

OBJET Garantie d'emprunt à la Société dionysienne d'Aménagement et de Construction (SODIAC) pour le financement de l'opération "accélération du programme d'investissement, haut de bilan bonifié-action logement", 1ère tranche

Dans le cadre de la réalisation de son plan stratégique du patrimoine 2017-2019, la SODIAC s'est vu accorder par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) un Prêt de haut de Bilan bonifié - action logement (PHBB) à hauteur de 3 370 000,00 €, prêt avec un différé de 20 ans au taux de 0 % et remboursable sur 10 ans au taux de 1,35 %. Le Prêt de haut de Bilan bonifié résulte d'une volonté de l'Etat, en 2016, au travers d'une enveloppe de près de 2 000 000 000,00 €, de donner des moyens financiers supplémentaires aux organismes de logements sociaux pour la transition énergétique de leur parc locatif et l'amélioration du confort des logements. Cette accélération de la réhabilitation du parc locatif SODIAC s'est principalement concentrée sur les résidences les plus anciennes et les moins adaptées à la réglementation thermique. Ce prêt va ainsi permettre la réhabilitation de 337 logements supplémentaires par rapport au plan de réhabilitation initial qui portait sur 284 logements. Le programme de réhabilitation sur 3 ans concernera, au final, 13 résidences pour un total de 621 logements dont 594 logements situés sur la Commune de Saint-Denis et 27 logements sur la Commune de Sainte-Suzanne.

Cet engagement a été contractualisé par la signature d'une convention de Prêt de haut de Bilan bonifié en juin 2017 qui se décline en deux contrats de prêts :

- un prêt (tranche 1) d'un montant de 1 140 000,00 € dont les caractéristiques sont présentées en annexe, signé en juillet 2017 ;
- un prêt (tranche 2) d'un montant de 2 230 000,00 € à émettre en juin 2018 à l'issue du bilan de la tranche 1.

La tranche 1 de ce Prêt de haut de Bilan bonifié qui s'élève à 1 140 000,00 € fait l'objet d'une demande de garantie d'emprunt à 100 %. Elle concerne 114 logements dont « Les Manguiers - 32 LLS » et « Chaudron Centre - 55 LLS »).

Ces résidences construites il y a moins de 25 ans ont bénéficié de prêts construction et foncier et les garanties d'emprunts accordées par la Commune de Saint-Denis sont toujours en cours :

- par Délibération n° 91/6-08 du 14 décembre 1991, pour l'opération « Les Manguiers - 32 LLS », à hauteur de 100 % ; le capital restant dû au 31 décembre 2017 s'élève à 695 927,94 € et l'emprunt arrivera à terme le 1er juin 2026 ;
- par Délibération n° 94/5-12 du 27 juillet 1994, pour l'opération « Chaudron Centre - 55 LLS » à hauteur de 100 % ; le capital restant dû au 31 décembre 2017 s'élève à 1 728 285,61 € et l'emprunt arrivera à terme le 1er mars 2029.

Pour information, le PHBB-action logement est destiné à accompagner les organismes de logement social dans le financement de l'accélération de leur programme d'investissement sur la période 2016-2019 en améliorant le confort des habitations et en privilégiant les investissements en faveur de la transition écologique et énergétique.

En complément du contrat de prêt annexé, est communiquée afin de prendre acte du cadre général du programme de réhabilitation ici présenté, la convention relative à la mise à disposition du Prêt de haut de Bilan bonifié CDC-action logement (PHBB) signée le 19 juin 2017 entre la CDC et la SODIAC.

L'assemblée délibérante de la Commune de Saint-Denis est appelée à accorder sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 1 140 000,00 € 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° 66472 constitué de 1 ligne de prêt.

