

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DE COLMAR**

Séance du Conseil Communautaire du 09.12.2011

Direction de l'Administration Générale

Nombre de présents : 45
absents : 0
excusés : 7 dont 2 procurations

Point 32 : Foncier – Convention avec la Caisse des Dépôts pour la mise en œuvre d'un dispositif intercommunal d'aide au portage dans le cadre du prêt Gaïa

Présents :

Sous la présidence de M. le Président Gilbert MEYER, Mme et MM. les Vice-Présidents BLATZ Robert, NICOLE Serge, BALDUF Jean-Marie, CRONENBERGER Gérard, HEYMANN François, KLOEPFER Jean-Claude, SISSLER Jean-Paul, WAEHREN Guy, RABIH Laetitia, Mlle, Mmes et MM. ALMA Brice, ARNDT Denis, BARDOTTO Michel, BAUMULLER Yves, BETTINGER Jean-Marc, BOHRER Antoine, BRUGGER Maurice, DEISS Corinne, DIETRICH Elisabeth, DUSSEL Patrice, GELLY Patricia, GROSHAENY Marie-Claude, HEMEDINGER Yves, HOUPIN Roseline, JACQ Annick, KELLER Patricia, KLINGER Christian, Claude KLINGER-ZIND, KUENTZMANN Mireille, LENNER Claudine, LINCKS Clément, MANN Delphine, MEYER Daniel, MIGLIACCIO Patricia, OTTMANN Marcel, REMOND Robert, RENIS Gérard, RODE Francis, ROGALA Philippe, SCHAERLINGER Bernard, SPINHIRNY Lucette, SULZER Bernard, THOMANN Mathieu, WALTHER Georges, WEISS Jean-Jacques.

Excusés :

M. Jacques DREYFUSS, représenté par Mme Annick JACQ, membre suppléant de Colmar
M. Eric STRAUMANN, représenté par M. Marcel OTTMANN, membre suppléant de Houssen
Mme Nicole SCHAEDELE, représentée par Mme Corinne DEISS, membre suppléant de Horbourg-Wihr
M. Lucien MULLER, représenté par Mme Mireille KUENTZMANN, membre suppléant de Wettolsheim
M. Jean-Marie RIST

Ont donné procuration :

M. Jean-Pierre BECHLER à M. Yves HEMEDINGER
M. Pierre LECONTE à Mme RABIH

Nombre de voix pour : 47
contre : 0
Abstentions : 0



Secrétaire de séance : M. Claude KLINGER-ZIND
Transmission à la Préfecture : 13 décembre 2011

POINT N° 32 Foncier – Convention avec la Caisse des Dépôts pour la mise en œuvre d'un dispositif intercommunal d'aide au portage foncier dans le cadre du prêt Gaïa

Rapporteur : Mme Laëtitia RABIH, Vice-présidente

Préambule

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Colmar a défini comme un enjeu important la maîtrise des coûts fonciers au bénéfice des ménages en accession aidée et des programmes de logements locatifs publics. Il engage notamment les communes dans leur stratégie foncière dès lors qu'elle permet une bonne maîtrise du foncier de leur territoire.

Les travaux menés dans le cadre du diagnostic du PLH ont mis en lumière les difficultés rencontrées par les communes, surtout celles du Piémont, ainsi que les bailleurs sociaux, pour maîtriser le développement de l'habitat adapté aux besoins des ménages aux ressources modestes.

Les principales causes repérées tiennent au niveau élevé des prix du foncier (27 000 à 30 000 € l'are en moyenne, voire plus en 2010) et aux difficultés pour les communes et pour les opérateurs de logements sociaux, dans ce contexte, de se constituer un portefeuille foncier pour développer du logement aidé.

Ainsi, 4 des 5 communes concernées par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), ont des difficultés à remplir leur obligation légale, qui leur impose 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales. Ces communes sont donc soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales destinées à soutenir les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la production de ces logements manquants.

