

LA DIRECTION FINANCIERE

Réf. : DF/wm/sc/2022-016

Objet : Opération LES PLAINES

Demande de garantie d'emprunt

Affaire suivie par : Mr Walter MAILLOT

Mail : walter_maillot@shlmr.fr

**Monsieur le Maire,
De la Commune de SAINT-BENOIT**21 bis rue Georges Pompidou
BP 61
97470 SAINT-BENOIT

Saint-Denis, le 12 Avril 2022

Monsieur le Maire,

Nous avons l'honneur de vous demander de bien vouloir soumettre, à la prochaine session du conseil municipal de la commune de SAINT-BENOIT, une délibération de garantie pour le prêt suivant que nous devons contracter en vue du financement de l'opération de réhabilitation :

LES PLAINES (224 logements) sise à Bras-Fusil

Montant du contrat de prêt	480 000.00
Type	Prêts aidés par l'Etat
ligne de prêt	PAM à Taux fixe
Durée de préfinancement	24 mois
Durée d'amortissement	25 ans
Organisme prêteur	Caisse des Dépôts et Consignations

Nous vous transmettons ci-joint les éléments nécessaires à l'instruction de notre demande :

- note de présentation
- plan de financement prévisionnel et compte d'exploitation prévisionnel
- contrat de prêt + tableau d'amortissement
- modèle de délibération de la garantie d'emprunt

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos sentiments distingués.

**SHLMR** 
Groupe ActionLogement
Société d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion
31, rue Léon Dierx - Ruisseau Bât. A - B. P. 20700
97474 Saint-Denis Cedex
Tél : 02 62 40 10 10
www.shlmr.fr**Virginie NORTAL,
Responsable Administratif et Financière**

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

CONTRAT DE PRÊT

N° 134273

Entre

SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE LA REUNION - n° 000200317

Et

LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

CONTRAT DE PRÊT

Entre

SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE LA REUNION, SIREN n°:
310895172, sis(e) 31 RUE LEON DIERX BP 20700 97474 ST DENIS CEDEX,

Ci-après indifféremment dénommé(e) « **SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE LA REUNION** » 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** »



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

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.4
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.11
ARTICLE 12	AMORTISSEMENT ET REMBOURSEMENT DU CAPITAL	P.12
ARTICLE 13	RÈGLEMENT DES ÉCHÉANCES	P.12
ARTICLE 14	COMMISSIONS	P.12
ARTICLE 15	DÉCLARATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR	P.13
ARTICLE 16	GARANTIES	P.15
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 ET DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL	P.20
ARTICLE 22	ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE	P.20
ANNEXE	CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE	

L' ANNEXE EST UNE PARTIE INDISSOCIABLE DU PRÉSENT CONTRAT DE PRÊT



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 1 OBJET DU PRÊT

Le présent Contrat est destiné au financement de l'opération LES PLAINES, Parc social public, Réhabilitation de 80 logements situés Avenue Jean Monnet 97437 SAINT-BENOIT.

ARTICLE 2 PRÊT

Le Prêteur consent à l'Emprunteur qui l'accepte, un Prêt d'un montant maximum de quatre-cent-quatre-vingts mille euros (480 000,00 euros) constitué de 1 Ligne du Prêt.

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

- PAM Taux fixe - Réhabilitation du parc social , d'un montant de quatre-cent-quatre-vingts mille euros (480 000,00 euros) ;

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 :

Les « **Autorisations** » désignent tout agrément, permis, certificat, autorisation, licence, approbation, notariation ou enregistrement.

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, son annexe et ses éventuels avenants.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20220602-DEL049052022-DE
Date de réception préfecture : 02/06/2022



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

La « **Courbe de Taux OAT** » désigne la courbe formée par la structure par termes des taux OAT publiée sur la page Bloomberg <YCGT0014> (taux « mid » correspondant à la moyenne entre le taux demandé ou « bid » et le taux offert ou « ask »). En cas d'absence de publication pour une maturité donnée, les taux seront déterminés par interpolation linéaire réalisée à partir du Taux OAT publié pour une durée immédiatement inférieure et de celui publié pour une durée immédiatement supérieure. Sur Bloomberg, en cas d'indisponibilité, de la page pour la référence de marché susvisée, les Parties pourront convenir d'utiliser les différentes cotations publiées par la Banque de France.

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.

Le « **Droit Environnemental** » désigne (i) la législation de l'Union Européenne (en ce compris ses principes généraux et usages), (ii) les lois et réglementations nationales, ainsi que (iii) tous traités internationaux applicables.

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'Echéance.

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.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

L'« **Index de la Phase de Préfinancement** » désigne, pour une Ligne du Prêt, l'Index de référence appliqué sur la phase de mobilisation en vue de déterminer le taux d'intérêt applicable sur cette phase.

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.

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 Amélioration / Réhabilitation** » (**PAM**) est destiné à financer l'amélioration ou la réhabilitation des logements à usage locatif social et intermédiaire sociaux.

Le « **Taux Fixe** » désigne le taux ni variable, ni révisable appliqué à une Ligne du Prêt.

Le « **Taux OAT** » désigne, à un moment donné et pour une maturité donnée, le taux de rendement (exprimé en pourcentage ou en points de base par an) d'une obligation assimilable du Trésor à Taux Fixe (OAT) émise par l'Etat Français. Les Taux OAT utilisés sont ceux composant la courbe publiée sur la page Bloomberg <YCGT0014>. Sur Bloomberg, en cas d'indisponibilité, de la page pour la référence de marché susvisée, les Parties pourront convenir d'utiliser les différentes cotations publiées par la Banque de France.

La « **Valeur de Marché sur Courbe de Taux OAT** » désigne, à une date donnée, la valeur actualisée de chacun des flux en principal et intérêts restant à courir, des montants concernés.

Dans le cas d'un Index révisable ou variable, les échéances seront recalculées sur la base de scénarios déterminés :

- sur la Courbe de Taux de Swap Euribor dans le cas de l'Index Euribor ;
- sur la Courbe de Taux de Swap Inflation dans le cas de l'Index Inflation ;
- sur une combinaison des Courbes de Taux de Swap des indices de référence utilisés au sein des formules en vigueur, dans le cas des Index Livret A ou LEP.

Les échéances calculées sur la base du Taux Fixe ou des scénarios définis ci-dessus, sont actualisées sur la Courbe de Taux OAT zéro coupon minorée de quinze (15) points de base.

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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20220602-DEL049052022-DE
Date de réception préfecture : 02/06/2022



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

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

Le présent contrat et l'annexe devront être retournés signés au Prêteur

- soit par courrier : le Contrat devra alors être dûment complété, paraphé à chaque page et signé à la dernière page ;
- soit électroniquement via le site www.banquedesterritoires.fr si l'Emprunteur a opté pour la signature électronique : la signature sera alors apposée électroniquement sans qu'il soit besoin de parapher les pages.