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

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

La Commune de Saint-Denis ayant la capacité financière de garantir cet emprunt, je vous demande de vous prononcer sur cette affaire et, dans l'affirmative :

- sur notification de l'impayé par lettre simple 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 ;
- de prendre l'engagement pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

OBJET Garantie d'emprunt à la Société dionysienne d'Aménagement et de Construction (SODIAC) pour le financement de l'opération "accélération du programme d'investissement, haut de bilan bonifié-action logement", 1ère tranche

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

Vu l'article 2298 du Code Civil ;

Vu les Délibérations n° 91/6-08 du 14 décembre 1991 et n° 94/5-12 du 27 juillet 1994 ;

Vu le contrat de prêt n° 66472 en annexe signé entre la Société dionysienne d'Aménagement et de Construction, ci-après l'emprunteur, et la Caisse des Dépôts et Consignations ;

Vu la convention relative à la mise à disposition du Prêt de haut de Bilan bonifié CDC-action logement (PHBB) signée le 19 juin 2017 entre la Caisse des Dépôts et Consignations et la SODIAC ;

Vu le RAPPORT N°18/2-019 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Madame ORPHÉ Monique au nom des commissions « Affaire Générale / Entreprise Municipale » et « Aménagement / Développement Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1

Prend acte de la signature de la convention relative à la mise à disposition du Prêt de haut de Bilan bonifié CDC-action logement (PHBB) signée entre la SODIAC et la Caisse des Dépôts et Consignations le 19 juin 2017.

ARTICLE 2

Accorde sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 1 140 000,00 € 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° 66472 constitué de 1 ligne du prêt.

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

ARTICLE 3

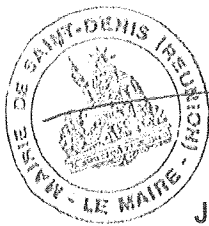
La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple 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 4

S'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

Pour le Maire absent
Le 1^{er} Adjoint



Jacques LOWINSKY

GROUPE



www.groupecaissedesdepots.fr

ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

CONTRAT DE PRÊT

N° 66472

Entre

SOCIETE DIONYSIENNE D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION - n° 000066891

Et

LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

PRO090-PRO038V2 1,2 page 1/22
Contrat de prêt n° 66472 Emprunteur n° 000066891

Accusé de réception en préfecture
974-29 Caisse des dépôts et consignations
15 RUE MALETTRE 97400 SAINT DENIS CEDEX - Tél : 02 62 90 03 00
Date de télétransmission : 15/05/2018
Date de dépôt en ligne : 15/05/2018
Date de réception en ligne : 15/05/2018

Paraphes

M E



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

SOMMAIRE

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

ANNEXE 1 ÉCHÉANCIER DE VERSEMENTS
ANNEXE 2 CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE

LES ANNEXES SONT UNE PARTIE INDISSOCIABLE DU PRÉSENT CONTRAT DE PRÊT

Paraphes

M S

PRU060-PRU068 V2.1.2, page 3/22
 Contrat de prêt n° 66472 Emprunteur n° 000066861

Accusé de réception en préfecture
 Caisse des dépôts et consignations
 974-215 RUE MAJASTIC - 93018 SAINT DENIS CEDEX - Tél : 02 62 90 03 00
 Date de télétransmission : 16/05/2018
 Date de réception en préfecture : 16/05/2018
 Date de dépôt en ligne : 16/05/2018
 Email : caisse@caisseledesdepots.fr



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

ARTICLE 1 OBJET DU PRÊT

Le présent Contrat est destiné au financement de l'opération , Accélération du programme d'investissement, Haut de bilan.

La participation, au présent financement, de la Caisse des Dépôts ainsi que d'Action Logement permet d'accompagner au mieux l'accélération du programme d'investissement de l'Emprunteur, notamment via la mise en place d'un Prêt au taux d'intérêt très avantageux.

ARTICLE 2 PRÊT

Le Prêteur consent à l'Emprunteur qui l'accepte, un Prêt d'un montant maximum d'un million cent-quarante mille euros (1 140 000,00 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 :

- PHBB Bonification CDC-Action Logement, d'un montant d'un million cent-quarante mille euros (1 140 000,00 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.

PRU030C-PRU0308-V2.1.2 page 4/22
 Caisse des Dépôts et Consignations
 15 RUE MALARTIG 93000 SAINT DENIS CEDEX - Tél : 02 62 90 03 00
 Date de création : 15/06/2018
 Date de mise à jour : 05/06/2018
 Email : caisses@caissesdepots.fr

Accusé de réception en préfecture
 Caisse des dépôts et consignations
 15 RUE MALARTIG 93000 SAINT DENIS CEDEX - Tél : 02 62 90 03 00
 Date de création : 15/06/2018
 Date de mise à jour : 05/06/2018
 Email : caisses@caissesdepots.fr

Paraphes



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

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

La « Simple Révisabilité » (SR) signifie que pour une Ligne du Prêt seul le taux d'intérêt actuariel annuel est révisé en cas de variation de l'Index.