C'est pour sortir de cette situation, qu'un rapprochement avec la Caisse des Dépôts a été opéré pour explorer les solutions à mettre en place. En effet, la Caisse des Dépôts, établissement public, a pour mission de financer, par la mobilisation de prêts spécifiques, la construction de logements locatifs sociaux, ainsi que la restructuration des quartiers d'habitat social dans le cadre de la politique de la Ville.

Elle finance notamment par le prêt GAIA des opérations de portage foncier destinées à produire pour partie du logement locatif social.

Objectif du dispositif

Le dispositif de la CAC d'aide au financement du portage foncier est créé pour soutenir les opérations d'acquisitions foncières ou immobilières (terrain avec un bâti) réalisées par les communes membres et/ou par des organismes du logement social et dont la destination finale est la production de logements aidés.

L'engagement pris aura comme objectif de permettre le portage d'un foncier public qui vise à produire au minimum 25 % de logements locatifs sociaux. Ce pourcentage pourra être complété par la réalisation de logements en accession aidée, répondant en cela à un autre objectif du PLH qui est de favoriser l'accession à la propriété des personnes aux ressources modestes (axe 2, action 2.2).

Il s'appliquera en priorité :

- 1) sur les territoires soumis à l'article 55 de la loi SRU,
- 2) selon le taux de réalisation de logements aidés au regard des objectifs assignés par l'article susmentionné.

Le principe du dispositif

L'action 1.3 de l'axe 1 du programme d'actions du PLH vise à constituer à titre expérimental, un fonds intercommunal dédié, alimenté par les contributions résultant de l'application de l'article 55 précité.

Ces contributions, représentant une enveloppe de 141 803 € en 2011 au titre de l'exercice 2010 seront utilisées pour accorder des subventions aux communes de la CAC ou aux organismes de logement social concernés par le financement du portage foncier et éligibles au présent dispositif.

Seront étudiés et retenus prioritairement les projets localisés sur les territoires soumis à l'article 55 de la Loi SRU, soit actuellement les communes de Horbourg-Wihr, Ingersheim, Turckheim et Wintzenheim.

Ces subventions prendront la forme d'une bonification des intérêts générés par les emprunts GAIA Court Terme octroyés par la Caisse des Dépôts. Les prêts GAIA de la Caisse des Dépôts sont accordés aux conditions suivantes :

- durée : 6 ans
- taux d'intérêt : Livret A + 60 pdb révisable à échéance ; actuellement 2,85 %
- différé d'amortissement : durée inférieure d'un an à celle du prêt
- échéances : annuelles

La CAC s'engage à l'octroi d'une subvention, égale à la somme des intérêts dus à la Caisse des Dépôts, sur une période maximale de 4 ans, ce qui correspond pour les opérateurs concernés à l'équivalent d'un prêt à taux zéro. Elle fait l'objet de versements annuels de la part de la CAC, calculés sur la base du tableau d'amortissement définitif communiqué par la Caisse des Dépôts.

La durée du portage limitée à 4 ans doit permettre d'assurer le montage opérationnel des programmes de logements et leur meilleur équilibre financier par la modération des prix d'acquisitions contrôlés par les opérateurs concernés.

Les conditions détaillées du partenariat entre la CAC et la Caisse des Dépôts, font l'objet d'une convention présentée en annexe de la délibération.

En conséquence, il vous est proposé de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Vu le Programme Local de l'Habitat adopté le 18 février 2011

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Après en avoir délibéré,

REÇU A LA PREFECTURE
13 DEC. 2011

APPROUVE

La convention avec la Caisse des Dépôts pour la mise en place du dispositif intercommunal d'aide au financement du portage foncier dans le cadre du prêt GAIA,

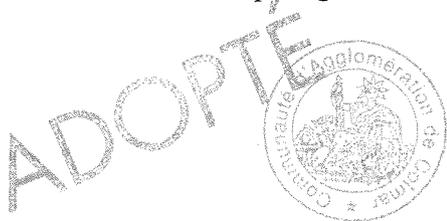
AUTORISE

M. le Président ou son représentant à signer tous les actes et les documents nécessaires à la réalisation de cette opération, notamment la convention de mise en œuvre d'un dispositif intercommunal d'aide au financement du portage foncier

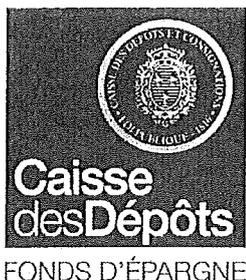
Le caractère exécutoire du présent acte est certifié.