Le contrat prendra effet à la date de réception 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 **30/04/2022** le Prêteur pourra considérer le présent Contrat comme nul et non avenu.

La prise d'effet est 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 :

- que l'autorisation de prélèvement soit retournée au Prêteur signée par un représentant de l'Emprunteur habilité ;
- 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) :
 - Contrat de prêt(s) signé de l'ensemble des parties
 - Garantie 100% conforme Commune de Saint-Benoît
 - Attestation du caractère définitif de la déclaration préalable de travaux
 - Ordre de service de démarrage des travaux

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20220602-DEL049052022-DE
Date de réception préfecture : 02/06/2022



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

A défaut de réalisation des conditions précitées au moins dix (10) Jours ouvrés avant la date souhaitée pour le premier Versement, le Prêteur sera dans l'impossibilité de procéder au Versement des fonds à cette date.

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, un échéancier de Versements pour chaque Ligne du Prêt est proposé par le Prêteur à l'Emprunteur. Cet échéancier est positionné à la Date Limite de Mobilisation des fonds.

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 le dernier Versement doit intervenir avant la Date Limite de Mobilisation.

Il appartient à l'Emprunteur de s'assurer que l'échéancier de Versements correspond à l'opération financée ou de le modifier dans les conditions ci-après :

toute modification du ou des échéanciers de Versements doit être :

- soit adressée par l'Emprunteur au Prêteur par lettre parvenue au moins dix (10) Jours ouvrés avant la date de Versement prévue initialement,
- soit réalisée par l'Emprunteur directement sur le site : www.banquedesterritoires.fr en respectant un délai de trois (3) Jours ouvrés entre la date de demande et la nouvelle date de réalisation du Versement souhaitée.

Le Prêteur se réserve le droit de requérir de l'Emprunteur les justificatifs de cette modification de l'échéancier.

A la date limite de mobilisation de chaque Ligne du Prêt, si la somme des Versements est inférieure au montant de la Ligne du Prêt, le montant de la Ligne du Prêt sera ramené au montant effectivement versé dans les conditions figurant à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

En cas de retard dans le déroulement de l'opération, 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.

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 électronique.

Les Versements sont domiciliés sur le compte dont l'intitulé exact est porté sur l'accusé de réception transmis à l'Emprunteur à la prise d'effet du Contrat.

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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20220602-DEL049052022-DE
Date de réception préfecture : 02/06/2022

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 9 CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

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

Offre CDC				
Caractéristiques de la Ligne du Prêt	PAM			
Enveloppe	Taux fixe - Réhabilitation du parc social			
Identifiant de la Ligne du Prêt	5480462			
Montant de la Ligne du Prêt	480 000 €			
Commission d'instruction	0 €			
Pénalité de dédit	Indemnité actuarielle sur courbe OAT			
Durée de la période	Annuelle			
Taux de période	1,76 %			
TEG de la Ligne du Prêt	1,76 %			
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	24 mois			
Index de préfinancement	Taux fixe			
Taux d'intérêt du préfinancement	1,76 %			
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation			
Phase d'amortissement				
Durée	25 ans			
Index	Taux fixe			
Marge fixe sur index	-			
Taux d'intérêt	1,76 %			
Périodicité	Annuelle			
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)			
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe OAT			
Modalité de révision	Sans objet			
Taux de progressivité de l'échéance	0 %			
Mode de calcul des intérêts	Equivalent			
Base de calcul des intérêts	30 / 360			

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20220602-DEL049052022-DE
Date de réception préfecture : 02/06/2022



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

A l'exception des Lignes du Prêt dont la Phase de Préfinancement est indexée sur Euribor, l'Emprunteur a la faculté, pendant la Phase de Préfinancement et au plus tard deux mois avant la plus proche des deux dates entre la nouvelle date de fin de Phase de Préfinancement et la date initiale, de solliciter l'accord du Prêteur pour 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 reconnaît 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 reconnaît 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 DE DÉTERMINATION DU TAUX FIXE

Le Taux Fixe est déterminé par le Prêteur, pour chaque Ligne du Prêt. Sa valeur est définie à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

MODALITÉ DE DETERMINATION DES INTÉRÊTS DE LA 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, du taux d'intérêt en vigueur pendant cette période. Le taux d'Intérêt de la Phase de Préfinancement est indiqué à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

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 » :

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

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** ».



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

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 « échéance prioritaire (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 reçue par le Prêteur à cet effet.

Les paiements sont effectués de sorte que les fonds parviennent effectivement dans les écritures comptables de la Caisse des Dépôts 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.

L'Emprunteur sera redevable, pour chaque Ligne du Prêt le mentionnant dans l'Article « **Caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt** » d'une Pénalité de Dédit dans le cas où la somme des Versements est inférieure au montant mis à sa disposition.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20220602-DEL049052022-DE
Date de réception préfecture : 02/06/2022

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Cette Pénalité de Dédit est calculée à la Date Limite de Mobilisation et correspond à une indemnité actuarielle sur courbe OAT sur la base du montant en principal non mobilisé par Ligne du Prêt. Cette indemnité sera égale à la différence, uniquement lorsque celle-ci est positive, entre la « **Valeur de Marché sur Courbe de Taux OAT** » et le montant en principal non mobilisé par Ligne du Prêt.

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 ;
- qu'il a la capacité de conclure et signer le Contrat auquel il est Partie, ayant obtenu toutes les autorisations nécessaires à cet effet, ainsi que d'exécuter les obligations qui en découlent ;
- qu'il renonce expressément à bénéficier d'un délai de rétractation à compter de la conclusion du contrat ;
- qu'il a une parfaite connaissance et compréhension des caractéristiques financières et des conditions de remboursement du Prêt et qu'il reconnaît avoir obtenu de la part du Prêteur, en tant que de besoin, toutes les informations utiles et nécessaires ;
- la conformité des décisions jointes aux originaux et rendues exécutoires ;
- 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 ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en vue de l'ouverture d'une procédure amiable le concernant ;
- 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 ;



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- 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 ;
- obtenir tous droits immobiliers, permis et Autorisations nécessaires, s'assurer et /ou faire en sorte que celles-ci nécessaires ou requises pour réaliser l'opération sont délivrées et maintenues en vigueur ;
- 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 et conserver, sauf accord préalable écrit du Prêteur, la propriété de tout ou partie significative des biens financés par le Prêt ;
- 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 ;
- entretenir, réparer et renouveler les actifs utilisés dans le cadre de l'opération ;
- apporter, le cas échéant, les fonds propres nécessaires à l'équilibre financier de l'opération ;
- informer préalablement (et au plus tard dans le mois précédant l'évènement) le Prêteur et obtenir son accord sur tout projet :
 - de transformation de son statut, ou de fusion, absorption, scission, apport partiel d'actif, transfert universel de patrimoine ou toute autre opération assimilée ;
 - de modification relative à son actionnariat de référence et à la répartition de son capital social telle que cession de droits sociaux ou entrée au capital d'un nouvel associé/actionnaire ;
 - de signature ou modification d'un pacte d'associés ou d'actionnaires, et plus spécifiquement s'agissant des SA d'HLM au sens des dispositions de l'article L.422-2-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- 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 ou tout ratio financier que le Prêteur jugera utile d'obtenir ;
- 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 ;
- tenir des écritures comptables de toutes les transactions financières et dépenses faites dans le cadre de l'opération financée et conserver lesdits livres comptables ;
- 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 ;