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

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

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

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

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

A défaut de réalisation de cette (ou de ces) condition(s) à la date du **11/10/2017** le Prêteur pourra considérer le présent Contrat comme nul et non avenu.

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

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

ARTICLE 7 CONDITIONS SUSPENSIVES AU VERSEMENT DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

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

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

- Garantie conforme
- Autorisation d'emprunt

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

Paraphes



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

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. La mobilisation des fonds se fera en un unique Versement subordonné 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).

Sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le Versement ne pourra s'effectuer qu'à l'une des dates suivantes le 1er mars, le 1er juin, le 1er septembre ou le 1er décembre. Le Versement effectif sera réalisé, postérieurement à l'obtention de la dernière pièce de Garantie conforme, à l'une des quatre dates précitées et avant la Date Limite de Mobilisation.

Dans l'hypothèse où la dernière pièce de Garantie conforme serait obtenue postérieurement à l'une des quatre dates précitées et que la Date Limite de Mobilisation va être atteinte, alors le Versement sera effectué à la Date Limite de Mobilisation.

Si le Versement est inférieur au montant indiqué à l'Article « **Caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt** » ce montant sera réduit d'office à hauteur des sommes effectivement versées à la Date Limite de Mobilisation.

Le Versement est domicilié sur le compte dont l'intitulé exact est porté sur chaque échéancier de Versement. 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 ou via le site internet de ce dernier, au moins vingt (20) Jours ouvrés avant la nouvelle date de réalisation du Versement.

Le Prêteur se réserve, toutefois, le droit d'agréeer les établissements teneurs des comptes ainsi que les catégories de comptes sur lesquels doit intervenir le Versement.

PROSD-PROC088-V2.1.2 - page 8/22
 Date de mise à jour : 16/05/2018
 Emprunteur n° 66472 Emprunteur n° 00006891

Accusé de réception en préfecture
 Direction des Opérations et des Relations
 Date de réception : 16/05/2018
 Date de mise à jour : 16/05/2018
 SAINT DENIS CEDEX - Tél : 02 62 90 03 00
 Email : direction@caissedesdepots.fr

Paraphes



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

Offre CDC (multi-périodes)				
Caractéristiques de la Ligne du Prêt	PHBB			
Enveloppe	Bonification CDC-Action Logement			
Identifiant de la Ligne du Prêt	5196891			
Durée d'amortissement de la Ligne du Prêt	30 ans			
Montant de la Ligne du Prêt	1 140 000 €			
Commission d'instruction	680 €			
Durée de la période	Annuelle			
Taux de période	0,28 %			
TEG de la Ligne du Prêt	0,28 %			
Phase d'amortissement 2				
Durée	10 ans			
Index	Livret A			
Marge fixe sur index	0,6 %			
Taux d'intérêt¹	1,35 %			
Périodicité	Annuelle			
Profil d'amortissement	Amortissement prioritaire (échéance déduite)			
Condition de remboursement anticipé volontaire	Sans Indemnité			
Modalité de révision	SR			
Taux de progressivité de l'amortissement	0 %			
Mode de calcul des intérêts	Equivalent			
Base de calcul des intérêts	30 / 360			

¹ Le(s) taux indiqué(s) ci-dessus est (sont) susceptible(s) de varier en fonction des variations de l'Index de la Ligne du Prêt.

PRO030 - PRO388 V2.1.2 - page 10/22
 974-2 Caisse des Dépôts et Consignations
 5 RUE MAISONNETTE 93000 BOULOGNE-BILLANCOURT
 Date de mise à jour : 16/05/2018
 Date de diffusion : 16/05/2018
 Email : direction@caissedesdepots.fr

Accusé de réception en préfecture
 Caisse des Dépôts et Consignations
 5 RUE MAISONNETTE 93000 BOULOGNE-BILLANCOURT
 SAINT DENIS CEDEX - Tél : 02 62 90 03 00

Paraphes



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

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** ».