Pour amplification conforme
Colmar, le 13 DEC. 2011

Le Président,




Directeur Général Adjoint des Services



Logo CAC

**Convention de mise en œuvre d'un dispositif intercommunal d'aide au portage foncier
destiné à des opérations de logement locatif social**

La Communauté d'Agglomération de Colmar, ayant son siège – 32, Cours Sainte Anne – BP 80197 – 68004 Colmar Cedex - représentée par le président de l'assemblée délibérante, agissant en vertu de la délibération en date du 9 décembre 2011, portant sur Foncier – Convention avec la Caisse des Dépôts pour la mise en œuvre d'un dispositif intercommunal d'aide au portage foncier dans le cadre du prêt Gaïa

ci-après dénommée « la CAC ».

d'une part

et

La Caisse des dépôts et consignations, établissement à caractère spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifié à l'article L.518-2 et suivants du Code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille à Paris (75007), représentée par Monsieur, GIL VAUQUELIN, en qualité de Directeur Régional Alsace

, ci-après indifféremment dénommée « la CDC » ou « la Caisse des Dépôts »,

d'autre part,

Préambule

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, la CAC a décidé de soutenir financièrement les opérateurs finançant le portage foncier et immobilier destiné aux opérations de logement locatif social.

La CAC s'est fixée pour objectifs de favoriser le portage foncier et la constitution de réserves foncières sur son territoire d'opérateurs qui disposent d'une vision à terme formalisée en matière d'habitat.

La Caisse des dépôts et consignations, établissement public, dont la mission est de financer, par la mobilisation de prêts spécifiques, la construction de logements locatifs sociaux, ainsi que la restructuration des quartiers d'habitat social dans le cadre de la politique de la ville, a décidé de mettre en place le Prêt Gaïa portage foncier Court Terme afin de répondre à ces problématiques.

Dans ces conditions, la CAC et la CDC ont souhaité conclure la présente convention au titre de leur partenariat économique pour la mise en œuvre du dispositif de soutien financier sus-évoqué.

A cette fin la CAC utilisera chaque année les contributions résultant de l'application de l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains, pour accorder des subventions aux opérateurs éligibles au présent dispositif et concernés par le financement du portage foncier.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre du dispositif d'aide financière précité, combinant le prêt « Gaïa court terme » consenti par la CDC et les subventions octroyées par la Communauté d'Agglomération de Colmar.

Le principe de ce nouveau dispositif est d'accorder des subventions qui prendront la forme d'une bonification des intérêts générés par les emprunts Gaïa Court Terme octroyés par la Caisse des Dépôts.

ARTICLE 2 : Dispositif de la CAC d'aide au financement du portage foncier

Le dispositif de la CAC d'aide au financement du portage foncier est créé pour soutenir les opérations d'acquisitions foncières ou immobilières (terrain avec un bâti) réalisées par des collectivités territoriales et/ ou par des organismes du logement social et dont la destination finale est la production de logements aidés.

Ce dispositif repose sur des subventions accordées par la CAC, conformément à la délibération de l'assemblée délibérante de l'EPCI du 9 décembre 2011, qui permettront de bonifier le taux d'intérêt des prêts sur fonds d'épargne qui seront accordés par la CDC aux opérateurs bénéficiaires.

Le produit Gaïa Court Terme proposé par la CDC est décrit dans l'article 5 ci-dessous.

