancement définie à l'Article « Calcul et Paiement des intérêts », d'une commission de réaménagement de cent euros (100 €) par Ligne du Prêt réaménagée.

Ladite commission sera prélevée par le Prêteur après réception de la lettre valant avenant formalisant la ou les modifications et après prise en compte de la ou des nouvelles caractéristiques financières.

78







# ARTICLE 15 DÉCLARATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

#### **DÉCLARATIONS DE L'EMPRUNTEUR:**

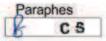
L'Emprunteur déclare et garantit au Prêteur :

- avoir pris connaissance de toutes les dispositions et pièces formant le Contrat et les accepter ;
- la sincérité des documents transmis et notamment de la certification des documents comptables fournis et l'absence de toute contestation à leur égard ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement et ne fait l'objet d'aucune procédure collective ;
- la conformité des décisions jointes aux originaux et rendues exécutoires ;
- l'absence de recours de quelque nature que ce soit à l'encontre de l'opération financée ;
- qu'il a été informé que le Prêteur pourra céder et/ou transférer tout ou partie de ses droits et obligations sans que son accord ne soit préalablement requis.

#### **ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR:**

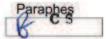
Sous peine de déchéance du terme de remboursement du Prêt, l'Emprunteur s'engage à :

- affecter les fonds exclusivement au projet défini à l'Article « Objet du Prêt » du Contrat. Cependant, l'utilisation des fonds par l'Emprunteur pour un objet autre que celui défini à l'Article précité ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du Prêteur;
- rembourser le Prêt aux Dates d'Echéances convenues ;
- assurer les immeubles, objet du présent financement, contre l'incendie et à présenter au Prêteur un exemplaire des polices en cours à première réquisition ;
- ne pas consentir, sans l'accord préalable du Prêteur, de Garantie sur le foncier et les immeubles financés, pendant toute la durée de remboursement du Prêt, à l'exception de celles qui pourraient être prises, le cas échéant, par le(s) garant(s) en contrepartie de l'engagement constaté par l'Article « Garanties » du Contrat ;
- justifier du titre définitif conforme conférant les droits réels immobiliers pour l'opération financée dans les cas où celui-ci n'a pas été préalablement transmis ;
- souscrire et maintenir, le cas échéant, pendant toute la durée du chantier et jusqu'à l'achèvement des ouvrages financés par le Prêteur, une police d'assurance tous risques chantier, pour son compte et celui de tous les intervenants à la construction, garantissant les ouvrages en cours de construction contre tous dommages matériels, ainsi que la responsabilité de l'Emprunteur comme de tous les intervenants pour tous dommages aux avoisinants ou aux existants;
- apporter, le cas échéant, les fonds propres nécessaires à l'équilibre financier de l'opération ;
- transmettre chaque année au Prêteur le document de référence relatif au ratio annuel de couverture de la dette (Annual Debt Service Cover Ratio ou ADSCR) ;





- informer préalablement (et au plus tard dans le mois précédant l'évènement) le Prêteur :
  - de toute transformation de son statut, ou de toute opération envisagée de fusion, absorption, scission, apport partiel d'actif, transfert universel de patrimoine ou toute autre opération assimilée;
  - de toute signature ou modification d'un pacte d'associés ou d'actionnaires, ou de toute modification à intervenir relative à la répartition de son capital social telle que cession de droits sociaux ou entrée au capital d'un nouvel associé/actionnaire;
- maintenir, pendant toute la durée du Contrat, la vocation sociale de l'opération financée et justifier du respect de cet engagement par l'envoi, au Prêteur, d'un rapport annuel d'activité ;
- produire à tout moment au Prêteur, sur sa demande, les documents financiers et comptables des trois derniers exercices clos ainsi que, le cas échéant, un prévisionnel budgétaire ;
- fournir à la demande du Prêteur, les pièces attestant de la réalisation de l'objet du financement visé à l'Article « **Objet du Prêt** », ainsi que les documents justifiant de l'obtention de tout financement permettant d'assurer la pérennité du caractère social de l'opération financée;
- fournir au Prêteur, dans les deux années qui suivent la date d'achèvement des travaux, le prix de revient définitif de l'opération financée par le Prêt ;
- fournir, soit sur sa situation, soit sur les projets financés, tout renseignement et document budgétaire ou comptable à jour que le Prêteur peut être amené à lui réclamer notamment, une prospective actualisée mettant en évidence sa capacité à moyen et long terme à faire face aux charges générées par le projet, et à permettre aux représentants du Prêteur de procéder à toutes vérifications qu'ils jugeraient utiles ;
- informer, le cas échéant, le Prêteur, sans délai, de toute décision tendant à déférer les délibérations de l'assemblée délibérante de l'Emprunteur autorisant le recours au Prêt et ses modalités devant toute juridiction, de même que du dépôt de tout recours à l'encontre d'un acte détachable du Contrat ;
- informer, le cas échéant, le Prêteur, sans délai, de la survenance de toute procédure précontentieuse, contentieuse, arbitrale ou administrative devant toute juridiction ou autorité quelconque ;
- informer préalablement, le cas échéant, le Prêteur de tout projet de nantissement de ses parts sociales ou actions ;
- informer, dès qu'il en a connaissance, le Prêteur de la survenance de tout évènement visé à l'article « Remboursements Anticipés et Leurs Conditions Financières » ;
- informer le Prêteur de la date d'achèvement des travaux, par production de la déclaration ad hoc, dans un délai maximum de trois mois à compter de celle-ci ;
- respecter les dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux et transmettre au Prêteur, en cas de réalisation de logements locatifs sociaux sur le(s) bien(s) immobilier(s) financé(s) au moyen du Prêt, la décision de subvention ou d'agrément ouvrant droit à un financement de la Caisse des Dépôts ou d'un établissement de crédit ayant conclu une convention avec celle-ci;