MODALITÉS D'ACTUALISATION DU TAUX VARIABLE

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

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

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

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

MODALITÉS DE RÉVISION DU TAUX VARIABLE

Paraphes

11/22



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

Pour chaque Ligne du Prêt révisée selon la modalité « Simple Révisabilité », le taux d'intérêt actuariel annuel (I) indiqué à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et actualisé comme indiqué ci-dessus, est révisé à la Date de Début de la Phase d'Amortissement puis à chaque Date d'Echéance de la Ligne du Prêt, dans les conditions ci-après définies :

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

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

Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la durée de la Ligne du Prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû et, le cas échéant, à la part des intérêts dont le règlement a été différé.

Le taux révisé s'applique au calcul des échéances relatives à la Phase d'Amortissement restant à courir.

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

ARTICLE 11 CALCUL ET PAIEMENT DES INTÉRÊTS

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

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

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

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

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.

Pour chaque Ligne du Prêt ne comportant pas de Phase de Préfinancement, les intérêts dus au titre de la première échéance seront déterminés prorata temporis pour tenir compte des dates effectives de Versement des fonds.

De la même manière, les intérêts dus au titre des échéances suivantes 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** ».

Paraphes

12/22

PROJET-PR00088 V2.1.2, page 12/22
 Caisse des Dépôts et Consignations
 15, rue d'Alsace, 97479 SAINT DENIS CEDEX - Tél : 02 62 90 03 00
 Date de mise en ligne : 06/05/2018
 Contact : direction@caissedesdepots.fr

Accusé de réception en préfecture
 Caisse des Dépôts et Consignations
 15, rue d'Alsace, 97479 SAINT DENIS CEDEX - Tél : 02 62 90 03 00
 Date de mise en ligne : 06/05/2018
 Contact : direction@caissedesdepots.fr



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

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.

Au titre de la première période de la Phase d'Amortissement d'une Ligne du Prêt multi-périodes

Lors de l'établissement du tableau d'amortissement d'une Ligne du Prêt avec un profil « amortissement prioritaire (échéance déduite) », les intérêts et l'amortissement sont prioritaires sur l'échéance. L'échéance est donc déduite et son montant correspond à la somme entre le montant de l'amortissement et celui des intérêts.

La séquence d'amortissement est fonction du taux de progressivité de l'amortissement mentionné à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

Au titre de la deuxième période de la Phase d'Amortissement d'une Ligne du Prêt multi-périodes

Lors de l'établissement du tableau d'amortissement d'une Ligne du Prêt avec un profil « amortissement prioritaire (échéance déduite) », les intérêts et l'amortissement sont prioritaires sur l'échéance. L'échéance est donc déduite et son montant correspond à la somme entre le montant de l'amortissement et celui des intérêts.

La séquence d'amortissement est fonction du taux de progressivité de l'amortissement mentionné à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

ARTICLE 13 RÈGLEMENT DES ÉCHÉANCES

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

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

Les paiements font l'objet d'un prélèvement automatique au bénéfice du Prêteur. Ce prélèvement est effectué conformément à l'autorisation signée par l'Emprunteur à cet effet.

Les sommes dues par les Emprunteurs ayant l'obligation d'utiliser le réseau des comptables publics font l'objet d'un prélèvement selon la procédure du débit d'office. Elles sont acquittées auprès du Caissier Général de la Caisse des Dépôts à Paris.

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

Paraphes

PR0060-PROCES V2.1.2 - case 13/22
C - Objet n° 60472 Emprunteur n° 00006691

Accusé de réception en préfecture
Caisse des Dépôts et consignations
15, RUE MALABRY, C 93 800 80 - 97479 SAINT DENIS CEDEX - Tél : 02 62 90 03 00
Date de transmission : 16/05/2018
Date de publication : 16/05/2018
Date de mise en ligne : 16/05/2018
www.caisse-des-depots.fr



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

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 ;
- apporter, le cas échéant, les fonds propres ou les subventions nécessaires à l'équilibre financier de l'opération ;
- transmettre chaque année au Prêteur le document de référence relatif au ratio annuel de couverture de la dette (Annual Debt Service Cover Ratio ou ADSCR) ;
- informer, le cas échéant, préalablement (et au plus tard dans le mois précédant l'évènement) le Prêteur :
 - de toute transformation de son statut, ou de toute opération envisagée de fusion, absorption, scission, apport partiel d'actif, transfert universel de patrimoine ou toute autre opération assimilée ;
 - de toute signature ou modification d'un pacte d'associés ou d'actionnaires, ou de toute modification à intervenir relative à la répartition de son capital social telle que cession de droits sociaux ou entrée au capital d'un nouvel associé/actionnaire ;