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- 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 l'ouverture d'une procédure amiable à sa demande ou de l'ouverture d'une procédure collective à son égard, ainsi que 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 dès qu'il en a connaissance, de tout évènement susceptible de retarder le démarrage de l'opération financée, d'en suspendre momentanément ou durablement voire d'en annuler la réalisation, ou d'en modifier le contenu ;
- 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 ;
- à ne pas céder ou transférer tout ou partie de ses droits ou obligations au titre du présent Contrat sans l'autorisation expresse du Prêteur.
- 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 ;
- réaliser les opérations de réhabilitation au moyen des fonds de chaque Ligne du Prêt PAM et dans le respect des caractéristiques figurant au tableau « Détail des opérations de réhabilitation » transmis au Prêteur lors de la demande de Prêt.

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 %)
Collectivités locales	COMMUNE DE SAINT BENOIT	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 son 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20220602-DEL049052022-DE
Date de réception préfecture : 02/06/2022



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** ».

Le remboursement anticipé partiel ou total du Prêt, qu'il soit volontaire ou obligatoire, donnera lieu, au règlement par l'Emprunteur d'une indemnité dont les modalités de calcul sont détaillées selon les différents cas, au sein du présent Article.

L'indemnité perçue par le Prêteur est destinée à compenser le préjudice financier résultant du remboursement anticipé du Prêt avant son terme, au regard de la spécificité de la ressource prêtée et de son remplacement sur les marchés financiers.

L'Emprunteur reconnaît avoir été informé des conditions financières des remboursements anticipés et en accepte les dispositions.

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 dans les écritures comptables de la Caisse des Dépôts au moins deux mois avant cette date.

Pour chaque Ligne du Prêt comportant une indemnité actuarielle, 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 moyennant un préavis de quarante cinq (45) jours calendaires avant la date de remboursement anticipé volontaire souhaitée. Les remboursements anticipés volontaires sont pris en compte pour l'échéance suivante si le Versement effectif des sommes est constaté dans les écritures comptables de la Caisse des Dépôts au moins deux mois avant cette échéance.

La date du jour de calcul des sommes dues est fixée quarante (40) jours calendaires avant la date de remboursement anticipé volontaire souhaitée.

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.

Le Prêteur lui adressera, trente cinq (35) jours calendaires avant la date souhaitée pour le remboursement anticipé volontaire, le montant de l'indemnité de remboursement anticipé volontaire calculé selon les modalités détaillées ci-après au présent article.

L'Emprunteur devra confirmer le remboursement anticipé volontaire par courriel ou par télécopie, selon les modalités définies à l'Article « **Notifications** », dans les cinq (5) jours calendaires qui suivent la réception du calcul de l'indemnité de remboursement anticipé volontaire.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20220602-DEL049052022-DE
Date de réception préfecture : 02/06/2022



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Sa confirmation vaut accord irrévocable des Parties sur le montant total du remboursement anticipé volontaire et du montant de l'indemnité.

17.1.2 Conditions financières des remboursements anticipés volontaires

Les conditions financières des remboursements anticipés volontaires définies ci-dessous et applicables à chaque Ligne du Prêt sont détaillées à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

Les remboursements anticipés volontaires effectués en cours de Phase de Préfinancement donnent lieu à perception d'une indemnité égale à celle perçue en cas de remboursements anticipés volontaires en cours de Phase d'Amortissement.

Durant la Phase d'Amortissement, les remboursements anticipés volontaires donnent également lieu à la perception, par le Prêteur, d'une Indemnité actuarielle sur courbe OAT dont le montant sera égal à la différence, uniquement lorsque celle-ci est positive, entre la Valeur de Marché sur Courbe de Taux OAT et le montant du capital remboursé par anticipation, augmenté des intérêts courus non échus dus 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 entraînant 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 entraîneront 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 ;



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- 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 d'une pénalité égale à 7 % du montant total des sommes exigibles par anticipation.

17.2.2 Deuxième cas entraînant 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), de l'actionnaire de référence, du pacte d'actionnaires ou de la gouvernance de l'Emprunteur, n'ayant pas obtenu l'accord préalable du Prêteur ;
- nantissement des parts sociales ou actions de l'Emprunteur.

Les cas de remboursements anticipés obligatoires ci-dessus donneront lieu au paiement par l'Emprunteur 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 entraînant 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 subventions obtenues est supérieur au montant initialement mentionné dans le plan de financement 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.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

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'octroi de cette dernière, pour l'acquisition desdits logements ;
- démolition pour vétusté et/ou dans le cadre de la politique de la ville (Zone ANRU).

En tout état de cause, en cas de remboursement anticipé obligatoire d'une Ligne du Prêt, l'Indemnité Actuarielle sur courbe OAT prévue à l'Article « **Conditions financières des remboursements anticipés volontaires** » sera due quelle que soit la date du remboursement. Elle sera calculée à la date de ce dernier.

ARTICLE 18 RETARD DE PAIEMENT - INTÉRÊTS MORATOIRES

Toute somme due au titre de chaque Ligne du Prêt indexée sur Taux Fixe 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 de la Ligne du Prêt majoré de 5 % (500 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 1343-2 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** ».



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 21 NOTIFICATIONS ET DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

Toutes les communications entre l'Emprunteur et le Prêteur (y compris les demandes de Prêt(s)) peuvent être effectuées soit par courriel soit via le site www.banquedesterritoires.fr 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 via le site indiqué ci-dessus 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.

Par ailleurs, l'Emprunteur est avisé que les informations résultant de la législation et de la réglementation concernant les données personnelles, et notamment, le règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du Traitement des Données à caractère personnel et à la libre circulation de ces Données, applicable à compter du 25 mai 2018 (ci-après, « le RGPD »), font l'objet d'une notice, consultable sur le site www.banquedesterritoires.fr/donnees-personnelles.

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.