#### **ARTICLE 16 GARANTIES**

Le remboursement du capital et le paiement des intérêts ainsi que toutes les sommes contractuellement dues ou devenues exigibles au titre du présent contrat sont garantis comme suit :

	Type de Garantie	Dénomination du garant / Désignation de la Garantie	Quotité Garantie (en %)
I	Collectivités locales	COMMUNE DE NOGENT SUR MARNE	100,00

Le Garant du Prêt s'engage, pendant toute la durée du Prêt, au cas où l'Emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas de toutes sommes contractuellement dues ou devenues exigibles, à en effectuer le paiement en ses lieu et place et sur simple demande du Prêteur, sans pouvoir exiger que celui-ci discute au préalable les biens de l'Emprunteur défaillant.

L'engagement de ce dernier porte sur la totalité du Prêt contracté par l'Emprunteur.

# ARTICLE 17 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS ET LEURS CONDITIONS FINANCIÈRES

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

Tout remboursement anticipé doit être accompagné du paiement des intérêts courus contractuels correspondants.

Le paiement des intérêts courus sur les sommes ainsi remboursées par anticipation, sera effectué dans les conditions définies à l'Article « Calcul et Paiement des Intérêts ».

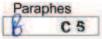
#### 17.1 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS VOLONTAIRES

#### 17.1.1 Conditions des demandes de remboursements anticipés volontaires

En Phase de Préfinancement l'Emprunteur a la faculté d'effectuer, pour chaque Ligne du Prêt, des remboursements anticipés volontaires totaux ou partiels dès le premier Versement et pendant toute la Durée de la Phase de Préfinancement. Ces derniers sont pris en compte dès la Date de Début de la Phase d'Amortissement si le Versement effectif des fonds est constaté par le Prêteur auprès du Caissier Général au moins deux mois avant cette date.

Pour chaque Ligne du Prêt comportant une indemnité forfaitaire, dont les modalités de calculs sont stipulées ci-après, l'Emprunteur a la faculté d'effectuer, en Phase d'Amortissement, des remboursements anticipés volontaires totaux ou partiels à chaque Date d'Echéance. Les remboursements anticipés volontaires sont pris en compte pour l'échéance suivante si le Versement effectif des sommes est constaté par le Prêteur auprès du Caissier Général au moins deux mois avant cette échéance.

Toute demande de remboursement anticipé volontaire notifiée conformément à l'Article « **Notifications** » doit indiquer, pour chaque Ligne du Prêt, la date à laquelle doit intervenir le remboursement anticipé volontaire, le montant devant être remboursé par anticipation et préciser la (ou les) Ligne(s) du Prêt sur laquelle (ou lesquelles) ce(s) remboursement(s) anticipé(s) doit(doivent) intervenir.





#### 17.1.2 Conditions financières des remboursements anticipés volontaires

Les remboursements anticipés volontaires effectués en cours de Phase de Préfinancement ne donnent pas lieu à perception d'indemnité.

Durant la Phase d'Amortissement, les remboursements anticipés volontaires donnent lieu à la perception, par le Prêteur et dans toute la mesure permise par la loi, d'une indemnité forfaitaire égale à un semestre d'intérêt sur les montants remboursés par anticipation, calculée au taux du Prêt en vigueur à la date du remboursement anticipé.

En cas de remboursement anticipé partiel, les échéances 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, le cas échéant, des intérêts différés correspondants et, d'autre part, de la durée résiduelle du Prêt.