PR0060L-PR0068 V2.1.2 Page 15/22
 Contrat Prêt n° 8872 Emprunteur n° 000066991

Accusé de réception en préfecture
 Caisse des Dépôts et Consignations
 Direction des Fonds d'Épargne
 1609/80080 - 97479 SAINT DENIS CEDEX - Tél : 02 62 90 03 00
 Date de réception en préfecture : 16/05/2018
 Date de réception en préfecture : 16/05/2018
 Réunion-Océan-Indien@caisseledesdepots.fr

Paraphes



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

- produire à tout moment au Prêteur, sur sa demande, les documents financiers et comptables des trois derniers exercices clos ainsi que, le cas échéant, un prévisionnel budgétaire ;
- fournir, soit sur sa situation, soit sur les projets financés, tout renseignement et document budgétaire ou comptable à jour que le Prêteur peut être amené à lui réclamer notamment, une prospective actualisée mettant en évidence sa capacité à moyen et long terme à faire face aux charges générées par le projet, et à permettre aux représentants du Prêteur de procéder à toutes vérifications qu'ils jugeraient utiles ;
- informer, le cas échéant, le Prêteur sans délai, de toute décision tendant à déférer les délibérations de l'assemblée délibérante de l'Emprunteur autorisant le recours au Prêt et ses modalités devant toute juridiction, de même que du dépôt de tout recours à l'encontre d'un acte détachable du Contrat ;
- informer, le cas échéant, le Prêteur, sans délai, de l'ouverture d'une procédure amiable à sa demande ou de l'ouverture d'une procédure collective à son égard, ainsi que 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 événement visé à l'article « **Remboursements Anticipés et Leurs Conditions Financières** » ;
- informer, dès qu'il en a connaissance, le Prêteur de tout événement 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 ;
- déclarer qu'à sa connaissance, aucun fonds investi par lui dans l'opération concernée n'est d'origine illicite, en ce inclus tout blanchiment d'argent ou financement du terrorisme, et s'engage à informer à tout moment le Prêteur s'il venait à en avoir connaissance ;
- à ne pas céder ou transférer tout ou partie de ses droits ou obligations au titre du présent Contrat sans l'autorisation expresse de Prêteur ;
- permettre aux personnes désignées par le Prêteur :
 - d'effectuer des vérifications, visites des lieux, installations et travaux concernés par l'opération, que le Prêteur jugerait utiles ;
 - de s'entretenir avec lui ou ses représentants et, à moins de démontrer que cela n'est pas légalement ou matériellement possible, mettre en oeuvre de bonne foi et de manière raisonnable les mesures qui sont nécessaires afin de faciliter l'exécution de la mission des personnes susvisées notamment en n'empêchant pas les interactions nécessaires avec toute personne employée ou ayant une relation contractuelle avec lui et impliquée dans l'opération financée ;

Paraphes

16/22



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

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 ;
- non respect de l'un des engagements de l'Emprunteur énumérés à l'Article «**Déclarations et Engagements de l'Emprunteur**», ou en cas de survenance de l'un des événements suivants :
 - dissolution, liquidation judiciaire ou amiable, plan de cession de l'Emprunteur ou de l'un des associés de l'Emprunteur dans le cadre d'une procédure collective ;
 - la(les) Garantie(s) octroyée(s) dans le cadre du Contrat, a(ont) été rapportée(s), cesse(nt) d'être valable(s) ou pleinement efficace(s), pour quelque cause que ce soit.

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

17.2.2 Deuxième cas 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) ou de la gouvernance de l'Emprunteur, qui affecterait sa situation financière (notamment dans l'éventualité d'un ADSCR inférieur à 1), et qui aurait des conséquences sur sa capacité de remboursement ;

Paraphes



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

ARTICLE 21 NOTIFICATIONS

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

ARTICLE 22 ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

Le Contrat est soumis au droit français.