ARTICLE 3 : Dispositif d'aide au financement du portage foncier

3-1 Eligibilité

Ce dispositif d'aide au financement du portage foncier doit permettre de faciliter le montage d'opérations de portage de manière à :

- saisir des opportunités d'acquisition foncière
- réduire le coût du portage foncier
- favoriser la réalisation des opérations finales, qui devront comprendre la réalisation d'une part minimale de logements locatifs sociaux, dans les conditions décrites à l'article 5.

Les acquisitions foncières aidées au travers du présent dispositif sont celles réalisées sur les communes adhérentes à la CAC (périmètre actuel et en devenir).

Sont étudiés et servis prioritairement, les projets localisés sur les territoires répondant aux critères définis par l'article 55 de la loi SRU (soit actuellement les communes de Horbourg-Wihr, Ingersheim, Turckheim et Wintzenheim) et selon le taux de réalisation de logements aidés au regard des objectifs assignés par cette même disposition.

3-2 les bénéficiaires

Les bénéficiaires du dispositif d'aide financière sont les emprunteurs éligibles au Gaïa Court Terme Portage Foncier de la Caisse des Dépôts intervenant à l'échelle du territoire, soit :

- les communes membres de la CAC (périmètre actuel et en devenir)
- les organismes de logement social,

3-3 Les opérations

Le dispositif concerne les projets d'acquisition de terrains, bâtis ou non bâtis, dont la destination finale est la production de logements locatifs aidés, sous réserve de respecter une affectation de 25% de la SHON ou équivalent SHON à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Ce minimum pourra être complété par la réalisation de logements en accession aidée.

Les dépenses d'investissement éligibles au prêt Gaïa Court Terme figurent en annexe 1.

ARTICLE 4 : Engagements de la CAC

La CAC s'engage à :

- Instruire, à compter de la date de signature de la convention, tout dossier de demande de subvention concernant un projet d'acquisition foncière par les communes ou les bailleurs sociaux, à condition que ce projet intègre les objectifs de construction fixés par l'article 3-3 ci-dessus.
- Soumettre chaque dossier au Conseil Communautaire pour décision d'octroi d'une subvention. cette décision fera l'objet d'une convention spécifique entre la CAC et l'emprunteur.
- Verser aux opérateurs bénéficiant du dispositif visé à l'article 2 et dont les opérations ont été acceptées par le Conseil Communautaire, une subvention correspondant à la somme des intérêts dus à la Caisse des Dépôts, au titre des échéances du prêt Gaïa Court Terme sur une durée maximale de quatre ans.

Le montant de cette subvention fait l'objet de versements annuels au bénéficiaire et est calculée sur la base du tableau d'amortissement définitif communiqué par la CDC à l'opérateur concerné et à la CAC.

Chaque subvention fera l'objet d'une convention établie entre la CAC et le bénéficiaire qui précisera les modalités de son versement. Les termes de cette convention seront inopposables à la CDC.

Si pendant ou à l'issue de la période de portage foncier aidé par la CAC, l'opérateur bénéficiaire décide de ne pas réaliser les objectifs prévus par la convention, il devra le remboursement des subventions versées.

ARTICLE 5 : Engagements de la CDC

La CDC s'engage pendant toute la durée de la présente convention, à instruire les demandes de prêts Gaïa Court Terme conformément à ses propres règles d'instruction et en considération des critères d'éligibilité définis à l'article 3 ci-dessus.

A ce titre, il est rappelé que pour bénéficier d'un prêt Gaïa Court Terme portage foncier de la CDC, l'emprunteur s'engage :

- à ce que les biens immobiliers financés au moyen des prêts sollicités soient destinés à la construction de logements à usage locatif social pour une proportion minimale de 25% de la SHON (ou équivalent SHON) totale des programmes immobiliers avec interdiction pendant toute la durée des prêts de modifier cette destination ou d'en diminuer la quotité ;
- à maintenir cette destination à usage de logement locatif social, en cas de revente, de transmission dans le cadre d'une concession d'aménagement, de location par bail emphytéotique ou à construction du ou des biens immobiliers.