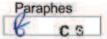
#### 17.2 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS OBLIGATOIRES

#### 17.2.1 Premier cas entrainant un remboursement anticipé obligatoire

Toutes sommes contractuellement dues au Prêteur au titre du Contrat deviendront immédiatement exigibles en cas de :

- tout impayé à Date d'Echéance, ces derniers entraineront également l'exigibilité d'intérêts moratoires;
- perte par l'Emprunteur de sa qualité le rendant éligible au Prêt ;
- dévolution du bien financé à une personne non éligible au Prêt et/ou non agréée par le Prêteur en raison de la dissolution, pour quelque cause que ce soit, de l'organisme Emprunteur;
- vente de logement faite par l'Emprunteur au profit de personnes morales ne contractualisant pas avec la Caisse des Dépôts pour l'acquisition desdits logements ;
- non respect par l'Emprunteur des dispositions légales et réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux ;
- non utilisation des fonds empruntés conformément à l'objet du Prêt tel que défini à l'Article «**Objet du Prêt**» du Contrat :
- non respect de l'un des engagements de l'Emprunteur énumérés à l'Article « **Déclarations et Engagements** de l'Emprunteur », ou en cas de survenance de l'un des événements suivants :
  - dissolution, liquidation judiciaire ou amiable, plan de cession de l'Emprunteur ou de l'un des associés de l'Emprunteur dans le cadre d'une procédure collective ;
  - la(les) Garantie(s) octroyée(s) dans le cadre du Contrat, a(ont) été rapportée(s), cesse(nt) d'être valable(s) ou pleinement efficace(s), pour quelque cause que ce soit.

Les cas de remboursements anticipés obligatoires ci-dessus donneront lieu au paiement par l'Emprunteur, dans toute la mesure permise par la loi, d'une pénalité égale à 7 % du montant total des sommes exigibles par anticipation.





#### 17.2.2 Deuxième cas entrainant un remboursement anticipé obligatoire

Toutes sommes contractuellement dues au Prêteur au titre du Contrat deviendront immédiatement exigibles dans les cas suivants :

- cession, démolition ou destruction du bien immobilier financé par le Prêt, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires ou renonciation expresse du Prêteur;
- transfert, démembrement ou extinction, pour quelque motif que ce soit, des droits réels immobiliers détenus par l'Emprunteur sur le bien financé ;
- action judiciaire ou administrative tendant à modifier ou à annuler les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- modification du statut juridique, du capital (dans son montant ou dans sa répartition) ou de la gouvernance de l'Emprunteur, qui affecterait sa situation financière (notamment dans l'éventualité d'un ADSCR inférieur à 1), et qui aurait des conséquences sur sa capacité de remboursement;
- nantissement des parts sociales ou actions de l'Emprunteur.

Les cas de remboursements anticipés obligatoires ci-dessus donneront lieu au paiement par l'Emprunteur, dans toute la mesure permise par la loi, d'une indemnité égale à un semestre d'intérêts sur les sommes remboursées par anticipation, calculée au taux du Prêt en vigueur à la date du remboursement anticipé.

#### 17.2.3 Troisième cas entrainant un remboursement anticipé obligatoire

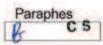
L'Emprunteur s'oblige, au plus tard dans les deux (2) années qui suivent la date de déclaration d'achèvement des travaux ou dans l'année qui suit l'élaboration de la fiche de clôture d'opération, à rembourser les sommes trop perçues, au titre du Contrat, lorsque :

- 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.

A défaut de remboursement dans ces délais une indemnité, égale à celle perçue en cas de remboursements anticipés volontaires, sera due sur les sommes trop perçues remboursées par anticipation.

Donnent lieu au seul paiement des intérêts contractuels courus correspondants, les cas de remboursements anticipés suivants :

- vente de logement faite par l'Emprunteur au profit de personnes physiques ;
- vente de logement faite par l'Emprunteur au profit de personnes morales contractualisant avec la Caisse des Dépôts, dans les conditions d'octroies de cette dernière, pour l'acquisition desdits logements;
- démolition pour vétusté et/ou dans le cadre de la politique de la ville (Zone ANRU).





#### ARTICLE 18 RETARD DE PAIEMENT - INTÉRÊTS MORATOIRES

Toute somme due au titre de chaque Ligne du Prêt indexée sur Livret A, 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 du Livret A majoré de 6 % (600 points de base).

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.

La perception des intérêts de retard mentionnés au présent article ne constituera en aucun cas un octroi de délai de paiement ou une renonciation à un droit quelconque du Prêteur au titre du Contrat.

Sans préjudice de leur exigibilité à tout moment, les intérêts de retard échus et non-payés seront capitalisés avec le montant impayé, s'ils sont dus pour au moins une année entière au sens de l'article 1154 du Code civil.

#### **ARTICLE 19 NON RENONCIATION**

Le Prêteur ne sera pas considéré comme ayant renoncé à un droit au titre du Contrat ou de tout document s'y rapportant du seul fait qu'il s'abstient de l'exercer ou retarde son exercice.

#### **ARTICLE 20 DROITS ET FRAIS**

L'Emprunteur prend à sa charge les droits et frais présents et futurs qui peuvent résulter du Contrat et notamment les frais de gestion et les commissions prévues à l'Article « Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt » et, le cas échéant, à l'Article « Commissions ».

#### **ARTICLE 21 NOTIFICATIONS**

Toutes les communications entre l'Emprunteur et le Prêteur (y compris les demandes de Ligne du Prêt) peuvent être effectuées soit par courriel soit par télécopie signée par un représentant de l'Emprunteur dûment habilité. A cet égard, l'Emprunteur reconnaît que toute demande ou notification émanant de son représentant dûment habilité et transmise par courriel ou télécopie l'engagera au même titre qu'une signature originale et sera considérée comme valable, même si, pour la bonne forme, une lettre simple de confirmation est requise.