A défaut d'accord trouvé, tout litige sera soumis aux tribunaux compétents dans le ressort des juridictions du second degré de Paris.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20220602-DEL049052022-DE
Date de réception préfecture : 02/06/2022

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20220602-DEL049052022-DE
Date de réception préfecture : 02/06/2022



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE REUNION-OCEAN INDIEN



SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER
MODERE DE LA REUNION

31 RUE LEON DIERX
BP 20700
97474 ST DENIS CEDEX

à CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
DIRECTION REGIONALE REUNION-OCEAN INDIEN
15 rue Malartic
BP 80980
97479 Saint-Denis cedex

CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE

U109416, SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE LA REUNION

Objet : Contrat de Prêt n° 134273, Ligne du Prêt n° 5480462

Je confirme l'autorisation donnée à la Caisse des Dépôts de recouvrer les échéances, les commissions, les frais et accessoires, ainsi que les indemnités, pénalités et toutes autres sommes éventuellement dues au titre de la Ligne du Prêt visée en objet et ce, par prélèvement direct sur le compte référencé CDCGFRPPXX/FR3840031000010000278497N12 en vertu du mandat n° ??DPH2013319002101 en date du 15 novembre 2013.

Si vous souhaitez changer de domiciliation bancaire de recouvrement, nous vous invitons à nous retourner le relevé d'identité bancaire correspondant afin que nous puissions établir le cas échéant le mandat SEPA correspondant.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20220602-DEL049052022-DE
Date de réception préfecture : 02/06/2022

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

Edité le : 06/04/2022

DIRECTION REGIONALE REUNION-OCEAN INDIEN



Emprunteur : 0200317 - SA HLM DE LA REUNION
 N° du Contrat de Prêt : 134273 / N° de la Ligne du Prêt : 5480462
 Opération : Réhabilitation
 Produit : PAM - Taux fixe - Réhabilitation du parc social

Capital prêté : 480 000 €
 Taux actuariel théorique : 1,76 %
 Taux effectif global : 1,76 %
 Intérêts de Préfinancement : 17 068,44 €
 Taux de Préfinancement : 1,76 %

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
1	06/04/2025	1,76	24 748,38	15 999,98	8 748,40	0,00	481 068,46	0,00
2	06/04/2026	1,76	24 748,38	16 281,58	8 466,80	0,00	464 786,88	0,00
3	06/04/2027	1,76	24 748,38	16 568,13	8 180,25	0,00	448 218,75	0,00
4	06/04/2028	1,76	24 748,38	16 859,73	7 888,65	0,00	431 359,02	0,00
5	06/04/2029	1,76	24 748,38	17 156,46	7 591,92	0,00	414 202,56	0,00
6	06/04/2030	1,76	24 748,38	17 458,41	7 289,97	0,00	396 744,15	0,00
7	06/04/2031	1,76	24 748,38	17 765,68	6 982,70	0,00	378 978,47	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

Caisse des dépôts et consignations
 15 rue Malartic - BP 80980 - 97479 Saint-Denis cedex - Tél : 02 62 90 03 00
 reunion-ocean-indien@caissedesdepots.fr

banquedesterritoires.fr |  @BanqueDesTerr

Accusé de réception en préfecture
 974-219740107-20220602-DEL049052022-DE
 Date de réception préfecture : 02/06/2022

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

Edité le : 06/04/2022

DIRECTION REGIONALE REUNION-OCEAN INDIEN

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
8	06/04/2032	1,76	24 748,38	18 078,36	6 670,02	0,00	360 900,11	0,00
9	06/04/2033	1,76	24 748,38	18 396,54	6 351,84	0,00	342 503,57	0,00
10	06/04/2034	1,76	24 748,38	18 720,32	6 028,06	0,00	323 783,25	0,00
11	06/04/2035	1,76	24 748,38	19 049,79	5 698,59	0,00	304 733,46	0,00
12	06/04/2036	1,76	24 748,38	19 385,07	5 363,31	0,00	285 348,39	0,00
13	06/04/2037	1,76	24 748,38	19 726,25	5 022,13	0,00	265 622,14	0,00
14	06/04/2038	1,76	24 748,38	20 073,43	4 674,95	0,00	245 548,71	0,00
15	06/04/2039	1,76	24 748,38	20 426,72	4 321,66	0,00	225 121,99	0,00
16	06/04/2040	1,76	24 748,38	20 786,23	3 962,15	0,00	204 335,76	0,00
17	06/04/2041	1,76	24 748,38	21 152,07	3 596,31	0,00	183 183,69	0,00
18	06/04/2042	1,76	24 748,38	21 524,35	3 224,03	0,00	161 659,34	0,00
19	06/04/2043	1,76	24 748,38	21 903,18	2 845,20	0,00	139 756,16	0,00
20	06/04/2044	1,76	24 748,38	22 288,67	2 459,71	0,00	117 467,49	0,00
21	06/04/2045	1,76	24 748,38	22 680,95	2 067,43	0,00	94 786,54	0,00
22	06/04/2046	1,76	24 748,38	23 080,14	1 668,24	0,00	71 706,40	0,00
23	06/04/2047	1,76	24 748,38	23 486,35	1 262,03	0,00	48 220,05	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Tableau d'Amortissement En Euros

Edité le : 06/04/2022

DIRECTION REGIONALE REUNION-OCEAN INDIEN

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
24	06/04/2048	1,76	24 748,38	23 899,71	848,67	0,00	24 320,34	0,00
25	06/04/2049	1,76	24 748,38	24 320,34	428,04	0,00	0,00	0,00
Total			618 709,50	497 068,44	121 641,06	0,00		

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20220602-DEL049052022-DE
Date de réception préfecture : 02/06/2022



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION DES PRÊTS

Notice d'utilisation
du modèle de délibération de garantie

Afin de faciliter la gestion de votre dossier, un **modèle de délibération de garantie** est mis à votre disposition pour vous faciliter la formalisation de la délibération de garantie publique de votre prêt.

Ce modèle correspond à une délibération adoptée au vu d'un contrat de prêt signé, lequel devra impérativement être annexé à la délibération dont il fait partie intégrante ; le tout formant la garantie d'emprunt.

Il est pré-rempli des données du contrat de prêt (noms des emprunteurs et garants, numéro du contrat, quotité garantie, montant du prêt, nombre de lignes de prêt) et précise les dispositions à mentionner dans votre délibération de garantie.

Le modèle qui vous est proposé ne peut être signé en l'état.

La délibération de garantie également devra être conforme aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et être exécutoire.

Pour que la délibération soit recevable par la Caisse des Dépôts vous devez respecter le formalisme suivant :

- La délibération de garantie doit être prise pour chaque contrat de prêt.
- Elle doit être rédigée sur le papier à en-tête du garant et ne doit pas contenir le logo de la Caisse des Dépôts.
- La délibération de garantie doit mentionner impérativement le numéro du contrat de prêt.
- Le contrat de prêt signé doit obligatoirement être joint en annexe de la délibération dont il fait partie intégrante.
- La délibération doit faire mention de l'intégralité des dispositions contenues dans le modèle ; elle doit, notamment :
 - o couvrir la durée totale du prêt, en ce compris la durée de préfinancement, jusqu'au remboursement de l'intégralité des sommes dues.
 - o contenir de façon explicite la renonciation par le garant au bénéfice de discussion.
- Elle doit avoir respecté les formalités liées au caractère exécutoire, c'est-à-dire avoir été transmise au contrôle de légalité d'une part et être affichée d'autre part.