En cas de non respect de ces engagements, l'emprunteur sera de plein droit redevable d'une pénalité égale à 3% du montant total des capitaux empruntés au titre de la présente convention. |

[S1] Les prêts seront accordés, sous réserve que les pouvoirs publics maintiennent les caractéristiques du prêt Gaïa Court terme. Les conditions d'octroi et les caractéristiques générales seront celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

En particulier, le taux d'intérêt du prêt GAIA court terme tel que figurant ci-dessous est susceptible d'être modifié en fonction de la variation du livret A et /ou du taux de commissionnement applicable aux réseaux collecteurs.

Les prêts sont accordés à la date de signature de la présente, aux caractéristiques financières suivantes :

- Durée maximale : 6 ans,
- Taux d'intérêt : LA + 60 pdb, révisable à échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
- Différé d'amortissement maximum : durée inférieure d'un an à celle du prêt
- Echéances annuelles
- Simplement révisable ou double révisabilité normale ou double révisabilité limitée

Les conditions générales des prêts Gaïa Court Terme sont précisées en annexe 2, s'agissant notamment des conditions de remboursement anticipé.

Les prêts Gaïa Court Terme doivent être assortis d'une ou plusieurs garanties couvrant impérativement la totalité de leur montant et leur durée totale.

Les garanties devront être émises dans des conditions de fond et de forme satisfaisantes pour la CDC.

Conformément à la réglementation régissant les prêts octroyés sur Fonds d'épargne les collectivités territoriales sont exonérées de garantie.

La CDC s'engage à communiquer à la CAC le tableau d'amortissement de chaque prêt qu'elle aura contractualisé, dès lors que ce dernier aura été totalement versé. Il est expressément spécifié que les prêts de la CDC ne seront pas remis en cause en cas de non renouvellement de la subvention ou de non versement par la CAC du montant des intérêts pris en charge au titre de la bonification au profit du bénéficiaire du dispositif pour quelque raison que ce soit pendant toute la durée de remboursement du prêt.

A titre d'exemple, un tableau d'amortissement simulé figure en annexe 3.

ARTICLE 6 : Comité de pilotage

Un comité de pilotage est créé. Il est au minimum composé :

Pour la CAC, du président ou de son représentant.

Pour la CDC, du Directeur régional ou de son représentant.

Assistent également en tant que de besoin à ce comité des collaborateurs de la CAC et de la Caisse des Dépôts.

Le comité de pilotage se réunit au minima une fois par an et veille à la bonne exécution de la présente convention.

Il évalue l'efficacité du dispositif par rapport aux besoins des opérateurs bénéficiaires et notamment fait un bilan périodique :

- sur la nature et le volume des opérations financées dans le cadre du présent dispositif.
- Sur la consommation de l'enveloppe budgétaire réservée par la CAC pour alimenter ce dispositif.
- Sur d'éventuelles nouvelles orientations à décider pour améliorer l'efficacité du dispositif.

La convocation et le secrétariat du comité de pilotage est assuré par la CAC.

ARTICLE 7 : Demandes de financements

Les demandes de financement composée des pièces listées en annexe 4 sont adressées par les opérateurs concomitamment à la CAC et à la CDC.

L'instruction en est réalisée distinctement par la CAC et par la CDC selon leurs propres règles d'instruction.

En particulier, l'octroi du concours financier par la CDC est subordonné à l'analyse favorable de la situation financière des emprunteurs ainsi qu'à l'avis favorable de ses instances d'engagement compétentes.

L'émission du contrat de prêt sera subordonnée à la transmission à la CDC de la convention spécifique établie entre la CAC et l'emprunteur visée à l'article 4 des présentes.

ARTICLE 8 : Date d'effet, durée et dénonciation de la convention

La convention prend effet le jour de sa signature par le dernier signataire pour une durée de 1 an. Elle expirera le 31/12/2012 et pourra faire l'objet d'un renouvellement par reconduction expresse d'un commun accord des parties.

Les engagements qui en sont issus expirent à la date de paiement de la dernière échéance de prêt concernée par le dispositif de prise en charge des intérêts.