# ARTICLE 22 ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

Le Contrat est soumis au droit français.

Pour l'entière exécution des présentes et de leur suite, les Parties font élection de domicile, à leurs adresses ci-dessus mentionnées.

En cas de différends sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les Parties s'efforceront de trouver de bonne foi un accord amiable.



Caisse des dépôts et consignations
2 AVENUE PIERRE MENDES FRANCE - 75013 PARIS - Tél : 01 49 55 68 00 - Télécopie : 01 49 55 68 93 dr.idf@caissedesdepots.fr





A défaut d'accord trouvé, tout litige sera porté devant les juridictions civiles parisiennes.







Fait en autant d'originaux que de signataires,

Le, 48/08/2015

Pour l'Emprunteur,

Civilité:

Nom Prénomirecteur Général

Qualité : Et par délégation

L'adjoint nu Ringinue de la Rondsettien L

Cachet e Patrick GAULLET

Le, 411/45

Pour la Caisse des Dépôts,

Civilité:

Nom / Prénom

DIRECTEUR TERRITORIAL

Qualité :

CLAUDE SCHNEEGANS

Dûment habilité(e) aux présentes

Cachet et Signature :

Paraphes

Pour le Directeur Général

Et par délégation
L'adjoint au Directeur de la Construction Locative

Patrick GAULLET

PROGRAMME DE REHABILITATION

Les principaux éléments du programme de réhabilitation sont les suivants :

#### Iraitement de l'enveloppe:

- Révision de la couverture et remplacement des descentes EP
- Isolation thermique des combles et du plancher haut des caves,
- occultations, Remplacement des menuiseries extérieures et remplacement ou révision des Isolation intérieure des logements,

#### Parties communes:

- ménagères, Aménagement d'un local poussette et d'un espace de stockage des ordures
- Création d'un local associatif dans l'appentis de la cour,
- Traitement du plomb et embellissement des parties communes (peinture et sol),
- Télécom et eau), Remplacement des colonnes techniques selon vétusté (ERDF, GRDF, TV, F.
- Remplacement de toutes les descentes EU/EV,
- Création d'un contrôle d'accès (interphones et vigik),

#### Sécurité incendie :

- Création d'un système de désenfumage de l'escalier,
- Remplacement de toutes les portes palières des logements,
- plancher haut des caves, Remplacement de la porte d'accès aux caves et isolation coupe-feu du
- Pose de détecteurs de fumée dans les logements,

### Travaux dans les logements:

- Restructuration des salles de bain et cuisines pour agrandir les salles de bain,
- Réfection du carrelage et de la faïence dans les salles de bain,
- les cuisines, Réfection partielle du carrelage selon l'état et réfection totale de la faïence dans
- Création d'une ventilation mécanique contrôlée,
- bar des chaudières à ventouse, Remplacement de toutes les chaudières individuelles gaz dans les logements
- Ponçage et vitrification des parquets dans les pièces sèches de tous les Réfection de l'installation électrique des logements selon état,
- logements,
- humides et à l'isolation dans les pièces sèches, Mise en peinture de tous les logements suite à la restructuration des pièces
- Remplacement des sanitaires dans tous les logements,

# **PLANNING PREVISIONNEL**

Décembre 2012 :

Agrément Etat

Avril 2013:

Obtention du Permis de construire (changement

d'usage de 2 locaux en RDC)

Décembre 2013 :

OS de démarrage des travaux sous réserve de l'obtention du financement Etat et Région

Septembre 2015:

Date de livraison prévisionnelle



# NOGENT SUR LA MARNE - 5 RUE EDMOND VITRY ACQUISITION AMELIORATION DE 11 LOGEMENTS PLAI

# DECOMPTE DES SURFACES ET DES COEFFICIENTS PROPRES AU LOGEMENT APPLIQUES AU CALCUL DU LOYER

	Désigna	ation des lo	gements	Surface habitable (art. R.111-2)	Surface réelle des annexes	Surface utile (SH+1/2 SA)	Coefficient propre au logement	Base de calcul du loyer	Loyer maximum du logt en E/m2 7,15	valeur 20
occupation	Situation	N° logt (sur plan)	Type logt		(art. R353-16 2° alinéa)			(col 4 * col 5)	(col 6 * F/m2)	14
		colonne 1		col. 2	col. 3	col. 4	col. 5	col. 6	col. 7	
	RDC	01	T2	34,50	5,48	37,24	1,0000	37,24	266,13	1
	RDC	02	T1	23,79	1,63	24,61	1,0000	24,61	175,84	1
	RDC	03	T1	17,80	4,64	20,12	1,0000	20,12	143,78	1
LE DROFF	1ER	04	Faux T3	43,14	7,79	47,04	1,0000	47,04	336,13	
MINDRE	1ER	05	T3	43,26	8,16	47,34	1,0000	47,34	338,31	
	2EME	06	Т3	43,83	8,31	47,99	1,0000	47,99	342,92	1
HAMEURY	2EME	07	Faux T3	43,80	6,15	46,88	1,0000	46,88	334,98	1
CITA	ЗЕМЕ	08	T3	43,02	6,21	46,13	1,0000	46,13	329,62	
	3EME	09	Т3	43,75	7,01	47,26	1,0000	47,26	337,70	1
	4EME	10	T3	43,37	6,27	46,51	1,0000	46,51	332,34	
	4EME	11	T3	43,45	8,84	47,87	1,0000	47,87	342,09	1