Zoom sur le caractère exécutoire des délibérations :

En application des dispositions du Code général des collectivités territoriales relatives au caractère exécutoire, la délibération de garantie devra faire l'objet d'une publicité et être transmise au contrôle de légalité.

La justification de l'accomplissement de ces formalités et des dates auxquelles elles ont été effectuées, devront figurer sur la délibération.

La mention de la publicité sera revêtue de la signature de l'exécutif de la collectivité (cachet, identité, fonction) et la transmission au contrôle de légalité sera rapportée par l'idéogramme de télétransmission ou par le cachet dudit service.

A défaut, l'exécutif pourra certifier sous sa responsabilité le caractère exécutoire de ladite délibération en apposant la mention « certifié(e) exécutoire », revêtue de sa signature (cachet, identité, fonction).

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20220602-DEL049052022-DE
Date de réception préfecture : 02/06/2022

MODELE DE DELIBERATION DE GARANTIE
(à adapter et non contractuel)

COMMUNE DE SAINT BENOIT

Séance du conseil Communal du / /

Sont présents :

Le conseil Communal :

Vu le rapport établi par :

La présente garantie est sollicitée dans les conditions fixées ci-dessous.

Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article 2298 du Code civil ;

Vu le Contrat de Prêt N° 134273 en annexe signé entre : SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE LA REUNION ci-après l'emprunteur, et la Caisse des dépôts et consignations ;

DELIBERE

Article 1 :

L'assemblée délibérante de COMMUNE DE SAINT BENOIT accorde sa garantie à hauteur de 100,00 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 480000,00 euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de prêt N° 134273 constitué de 1 Ligne(s) du Prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 480000,00 euros augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Article 2 : La garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 3 :

Le Conseil s'engage pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt.

Certifié exécutoire,

A, le

Civilité :

Nom / Prénom :

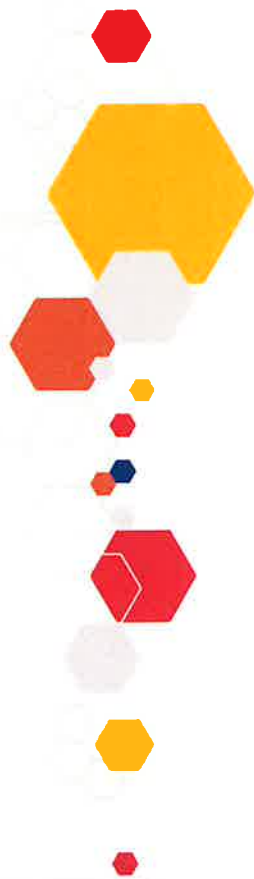
Qualité :

Cachet et Signature :



Grpe ActionLogement

PRESENTATION DES TRAVAUX



LES PLAINES Opération de réhabilitation 80 LLS - Saint Benoit



Sommaire

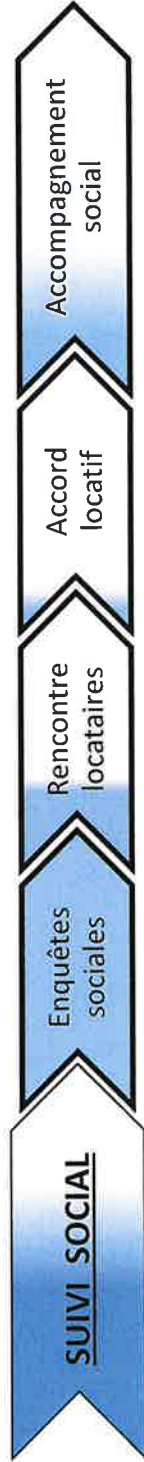




1. Avancement du projet



Les études préalables sont terminées.



La mission de suivi social a démarré avec une MOUS interne (Marie de la DDC-Aménagement).
Le rendu des enquêtes sociales a été transmis aux intervenants (MOUS, DTP, ...). La présentation du projet a été faite aux locataires et l'accord locatif est validé avec 39% de participation et 100% d'avis favorable.



La DP est validée. Les marchés de travaux « intérieur logements » sont en attente de notification. Les entreprises sont « en alerte ». Il nous reste quelques lots techniques à formaliser.



Comité engagement Programme réalisé.
Arrêté de financement LBU obtenu.
Convention de financement EDF Mde à finaliser

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20220602-DEL049052022-DE
Date de réception préfecture : 02/06/2022



2. Focus sur l'enquête sociale

TOTAL	80
Enquêtes réalisées	55
Refus*	5
Enquêtes non réalisables (Déménagement, Absences de longue durée, Hors département)	13
Logements vacants	7
Locataires absents au moment des passages	0

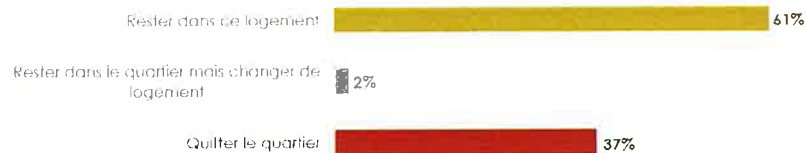
- 87% des locataires sont sous le seuil de pauvreté.
- Le revenu moyen par UC est de 687,04€,

Nombre de Véhicules par foyer

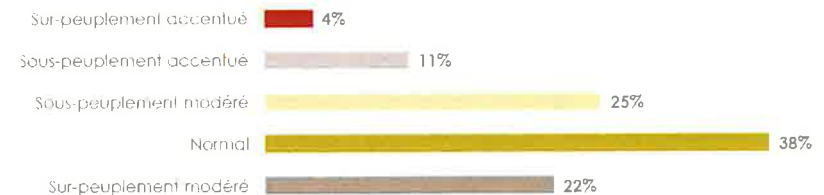


- 63% des répondants estiment qu'il n'y a assez de places de stationnement

Projets concernant le logement



Indice de peuplement



Accueil des Travaux de réhabilitation :

- 32% des locataires souhaiteraient un accompagnement durant les travaux. Parmi eux, 6% déclarent avoir besoin d'un logement temporaire pendant toute la durée des travaux et 6% d'un logement pour la journée.
- 28% d'entre eux demandent un déménagement ou une mutation.

- 83% des locataires estiment que leur logement est adapté à leur besoin quant à sa taille.
- Parmi les 18% personnes qui ne le trouvent pas adapté, 60% d'entre eux l'estiment trop petit.