Avant cette date d'expiration, la présente convention peut être dénoncée par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec avis de réception, le délai de préavis étant de trois mois. Jusqu'à l'expiration de ce délai de préavis, les parties à la présente convention sont tenues de respecter tous leurs engagements contractuels.

En tout état de cause, il est entendu entre les parties que les engagements de la CAC et de la CDC pris au titre de la présente convention demeurent pour tous les contrats de prêts et lettres d'offres établis par la CDC à la date effective de dénonciation de la présente convention.

ARTICLE 9 : Modification de la convention

Toute modification de la présente convention, y compris ses annexes, fera l'objet d'un avenant conclu dans les mêmes formes et conditions que la présente convention.

Fait en deux exemplaires originaux, le *(indiquer la date de la signature de la convention)*

Pour la Caisse des Dépôts et Consignations

Monsieur Gil VAUQUELIN

Directeur régional Alsace

Pour la CAC

Monsieur Gilbert MEYER

Président de la Communauté
d'Agglomération de Colmar

ANNEXE 1

GAÏA Court terme en anticipation foncière

Objet du prêt : les terrains nus doivent être constructibles ou destinés à le devenir

- acquisition de terrains nus (il peut s'agir de terrains agricoles en voie de déclassement, de terrains à aménager, de terrains déjà viabilisés).
- acquisition de terrains dont le bâti est à démolir ;
- acquisition de terrains dont le bâti est à restructurer (friches industrielles...) ;
- travaux de viabilisation et de dépollution, y compris la démolition ;
- surcoûts liés aux travaux d'adaptation au sol.

GAÏA Court terme en portage immobilier

Objet du prêt : les terrains bâtis sont finançables en Gaïa CT si l'une des conditions suivantes est respectée :

**Les constructions existantes sont destinées à la démolition
Les constructions existantes sont inachevées ou à restructurer
Les constructions existantes bénéficient d'un droit de surélévation**

Il peut s'agir :

- acquisition d'immeuble(s) d'habitation non conventionné(s) ;
- acquisition d'immeuble(s) d'activités ;
- acquisition d'immeuble(s) de bureaux.

Les travaux d'amélioration ne sont pas finançables en Gaïa CT.

ANNEXE 2

**Conditions générales des prêts GAIA CT de la Caisse des dépôts
(au jour de la signature de la convention)**

CONDITIONS GENERALES DES PRETS GAÏA

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 des échéances est ensuite déterminée à compter 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 fait 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 livret A intervenue entre la date d'établissement et la date d'effet du contrat. Les valeurs actualisées sont calculées par application de la formule de révision définie 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 échéance, 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 de livret A 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 échéances 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 échéances 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 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.

L'absence de modalités de révision ne pourra autoriser l'emprunteur à retarder le paiement des échéances. 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 présent 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 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 - 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 à chaque date d'échéance, le montant de l'échéance due calculée compte tenu des caractéristiques du prêt définies à l'article 2.

Le tableau d'amortissement joint au contrat indique la répartition des échéances entre capital et intérêts, calculée sur la base d'un prêt réalisé en une seule fois. Les intérêts dus au titre de la première échéance 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 à ce que les fonds parviennent effectivement au Caissier Général au plus tard le jour de l'échéance.

ARTICLE 10 - ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

10.1 - Affectation sociale

10.1.1 - L'emprunteur s'engage et ce, sous peine de déchéance du terme du prêt dans les conditions fixées à l'article 11.2

- à affecter les fonds à l'objet tel que défini à l'article 1 du contrat,

- à ce que le(s) bien(s) immobilier(s) financé(s) au moyen du présent prêt soi(en)t destiné(s) à la construction de logements à usage locatif social pour une proportion minimale de 25% de la SHON totale du programme immobilier, l'emprunteur s'interdisant pendant toute la durée du prêt de modifier cette destination ou d'en diminuer la quotité,

- à maintenir cette destination à usage de logement locatif social, au minimum dans cette proportion, en cas de revente, de transmission dans le cadre d'une concession d'aménagement, de location par bail emphytéotique ou à construction de(s) bien(s) immobilier(s).