	graduate parties of a setting of a contract of	The second second		I was a second of	31.18730		
1	TOTAUX PLAI	423,71	70,49	458,96	1,00	458,96	3 279,84

Valophis Habitat Office Public de l'Habitat du Val de Marne Siège Social • 81, rue du Pont de Créteil • 94107 Saint Maur des Fossés Cedex • Tél. : 01 43 97 55 55

distinguise quorgannum

NOGEN   A BIS		NOGEN I SCHAKINE	S rue Edmond Vitry			9	003						
ZUS PLAI  124 m² 424 m² 459 m² 11		٦		LOGTS HT	TVA		Commerces HT	TOTAL, HT			fraly financiers		
7.US PLAI m² 424 m² 459 m² 11 100%	CII-I		2 947 € / m² Shab	1 250 000	200000	1 250 000	0	1 250 000	62%				0
PLAi 424 m² 459 m² 11 100%	2 2 2	DEMOLITIONS	2,0070	0	0	0	0 0	0		C41-2 CDC PLUS FONCIER			459 288
PLAi 424 m² 459 m² 11 100%	CEL			0	0	0	0	0		C41-4 CDC PLAIFONCIER			375 781
424 m³ 459 m³ 11 100%	5-11-5			0	0	0	0	0		C41-5 CDC	1		0
	6112	INDEMNITES EXICTION		0 0	0 0	0 0	0 0	0 0		TOTAL PRET CDC		39%	835 068
11	8-115			10 000	1 960	11 960	0 0	10 000					
100%	6-11-9			0	0	0	0	0				100000	
	01-10	TOTAL TERBAIN	O% / terrain	0 000 1	0 000 0	0 1 200 1 2	0 0	0 סטנין	2500	C41-11 Pret 1% "pret in fine"		67 000	0
%0	C13-1	TLE TCAUE TDENS	0,0% 283 E	0	0000	0	0	0					
Ī	C13-2		0 € / m2 SP	0		0	0	0				%0	0
collectif	C13-3			0		0	0	0			#DIV/0!	3,5%	0
1	CI37			0		0	0	0			8 416	10.0%	92 575
T.	C13-5			0		0	0	0			2011090	0.000000	2000000
1388	250	TAXE ASSAINISSEMENT TAXE BENEORCHMENT BESEATT	0¢ / m. 2k	0 6		0 0	0 0	0 0		C43-4 ETAT Prime Specifique	11 782	201	129 605
	C13-8			0 0		0	0 0	0 0		C43-5 ETAT mine salve	1000	20%	28.347
SH Ss	%				0	0	0	0	0%0		25 502	13%	280 527
20,65 0 1	18% C15-1	VRD	2 000 € / Logt	0	0	0	0	0		C43-7 REGION PLUS		%5	0
0			OE /Logt	0	0	0	0	0				30%	132 000
	9% C15-3	BRANCHT ELECTRICITE	381 / Logt	4 191	821	5 012	0	4 191		100			100000
	0% C15-4	BRANCHT GAZ	152 / Logi	1 672	328	2 000	0	1 672					
0			800 / Logt	8 800	1 725	10 525	0	8 800	luzi	TOTAL SUBY, REGION	12 000	%9	132 000
	1		0% VRD + EV	0	0	0	0	0		C43-13 DEPT. PLUS / PLAi			300 000
0 0	0% C15-7	ALEAS VRD	0,0% VRD + EV	0 0	0 0	0 (	0 1	0 6		C43-13 DEPT Construction			
, 0 m,		TOTAL VRD	U.U76 VKD + EV	14 663	2 874	17 537	0 0	E99 F1	18	C43-14 DEPT autrember Fonciere			
70 m²		TOTAL CHARGE FONCIERE		1314142	12 572	1 326 714	0	1314142		TOTAL SUBV. DEPT	27 273	11%	300 000
70 m²	C21-1	TRAVAUX TCE	1 252 € / m² Shab	530 970	104 070	635 040	0	530 970		C43-16 VILLE Surcharge Foncière	148 328	19%	296 655
459 m²	C21-2		0 € / m2 Shab	Y	0	0	0	0	<u> </u>	C43-17 VILLE autre subv.			
0 m <sup>2</sup>	C21-3	TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES	O € / m² Shab	0	0	0	0	0		TOTAL SUBV. VILLE	26 969	14%	296 655
Plai	2 2 2		4 0.000	0	0	0	0 0	0				0	0
0 0	015	REVISIONS TRAVALITY	3,0% (Travx	000 51	3 177	18781	0 0	15 285	<u> </u>	C43-19 Subvention nutre	00.741	10.00	1 000 100
		TOTAL TRAVAUX		562 184	110 188	672.372	0	562 184	28%	CAS-1 Fonds Prontes	29-400	15%	323 400
	C23-1	MAITRE D'ŒUVRE	9,00% / Bat + VRD	187 74	9 366	57 154	0	47 787		1000			2 167 650
40%	C23-2	BET	0,00% / Bat + VRD	0	0	0	0	0	0	C41-14 Pret commerce			0
	C23-3	COORDINATION PILOTAGE	0,00% / Bat + VRD	0	0	0	0	C	0	C46-1 Vente Commerce			
	C23.1	COORDINATION SPS	0,75% / Bat + VRD	008 9	1 333	8 133	0	008 9		TOTAL FINANCEMENT			2 167 650
	C23-5		0,75% / Bat + VRD	3 929	07.	4 699	0	3 929	-				
736	5.55	CONTAINE	Je / Logi	900 1	7 00	8 810	c	005.7	1.	VALLURS DE BASE	SE	2013	
3%	C23-8			6 000	1176	7 176	0	000 9	-10	Garage (infra / super)		13 467	9.156
11 %001	C23-9	9 00	0,96% /Ir. + H.TTC	7 049		7 049	0	7 049	12	Valeur foncière		1 300	
	C23-1		%0'0	0	0	0	0	0	1	Assiette de subvention PLUS			0
dec-12	Starting	TOTAL HONORAIRES	100000	84 431	15 167	168 66	0	84 431	7%	Assiette de subvention PLAi			797 779
mars-14	C31-3		3%	25 052	- 0	25 052	0	25 052	J	Charge foncière de référence			897 149
S	C35-2	DIVERS		15 000	2 940	17 940	0 0		1	Charge foncière réelle			2 167 650
Claim 15	01 26.5	PRIX DE REVIENT	2.302	2 000 808	140 867	2 141 675	0 0	-	100%	Depassement charge foncière platonne			238 859
G-mil	C33-3		10.0%	1/1-901	-78 704	787 621	0	108 4/1		Schassement charge fonciere feet			1 570 502
		PRIX DE REVIENT TOTAL		2 109 280	83 423	2 192 702	0	2 109 280		Assistte mets fonciers CDC		45%	975 443
Applicable		PRIX DE REVIENT TOTAL hors frais fi		2 084 228	83 423	2 167 650							1
sans objet								2 108 011	L				100
PATRIMOINE HABITAT & ENVIRONNEMENT		Prix de revient TTC / m² hab				5 170			4	Mode de financement Office   Differente (Se	recten		
		No. Contraction and				100 001				By may alalamable	della	Jaion	No VI