3. Les travaux à réaliser

A L'INTERIEUR DU LOGEMENT		DANS LES PARTIES COMMUNES ET FACADES		SUR LES ESPACES EXTERIEURS	
Remplacement de l'ensemble des revêtements de sol		Remplacement des colonnes AEP.		Clôture et sécurisation	
Refection des peintures de l'ensemble des pièces		Remplacement des boîtes aux lettres.		Création d'aires poubelles.	
Mise en place de revêtement étanche dans les pièces humides		Remplacement des sols intérieurs des communs. (y/c mural)		Eclairage extérieur des parkings	
Remplacement de l'ensemble des menuiseries intérieures et extérieures		Remplacement électricité/éclairage des communs.		Portails automatiques bâtiment	
Réaménagement complet des salles de bains et cuisines		Remplacement portes palières des logements			
Rénovation électrique complète		Révision des portes de gaines techniques et remplacement ponctuel (Portes GT + mains-courantes + GC)			
Installation de brasseurs d'air (chambres et séjour)		Eau Chaude Solaire			
Aménagement "séniior" sur justificatif		Réfection locaux compteurs			
Remplacement des portes palières		Menuiseries Extérieures logements			
Installation ECS					

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20220602-DEL049052022-DE
Date de réception préfecture : 02/06/2022

4. L'organisation opérationnelle

1-MAITRISE D'OUVRAGE :

DAPMU

- Chargé d'opération (JL PIBROC)
 - Pilotage globale de l'opération
- Chargé de travaux (JP MAILLOT)
 - Suivi des travaux dans les logements et Pilotage des entreprises Plan-4000-TCE
- Technicienne de travaux (F MANGALA-BIMA)
 - Suivi des travaux dans les logements et gestion des réclamations et réserves
- Chargé de logement et accompagnement social (V LE BAIL)
 - Accompagnement social des familles en difficulté

DTP

- Agence de St André
 - Gestion locative hors travaux de réhabilitation

2-MAITRISE D'OEUVRE :

Architecte (Cabinet DEVAUD)
Etude architecturale

OPC (Consultation en cours)
Coordination ensemble des lots

CSPS (Accord-cadre CSPS)
Gestion de la sécurité

AMO Amiante (Consultation en cours)
Gestion des travaux amiantes

3-ENTREPRISES :

12 Entreprises TCE (Accord-cadre PLAN4000 Lot 3- Lot 2-SO)
↳ Ensemble des travaux dans les logements

Entreprises SIAE (Accord-cadre PLAN4000 Lot 3- insertion)
↳ Ensemble des travaux dans les parties communes intérieures

Entreprises lots techniques (Consultation en cours)
↳ Travaux de clôture
↳ Création de locaux annexes

La logistique :

- 1 bureau de chantier (logt 36 - bat K - RdC) disposant d'une salle de réunion et 2 bureaux individuels.
- 2 logements de transit équipés (n° 28-48)
- 1 collaborateur SHLMR présent sur site du lundi au jeudi
- Permanence pour réception locataire 2 fois par semaine
- Permanence MOUS le mercredi (couplé à BFSL)

LES PLAINES
Réhabilitation & Résidentialisation de 80 logts
Commune de Saint Benoit

BILAN FINANCIER
PHASE : COMITE ENGAGEMENT OS

Le Directeur de l'Amélioration du Patrimoine
Et de la Mutation Urbaine


D. LARAVINE

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20220602-DEL049052022-DE
Date de réception préfecture : 02/06/2022

SAINT BENOIT - LES PLAINES - 80 logts

FICHE ANALYTIQUE / Après Travaux

FINANCEMENT **LBU**

1 TERRAIN - PRODUITS LOCATIFS

TERRAIN : Adresse : AS 485- AS 502- Avenue Jean Monnet - 97470 SAINT BENOIT
AS503 - AS1285

	Avant travaux	Après travaux
PRODUITS LOCATIFS :		
Nombre de logements	80	80
Nombre de LCR	0	0
Nombres de garages	0	0
Nombre de commerces	0	10
SURFACES :		
Surface Habitable	5 967.00 m ²	5 967.00 m ²
Surface Financée	5 967.00 m ²	5 967.00 m ²
coefficient SF/SH	1.00	1.00

2 DONNEES FINANCIERES PROJETEES

ANCIENS PRETS :

Prêts en cours avant travaux				
Anciens prêts	Annuité	Echéance	Progr. (%)	1ère année
fiche 1799				
fiche 3454				

Voir tableau échéancier

AUTRES DONNEES :

Hypothèses de progression			
Descriptifs	Valeur	Année	Taux progr.
Entretien et réparation (méthode PGE+DRC)	15 030 € / an	2021	1.60%
Frais de structure-gestion + impayés	1 223 € / logt / an	2018	1.50%
Taxe foncière	50 467 € / an	2020	2.50%
CGLLS opération LLS+QPV	0 € / an	2019	1.31%
Vacances pendant travaux	5.00%	2021	
vacances après travaux	0.60%	2023	
Départ du plan de financement		2024	
Révision des honoraires			
Actualisation des travaux			
Entretien courant	660 € / logt / an	2018	1.50%

3 LOYERS

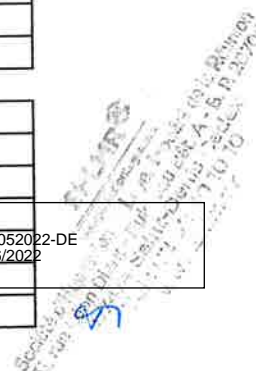
AVANT TRAVAUX :

Loyers hors charge	5.35 € / m ² SH / mois	2020	1.40%
Charges	0.79 € / m ² SH / mois	2020	1.40%
Loyer brut logements avant travaux	6.14 € / m ² SH / mois	2020	1.40%
	73.68 € / m ² SH / an	2020	1.40%
loyer photovoltaïque	0 € / an	2020	
prime photovoltaïque	0 €	2020	
Loyer commerces avant travaux	0.000		

APRES TRAVAUX :

Loyers hors charge après travaux	5.51 € / m ² SH / mois	2023	1.40%
Charges	0.79 € / m ² SH / mois	2023	1.40%
Loyer logements après travaux	6.30 € / m ² SH / mois	2023	1.40%
	75.61 € / m ² SH / an	2023	1.40%
loyer photovoltaïque	0 € / an	2020	
prime photovoltaïque	0 €	2020	
Loyer commerces après travaux	0.000		

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20220602-DEL049052022-DE
Date de réception préfecture : 02/06/2022