Si le prêt finance plusieurs acquisitions, le respect du ratio d'affectation sera apprécié globalement sur l'ensemble des reventes.

Cette affectation est une condition essentielle et déterminante de l'engagement du prêteur. Toutefois, le non-respect de cet engagement par l'emprunteur ne saurait engager la responsabilité du prêteur.

10.1.2 - À cet égard, l'emprunteur s'engage à transmettre au prêteur :

- tout renseignement sur la ou les opérations financées que le prêteur peut être amené à lui réclamer,

- à première demande du prêteur, le(s) projet(s) d'acte d'acquisition du (des) bien(s) immobilier(s) financé(s) au moyen du présent prêt,

- dans le délai d'un mois à compter de son (leur) retour de la Conservation des Hypothèques, le(s) acte(s) d'acquisition du (des) bien(s) immobilier(s) financé(s) au moyen du présent prêt,

- en cas de revente, de mise à disposition ou de location, dans le délai d'un mois à compter de sa (leur) signature, l'acte de cession, la concession d'aménagement ou le bail emphytéotique ou à construction portant sur le(s) bien(s) immobilier(s) financé(s) au moyen du présent prêt,

- ou toute attestation, document tel qu'arrêté de permis de construire, règles d'urbanisme régissant le(s) bien(s) immobilier(s), etc., permettant d'en vérifier l'affectation.

10.2 - En outre, l'emprunteur s'engage :

- à ne pas consentir, sans l'accord préalable du prêteur, d'hypothèque ou toute autre sûreté immobilière sur les immeubles financés au moyen du présent prêt, 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 13 du présent contrat,

- à assurer le(s) bien(s) immobilier(s), objet du présent contrat, contre tous risques et à présenter au prêteur, à première demande, un exemplaire des polices en cours,

- à produire au prêteur, sur sa demande, les documents financiers et comptables des trois derniers exercices clos et à permettre, le cas échéant, aux représentants du prêteur de prendre connaissance à toute époque de ses livres et pièces comptables,

- à procéder au remboursement du prêt par anticipation dans les cas visés à l'article 11.2 du présent prêt.

ARTICLE 11 - REMBOURSEMENTS ANTICIPES DU PRET

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 cas de remboursement partiel, les échéances ultérieures seront 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.

En outre, les différents cas de remboursements anticipés volontaires et obligatoires seront effectués aux conditions financières ci-après.

11.1 - Volontaires

L'emprunteur peut effectuer à tout moment des remboursements anticipés à la condition que le montant total du prêt ait été versé par le prêteur. Ces remboursements anticipés donnent lieu au paiement 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. 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 acquisitions, les remboursements anticipés volontaires seront imputés sur chacune des acquisitions 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.

11.2- Obligatoires

Le présent contrat sera résilié de plein droit et toutes sommes en principal intérêts, commissions, frais et accessoires dues au prêteur au titre du présent prêt, deviendront exigible par anticipation en cas de :

11.2.1 - cession ou location par bail emphytéotique ou à construction du (des) biens(s) immobilier(s) financé(s) au moyen du présent prêt. Le remboursement anticipé ne donnera lieu à aucune facturation d'indemnité ou de pénalité supplémentaire si l'affectation sociale visée à l'article 10.1 est respectée.

Toutefois, en cas de non respect par l'emprunteur des engagements pris à l'article 10.1.1 des présentes, l'emprunteur sera, sur simple lettre recommandée, de plein droit redevable d'une pénalité égale à 3% du montant total du capital emprunté.

11.2.2 - non paiement total ou partiel à son échéance d'une somme quelconque devenue exigible au titre du présent contrat, un mois après simple mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse.

- annulation pour quelque cause que ce soit du titre conférant à l'emprunteur des droits réels sur le(s) bien(s) immobilier(s) financé(s) au moyen du présent prêt.

Dans ces cas, l'emprunteur encourra de plein droit une pénalité égale à 7% du montant total des sommes exigibles par anticipation.