1/3

Dateint CAIII IET

Pour le Directeur Général Pour locative de dénéral de Directeur de la Construction Locative

				DONNE	DONNEES DE L'EXPLOITATION	NOITATION				MAJORATIK	ONS QUALITE	MAJORATIONS QUALITE ET MAJORATIONS LOCALES	NS LOCALES	
		Loye	Loyer de base	PLUS	6,58€ 1	valeur junv-13	Annexes	apre	Tarif	100000000000000000000000000000000000000		Subv PLUS	Subv PLAI	Loyers
Control of the party of	Constitution of the same			PLAi	5,87 €		Emplacements Pk	0	-10	МО				
Prêt 1%		Prêt 1% in fine PGR		Taux	0.60% d	differe 5	Box	0	90	Performance energettique		0,0%	960'0	9600
	commerce	A STATE OF THE PARTY OF THE PAR					Box doubles	0	70	Qualite! handicape's	3000€	960'0	0,0%	
0	0	0 TFPB	8	Montant annuel commerces	Р Э -	différé 2	Places extérieures	0	20	Ascenseur	neant	%0.0	0,0%	%000
				Montant annuel logements	5 027 € d	differe 30	Nbre / tarif moyen	0	0	sous sol accessible non	ble non			
		Frais	Fruis de gestion	logement (/ logt)	808 €		Caves	0	10	Economies de travaux		9600	%000	
			The state of the s	commerces (montant annuel)	Э.		Local AUVM	91	3.51	LCR	0 m²	%0'0	960'0	
5,54%	5,78% 101.	101,25% Loyers	N.	Loyer / m' SU PLUS	7,87 €					Taille		2,7%	2.7%	
				Loyer / m; SU PLAI	7,02 €		Loyer indicatif	Plus	Plai	TOTAL MQ		2,7%	2,7%	
		Majo.	Majoration (nbrc / taux)	10%	33%		TI	162	145	Pas de plafonnement				
				Loyer / m2 SU PLUS majore	10,46 €		T1 Bis	0	0	ML				
1,00%	4,00%	1,25% Impa	Impayes et vacance	Taux impayés	1,50%		T2<44m2	172	242	Chauffage au gaz	ino	3,0%	3,0%	2,0%
	P I			Taux vacance logt	0,00%		T2>44m2	0	0	Localisation				
25	30	40		Taux vacance parking	20%		13	333	297	zone I bis et desserte transp.	oni	10,0%	10,0%	3.0%
		Evolt	Evolution Dép / Rec	Augm* Recettes	1.70%		14	0	0	Communes SRU hors zone	non	%0'0	%0'0	960'0
5	0 3	39		Angm* Dépenses (PGR)	1.80%		15	0	0	Autres communes hors zone		%0'0	%0.0	
				Augm* Dépenses (TFPB + FG)	2,20%		1.6	0	0	TOTAL ML	2 10	13,0%	13.0%	-
				Loyer annuel /m² Commerces	0					TOTAL MQ + ML		15.7%	15,7%	
										Plafonné à 30 %		15,7%	15,7%	2,0%
		8				Supplied S								