SAINT BENOIT - LES PLAINES - 80 logts

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DES TRAVAUX

PRIX DE REVIENT

5 COUT DES TRAVAUX
2.10%

Postes	Nature des travaux	Prestations	Réhabilitation		Résidentialisation		
			HT	TTC	HT	TTC	
01	A l'intérieur du logement	Travaux suivant AC PLAN4000 Rénovation de l'ensemble du logement	1 783 275 €	1 820 724 €			
02	A l'intérieur des communs	Remplacement des colonnes AEP. Remplacement des boîtes aux lettres. Remplacement des sols intérieurs des communs. (y/c m. Remplacement électricité/éclairage des communs. Remplacement portes palières des logements Révision des portes de gaines techniques et remplacement ponctuel (Portes GT + mains-courantes + GC)	283 400 €	289 351 €			
				31 000	31 651		
				14 400	14 702		
				75 000	76 575		
				20 000	20 420		
				104 000	106 184		
				39 000	39 819		
03	Sur l'enveloppe des bât.	Eau Chaude Solaire Réfection locaux compteurs Menuiseries Extérieures logements	741 000 €	756 561 €			
				266 000	271 586		
				11 000	11 231		
				464 000	473 744		
04	Aux abords des bât.	Clôture et sécurisation Création d'aires poubelles. Eclairage extérieur des parkings Portails automatiques bâtiment			177 000 €	180 717 €	
					60 000	61 260	
					56 000	57 176	
					46 000	46 966	
					15 000	15 315	
05	Aléas et Imprévus	Aléas et imprévus : 3% travaux	112 541 €	114 904 €			
				112 541	114 904		
TOTAL travaux			2 920 215	2 981 540	177 000	180 717	
Révision de prix							
Total travaux actualisé (1)			2 920 215	2 981 540	177 000	180 717	
<i>Coût travaux / logt</i>			<i>36 503</i>	<i>37 269</i>	<i>2 213</i>	<i>2 259</i>	
Total travaux Réhab&Resid actualisé			3 097 215	3 162 257	Rehab 94%		
<i>(hors par. hors)</i>			<i>38 715</i>	<i>39 628</i>	Resid 6%		

6 COUT DES PRESTATIONS DE SERVICE
0

Postes	Nature des travaux	Prestations	Réhabilitation		Résidentialisation		
			HT	TTC	HT	TTC	
00	Maitrise D'Œuvre	Archi AMO AMIANTE CSPS REM MOUS REM COP (Remunération COP)	214 075	218 571	12 976	13 248	
				16 790	17 143	1 018	1 039
				29 383	30 000	1 781	1 818
				29 383	30 000	1 781	1 818
				27 704	28 286	1 679	1 714
				110 815	113 142	6 717	6 858
TOTAL prestations			214 075	218 571	12 976	13 248	
Révision de prix							
214 075			214 075	218 571	12 976	13 248	
<i>Coût honoraires / logt</i>			<i>2 676</i>	<i>2 732</i>	<i>162</i>	<i>166</i>	
PRIX DE REVIENT REHABILITATION (1+2)			3 134 291	3 200 111	189 976	193 965	
Soit par logement			39 179	40 001	2 375	2 425	
PRIX DE REVIENT Réhabilitation&Résidentialisation soit, par logt			3 324 266	3 394 076			
<i>(hors par. hors)</i>			<i>41 553</i>	<i>42 426</i>			


 Groupe Habitatlogement
 Société d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion
 31, rue Léon Dierx - Ruisseau Bât. A - B. P. 20760
 97474 Saint-Denis Cedex
 Tel : 02 62 40 10 10
 www.shlmr.fr

Accusé de réception en préfecture
 974-219740107-20220602-DEL049052022-DE
 Date de réception préfecture : 02/06/2022

FINANCEMENT

7		SUBVENTIONS		TTC		2.10%
		Montant global		Montant par logement		
LBU Réhab	Plafond du montant des travaux	1 600 000		20 000	LBU : travaux 20 000 € / logt	
	Montant réel des travaux + hono	3 200 111		40 001	Taux de subvention =	
	Montant de la subvention pour les travaux	400 000	12%	5 000	25%	
LBU Résid	Plafond du montant des travaux	240 000		3 000	LBU : travaux 3 000 € / logt	
	Montant réel des travaux de résidentialisation + hono	193 965		2 089	Taux de subvention : 50 %	
	Montant de la subvention pour la résidentialisation	167 094	5%			
Crédit d'impôt	Subvention 2					
	Plafond Montant des travaux	4 000 000		50 000	CI : maxi travaux 50 000 € / logt	
	Montant des travaux éligibles au crédit d'impôt	2 513 574		31 420	Taux de subvention : 40 %	
	Montant du crédit d'impôt	1 015 474	30%	20 000		
chauffe eau solaire	Subvention 3					
	Plafond Montant des travaux	320 000		4 000	Ademe / Région (FEDER)	
	Montant réel des travaux ECS + hono	288 729			Sub max 4000 €/logt	
	Montant de la subvention pour les travaux	173 237	5%	2 100	Taux de subvention: 60 %	
Prime EDF MDE	Subvention 3					
	Montant de la subvention pour les travaux dont (brasseurs d'air, éclairage LED PC, mats éclairage ext)	140 170				
		1 895 975	56%			

TTC 2.10%

8		PRETS & FONDS PROPRES		TTC		2.10%
		Montant		Taux	Échéance	
PRÊTS	Prêt CDC PAM taux fixe	480 000	14%	1.06%	25	
	Prêt CDC PAM classique (taux variable : livret A + 0,60%)		0%	2.10%	35	
	Prêt ALS taux fixe	600 000	18%	0,25%	20	
	Eco Prêt CDC (moy 10 K€ / logts)		0%	1,25%	25	
	Prêt CDC PAM taux fixe cpi à éco prêt	0	0%	1,86%	25	
	TOTAL 4		1 080 000.00	32%		
FONDS PROPRES	Fonds propres (exo TFPB)	418 100	12.32%	soit au logt :	5 226 €	
	Fonds propres réels	0	0.00%	soit au logt :	0 €	
	TOTAL 5		418 100	12.32%		
FINANCEMENT TOTAL (3 + 4 + 5)		3 394 076 €				

0.00

SOLDE


 Société d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion
 974-219740107-20220602-DEL049052022-DE
 Date de réception préfecture : 02/06/2022

SAINT BENOIT - LES PLAINES - 80 logts

COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNEL / Après travaux TTC 2.10%