Dans tous les cas visés au titre de l'article 11.2, si le prêt finance plusieurs acquisitions, le remboursement anticipé n'est exigible qu'à concurrence des capitaux restant dus se rapportant à l'opération concernée par l'obligation de remboursement.

ARTICLE 12 - 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 du livret A constaté à cette même date, auquel s'ajoute une marge de 6 %. Cette stipulation ne peut ni faire obstacle à l'exigibilité anticipée prévue à l'article 11.2.2, 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 13 - 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 en effectuer le paiement en ses lieu et place, sur simple demande du prêteur, sans pouvoir lui opposer l'absence des ressources prévues pour ce règlement, ni exiger que celui-ci discute au préalable le débiteur défaillant.

ARTICLE 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 sont définitivement acquis au prêteur, même si le prêt n'est que partiellement réalisé.

Le prêteur prend à sa charge toute taxe à laquelle le présent contrat est assujéti.

Document non contractuel.

ANNEXE 3

FINANCEMENT DU FONCIER par prêt Caisse des Dépôts

Dispositif d'abondement du taux du prêt par CAC

(Simulation à titre d'exemple)

Coût investissement : 1 000 000€

Prêt GAIA CT Capital initial : 1 000 000€

Durée 6 ans

Taux : LA + 60 pdb, soit au 01/11/2011 : 2.85%

Simulation évolution taux LA : voir tableau ci-dessous

Différé d'amortissement : 5 ans

années	simulation		KRD	annuité	remboursement		cumul
	Taux LA	Taux GAIA			capital	intérêts	intérêts
0	2.25	2.85	1 000 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	2.50	3.10	1 000 000.00	28 500.00	0.00	28 500.00	28 500.00
2	2.50	3.10	1 000 000.00	31 000.00	0.00	31 000.00	59 500.00
3	2.75	3.35	1 000 000.00	31 000.00	0.00	31 000.00	90 500.00
4	2.75	3.35	1 000 000.00	33 500.00	0.00	33 500.00	124 000.00
5	2.75	3.35	1 000 000.00	33 500.00	0.00	33 500.00	
6	2.75	3.35	0.00	1 033 500.00	1 000 000.00	33 500.00	

La Caisse des Dépôts finance les acquisitions foncières par des prêts à annuités constantes sur 6 ans, avec différé d'amortissement de 5 ans.

Seuls les intérêts mensuels sont dus les 5 premières années et compensés financièrement par la CAC sur une durée maximale de 4 ans : l'emprunteur bénéficie donc d'un équivalent taux zéro pendant les 4 premières années.

La revente du terrain ou de l'immeuble entraîne le remboursement anticipé du prêt et paiement du capital emprunté.

En l'absence de revente avant la 4^{ème} année, les intérêts sont dus à la CDC sans compensation par la CAC la 5^{ème} et 6^{ème} année.

Le prêt est remboursé au plus tard la 6^{ème} année.

ANNEXE 4

Composition du dossier de demande de financement

- une lettre de demande de financement datée et signée avec note de présentation du projet;
- un calendrier prévisionnel de cette opération ;
- le plan de financement prévisionnel de l'opération ;
- tout document permettant au prêteur d'apprécier la situation financière de l'opérateur sollicitant le financement ainsi que sa capacité à rembourser ;
- un relevé d'identité bancaire ou postal.
- la (les) promesse(s) synallagmatique(s) de vente ou l'(les) acte(s) authentique(s) du (des) bien(s) immobilier(s) financé(s) au moyen du prêt,
- le cas échéant, le(s) traité(s) de concession d'aménagement ou de mandat, en vertu duquel (desquels) l'emprunteur intervient,
- le cas échéant, l'acte fixant l'indemnité allouée au propriétaire de l'immeuble ou au titulaire d'un droit réel exproprié à titre principal (décision de justice, décision de l'organe délibérant ou mandatement ...),
- le cas échéant, les fiches de situation de travaux concernant les travaux de viabilisation.
- l'estimation des domaines de moins de 6 mois