2,75%

3,35%

3,35%

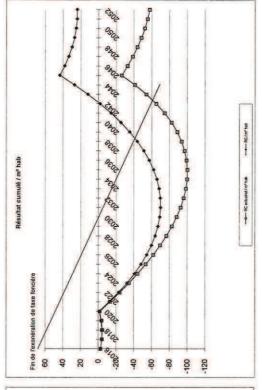
Taux d'intèrêt Marge CDC 2,75%

Taux de référence du livret A Taux au 31/12/n-1

375 781 11 273 387 054

PLAi TRAVAUX 459 288 13 779 473 066

VALOPHIS HABITAT NOGENT S' MARNE



RENTABILITE BRUTE 4,50% ( loyer annuel fpréts)

ANNEE		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	5029	2030	2031	2032	2035	2034	2032	2030	2030	2070	2040	2041	2042	2043	20-1-1	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2000	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2002
Resultat	cumulė	-1 087	-1 680	-1 773	-1 357	-425	-5 265	-9 687	-13 684	-17 252	-20 383	-23 072	-25 313	-27 100	-28 425	-29 283	-29 668	-29 572	-28 788	-27 912	-C6 33-	-24 249	000 17-	11 880	-10 695	-5 966	-687	5 149	11 552	18 527	16 215	14 274	12 707	11 519	10 288	10 252	10 606	11 354	12 497	14 040	34 988	56 342	78 104	100 276	145 863	169 284	193 125	217 391	242 084	280 988	320324
Résultat	annuel	-1 087	-593	-93	416	932	1 840	7 422	-3 998	-3 567	-3 131	-2 689	-2 241	-1 786	-1 325	-858	-384	96	583	1077	1/51	2 083	1 1 1	3 649	4 185	4 728	5 279	5 837	6 402	926 9	-2 313	-1 941	-1 566	881	-807	-36	354	747	1 143	1.543	20 949	21 354	21 762	22 172	23 002	23 420	23 842	24 266	24 692	38 905	39 330
TOTAL	PRODUITS	10 784	11 178	42 183	42 900	43 629	14 371	45 125	15 892	16 672	991 41	48 273	19 093	49 928	20 777	21 640	52 518	53 411	24 313	55 242	20 101	20 100	50 05	00109	61 122	62 161	63 218	64 292	65 385	26 197	67 627	777 89	916 69	71.135	73 574	74 825	76 097	77 391	78 706	80 044	81 405	82 789	84 196	82 628	88 564	690 06	109 16	93 158	94 742	96 352	21.330
Impayes		621	632	642	653	199	929	687	669	1117	723	735	748	760	577	786	800	813	178	17.0	900	0/8	688	915	931	247	963	979	966	1 013	1 030	1047	1 065	1 083	1 120	1 139	1 159	1 179	661.1	1219	1 240	1 261	1 282	304	1 349	1372	1 395	1419	1 443	1 467	1 432
Vacance		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	0 0	0 0	0 0	9 9	9 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 8	0 0	0 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	0 0	0	0	0	0	0 0	2
LOYERS	commerces	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	0	0 0	0 1	0 0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	0 0	0/	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	0	0	0	0	0 0	2
LOYERS	PLAi	40 697	41 388	42 092	42 808	43 535	44 275	45 028	45 794	46 572	47 364	48 169	48 988	49 821	30 668	51 529	\$2 405	53 296	24 202	55 123	20 000	57 003	50 050	\$0.071	066 09	62 027	63 082	64 154	65 245	66 354	67 482	68 629	962 69	70 982	73 416	74 664	75 933	77 224	78 537	79 872	81 230	82 611	84 015	85 444 80 444	86 896	928 68	91 404	92 958	94 538	96 145	61116
LOYERS	PI.US	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0		0	0	0 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	0	0	0	0	0 0	
LOYERS	annexes	402	721	733	746	758	171	784	198	811	825	839	853	898	882	897	913	928	1000	096	0/6	566	1 000	1 044	1 062	1 080	1 099	1117	1 136	1156	1175	1 195	1216	1 236	1 279	1 300	1 322	1 345	1 368	1 301	1415	1 439	1463	1 488	1 539	1 565	1 592	1619	1 646	1674	500
LOYERS	parkings	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	0 0	0 0		0 0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	0 0	0	0	0	0	0 0	
TOTAL	CHARGES	41 871	42 071	42 275	12 181	42 697	49 211	19 547	068 61	50 240	50 597	20 962	51 334	51 714	52 102	52 498	52 902	53.315	20 130	50 160	56.061	84 508	55 975	56 451	56 937	57 +32	57 939	58 455	58 983	59 521	016 69	70 718	71.512	71 153	73 998	74 861	75 743	76 643	77 563	78 502	60 456	61 435	62 435	92 420	65 562	66 649	67 759	68 892	70 049	57 447	50 00