1 CHARGES PREVISIONNELLES

Année	Anciens prêts	CDC PAM fixe	CDC Eco Prêt	Prêt Act Logt	Entretien courant	Entretien PGE	Entretien DRC	F. gestion Impayés	Taxe Foncière	CGLLS	Total Dépenses
2021	189 705	0	0	0	48 000			97 840	50 467	287	386 299
2022	185 956	5 088	0	1 500	48 720			99 308	51 729	350	392 650
2023	182 366	5 088	0	1 500	49 451			100 797	53 746	421	415 368
2024	178 841	21 957	0	1 500	50 193			102 309	77 639	807	433 246
2025	175 381	21 957	0	1 500	50 945			103 844	79 980	881	434 089
2026	171 984	21 957	0	1 500	51 710			105 401	81 570	956	435 078
2027	168 648	21 957	0	1 500	52 485			106 982	83 609	1 030	436 212
2028	16 650	21 957	0	1 500	53 273			108 587	85 699	1 105	288 772
2029	16 374	21 957	0	1 500	54 072	11 023		110 216	87 842	1 180	304 164
2030	16 098	21 957	0	1 500	54 883	11 300		111 869	90 038	1 254	308 799
2031	15 821	21 957	0	1 500	55 706	11 379		113 547	92 289	1 338	313 538
2032	15 545	21 957	0	60 828	56 542	11 361		115 251	94 596	1 422	377 701
2033	15 269	21 957	0	60 828	57 390	11 706		116 979	96 961	1 506	382 636
2034	14 993	21 957	0	60 828	58 251	11 634	4 847	118 734	99 385	1 590	392 518
2035	14 716	21 957	0	60 828	59 124	12 123	4 847	120 515	101 889	1 674	397 656
2036	0	21 957	0	60 828	60 011	12 319	4 847	122 323	104 416	1 758	388 459
2037	0	21 957	0	60 828	60 911	12 516	4 847	124 158	107 076	1 842	394 086
2038	0	21 957	0	60 828	61 825	12 716	4 847	126 020	109 702	1 925	399 821
2039	0	21 957	0	60 828	62 752	12 920	4 847	127 910	112 445	2 019	405 678
2040	0	21 957	0	60 828	63 694	13 130	4 847	129 829	115 258	2 112	411 649
2041	0	21 957	0	60 828	64 649	13 336	4 847	131 776	118 137	2 205	417 737
2042	0	21 957	0	0	65 619	13 550	4 847	133 753	121 091	2 298	363 115
2043	0	21 957	0	0	66 603	13 766	4 847	135 759	124 118	2 392	369 443
2044	0	21 957	0	0	67 602	13 987	4 847	137 796	127 221	2 485	375 895
2045	0	21 957	0	0	68 616	14 211	4 847	139 863	130 401	2 578	382 473
2046	0	21 957	0	0	69 645	14 438	4 847	141 960	133 651	2 681	389 191
2047	0	21 957	0	0	70 690	14 669	4 847	144 090	137 003	2 783	396 040
2048	0	21 957	0	0	71 750	14 904	4 847	146 251	140 428	2 886	403 024
2049	0	0	0	0	72 827	15 142	4 847	148 445	143 939	2 988	388 188
2050	0	0	0	0	73 919	15 384	4 847	150 672	147 537	3 091	395 451
2051	0	0	0	0	75 028	15 631	4 847	152 932	151 226	3 194	402 857
2052	0	0	0	0	76 153	15 881	4 847	155 226	155 006	3 305	410 419
2053	0	0	0	0	77 296	16 135	4 847	157 554	158 881	3 417	418 131
2054	0	0	0	0	78 455	16 393	4 847	159 917	162 853	3 529	425 995
2055	0	0	0	0	79 632	16 655	4 847	162 316	166 923	3 641	434 016
2056	0	0	0	0	80 826	16 922	4 847	164 751	171 098	3 753	442 197
2057	0	0	0	0	82 039	17 195	4 847	167 222	175 375	3 865	450 541
2058	0	0	0	0	83 269	17 477	4 847	169 731	179 760	3 986	459 060
2059	0	0	0	0	84 518	17 767	4 847	172 277	184 254	4 107	467 750
2060	0	0	0	0	85 786	18 061	4 847	174 861	188 860	4 228	476 614


 Société d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion
 31, rue Léon Dierx - Rue du Bât. A - B. P. 20700
 97401 Saint-Denis Cedex
 974 21 97 40 10 70

Accusé de réception en préfecture
 974-219740107-20220602-DEL049052022-DE
 Date de réception préfecture : 02/06/2022

Année	Taux d'occup.	Loyers			Loyers Commerces	Loyers Commerces	Total Recettes	Total Dépenses	Différence	Cumul
2021	0.9500	363 927			0	0	363 927	386 299	-22 372	-22 372
2022	0.9500	368 689			0	0	368 689	392 650	-23 961	-46 333
2023	0.9500	374 131			0	0	374 131	415 368	-41 238	-87 570
2024	0.9940	403 559			0	0	403 559	433 246	-29 687	-117 258
2025	0.9940	409 253			0	0	409 253	434 089	-24 836	-142 094
2026	0.9940	414 947			0	0	414 947	435 078	-20 131	-162 225
2027	0.9940	420 641			0	0	420 641	436 212	-15 572	-177 797
2028	0.9940	426 335			0	0	426 335	288 772	137 563	-40 234
2029	0.9940	432 028			0	0	432 028	304 164	127 865	87 631
2030	0.9940	437 722			0	0	437 722	308 799	128 924	216 555
2031	0.9940	444 128			0	0	444 128	313 538	130 591	347 145
2032	0.9940	450 534			0	0	450 534	377 701	72 833	419 978
2033	0.9940	456 939			0	0	456 939	382 636	74 304	494 282
2034	0.9940	463 345			0	0	463 345	392 518	70 827	565 109
2035	0.9940	469 751			0	0	469 751	397 656	72 095	637 204
2036	0.9940	476 157			0	0	476 157	388 459	87 697	724 901
2037	0.9940	482 562			0	0	482 562	394 086	88 477	813 378
2038	0.9940	488 968			0	0	488 968	399 821	89 147	902 525
2039	0.9940	496 085			0	0	496 085	405 678	90 407	992 932
2040	0.9940	503 203			0	0	503 203	411 649	91 554	1 084 485
2041	0.9940	510 320			0	0	510 320	417 737	92 583	1 177 069
2042	0.9940	517 438			0	0	517 438	363 115	154 323	1 331 391
2043	0.9940	524 555			0	0	524 555	369 443	155 112	1 486 503
2044	0.9940	531 673			0	0	531 673	375 895	155 778	1 642 281
2045	0.9940	538 790			0	0	538 790	382 473	156 317	1 798 598
2046	0.9940	546 619			0	0	546 619	389 191	157 429	1 956 026
2047	0.9940	554 448			0	0	554 448	396 040	158 409	2 114 435
2048	0.9940	562 278			0	0	562 278	403 024	159 254	2 273 689
2049	0.9940	570 107			0	0	570 107	388 188	181 918	2 455 607
2050	0.9940	577 936			0	0	577 936	395 451	182 485	2 638 092
2051	0.9940	585 765			0	0	585 765	402 857	182 908	2 821 001
2052	0.9940	594 306			0	0	594 306	410 419	183 887	3 004 888
2053	0.9940	602 847			0	0	602 847	418 131	184 716	3 189 604
2054	0.9940	611 388			0	0	611 388	425 995	185 393	3 374 997
2055	0.9940	619 929			0	0	619 929	434 016	185 912	3 560 909
2056	0.9940	628 470			0	0	628 470	442 197	186 273	3 747 182
2057	0.9940	637 011			0	0	637 011	450 541	186 470	3 933 651
2058	0.9940	646 263			0	0	646 263	459 060	187 203	4 120 854
2059	0.9940	655 516			0	0	655 516	467 750	187 766	4 308 620
2060	0.9940	664 769			0	0	664 769	476 614	188 155	4 496 775

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20220602-DEL049052022-DE
Date de réception préfecture : 02/06/2022