FRAIS	GESTION	P 084	9 283	9 488	969 6	0166	10 128	10 350	10 578	10 8 11	11 049	11 292	11 540	11 794	12 054	12.319	12 590	12.867	13 130	13 439	00/01	14 037	14 540	14 984	15 314	15 650	15 995	16 347	16 706	17.074	17 449	17 833	18 226	18 627	19 030	19 883	20 321	20.768	21 225	21 692	22 169	22 656	23 155	23 004	24 717	25 261	25.817	26 384	26 965	27 558	1-01 07
TFPB	Commerces	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	0	0 0	0 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	0 0	0 0	0	0	0	0	0 0	
TEPB	Logements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	0	0 5	0 0		2 0	0	a	0	0	0	0	0	698 6	10 086	10 308	10 535	10001	11 246	11 493	11 746	12 005	12 269	12 539	12.814	13 096	13 384	13 980	14 287	14 602	14 923	15 251	15 587	The same
PGR		0	0	0	0	0	6 295	6 409	6 524	1199	1929	6 883	2 000	7133	7261	7 392	7 525	7 560	2010	1 938	100.00	0 375	365.8	8 679	8 835	8 994	9136	9 321	6 486	0996	9 833	10 010	10 101	10 374	10.201	10 944	11.141	11 342	11 546	11 754	11 966	12 181	12 400	12.021	13 082	13 317	13 557	13 801	14 050	14 302	14 360
PRET	1% Relance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0		0 0	0	0 0	9 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	0	0	0	0	0	0 0	0 0
PKE	Commerces	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	0	0 0	0	0 0	0 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	0	0 0	0	0	0	0	0 0	0 0
PRET	1%	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	0	0 0	9	0 0	9 9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	0	0	0	0		0 0	
PRE		0	0	0	0	0	0	0			0		0	0	0	0									0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0		0			0 0	0	0	0			0 0	
MAI	FONCIER	13 783	13 783	13 783	13 783													13 783		13 /83						13 783			13 783					13 783			13 783	13 783							13 783		13 783		13.78	0 0	
PLA	TRAVAUX	19 004	19 004	19 004	19 004															100 G									100 61				19004	19061			19 001			19 00					0		0			0 0	
PLUS	FONCIER	0			0	0			0						0												0		0		0	0	0 0	0 0		0	0	0						0 0			0			0 0	
	TRAVAUX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0 0	2 0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	0	0		0	0	0	0	0	0 0	
ANNE		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2077	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2000	2034	2000	2000	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2038	2059	2000	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2000



# NOGENT SUR LA MARNE - 5 RUE EDMOND VITRY

# **ACQUISITION AMELIORATION DE 11 LOGEMENTS PLAI**

# PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

<u>DEPENSES</u>	MONTANTS
Charge foncière	1 314 142
Travaux bâtiment	562 184
Honoraires bâtiment	192 902
Divers	15 000
TOTAL DEPENSES HT hors frais financiers	2 084 228
TVA LASM	83 423
TOTAL DEPENSES TTC LASM hors frais financiers	2 167 650
Frais financiers 3%	25 052
TOTAL DEPENSES TTC LASM	2 192 702
RESSOURCES	
SUBVENTIONS	
Subventions ETAT PLAI	92 575
Subvention ETAT Prime Spécifique	129 605
Subvention ETAT Surcharge foncière	58 347
Subventions Conseil Régional PLAI	132 000
Subvention Conseil Général PLAI	300 000
Subvention Commune Surcharge foncière	296 655
TOTAL SUBVENTIONS	1 009 182
FONDS PROPRES	323 400
PRETS CDC	
Prêt CDC TRAVAUX	459 288
Prêt CDC FONCIER	375 781
TOTAL RESSOURCES	2 167 650

Valophis Habitat Office Public de l'Habitat du Val de Marne Siège Social • 81, rue du Pont de Créteil • 94107 Saint Maur des Fossés Cedex • Tél. : 01 43 97 55 55

www.groupevalophis.fr

Four to Directour General
Et par delégation
L'adjoint au Directeur de la Construction Locative

Patrick GAULLET