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

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

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

PROUSO-PR0068 v2.1.2 page 21/22
Caisse des dépôts et consignations
Prêt n° 68472 Emprunteur n° 0000666891

Accusé de réception en préfecture
Caisse des dépôts et consignations
Date de dépôt : 16/08/2018
Date de réception : 16/08/2018

SAINT DENIS CEDEX - Tél : 02 62 90 03 00

Paraphes

GROUPE



www.groupecaissedesdepots.fr

ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

Fait en autant d'originaux que de signataires,

Le, 01/09/17

Pour l'Emprunteur,

Civilité : Monsieur

Nom / Prénom : Jean-Claude PITHU.

Qualité : Directeur Général Délégué

Dûment habilité(e) aux présentes

Le, 1.1 JUIL. 2017

Pour la Caisse des Dépôts,

Civilité : Madame

Nom / Prénom : INFANTE Nathalie

Qualité : Directrice régionale

Dûment habilité(e) aux présentes

Cachet et Signature :

SODIAC
Bâtir ensemble
Immeuble DORET - 12 Boulevard Jean Jaurès,
CS 81.001 97 424 Saint-Denis CEDEX
T. 02 62 90 03 00 | RCS : B 378 916 510 | CC B 385

Cachet et Signature :

Nathalie INFANTE
Nathalie
Directrice Régionale

FR000-PR0168 V2.1.2 Page 22/22
Emprunteur : M. PITHU Jean-Claude
Prêt n° 58472 Emprunteur n° 000066891

Accusé de réception en préfecture
Caisse des dépôts et consignations
BUL-MARITIME-001-0000
Date de télétransmission : 16/05/2018
Date de dépôt en préfecture : 16/05/2018
974-219 801 0000 - 97479 SAINT DENIS CEDEX - Tél : 02 62 90 03 00
Date de mise en ligne : 16/05/2018
www.caisse-des-depots-et-consignations.fr

Paraphes

[Signature]

Tableau d'Amortissement En Euros

Edité le : 11/07/2017



ETABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE
DIRECTION REGIONALE REUNION-OCEAN INDIEN



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180427-182019-DE
Date de télétransmission : 16/05/2018
Date de réception préfecture : 16/05/2018

Emprunteur : 0066891 - SODIAC
N° du Contrat de Prêt : 66472 / N° de la Ligne du Prêt : 5196891
Opération : Haut de bilan
Produit : PHBB - Bonification CDC-Action Logement

Capital prêté : 1 140 000 €
Taux effectif global : 0,28 %
Taux théorique par période :
1ère Période : 0,00 %
2ème Période : 1,35 %

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	11/07/2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 140 000,00	0,00
2	11/07/2019	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 140 000,00	0,00
3	11/07/2020	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 140 000,00	0,00
4	11/07/2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 140 000,00	0,00
5	11/07/2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 140 000,00	0,00
6	11/07/2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 140 000,00	0,00
7	11/07/2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 140 000,00	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif. Le tableau d'amortissement mentionnant les dates d'échéances définitives sera adressé à l'Emprunteur après réception de l'échéancier de versements.

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

R0050-PR0092 V2.0.0
Office Contractuelle n° 6472 Emprunteur n° 000066891

Tableau d'Amortissement En Euros



ETABLISSEMENT PUBLIC

DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

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	11/07/2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 140 000,00	0,00
9	11/07/2026	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 140 000,00	0,00
10	11/07/2027	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 140 000,00	0,00
11	11/07/2028	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 140 000,00	0,00
12	11/07/2029	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 140 000,00	0,00
13	11/07/2030	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 140 000,00	0,00
14	11/07/2031	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 140 000,00	0,00
15	11/07/2032	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 140 000,00	0,00
16	11/07/2033	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 140 000,00	0,00
17	11/07/2034	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 140 000,00	0,00
18	11/07/2035	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 140 000,00	0,00
19	11/07/2036	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 140 000,00	0,00
20	11/07/2037	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 140 000,00	0,00
21	11/07/2038	1,35	129 390,00	114 000,00	15 390,00	0,00	1 026 000,00	0,00
22	11/07/2039	1,35	127 851,00	114 000,00	13 851,00	0,00	912 000,00	0,00
23	11/07/2040	1,35	126 312,00	114 000,00	12 312,00	0,00	798 000,00	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif. Le tableau d'amortissement mentionnant les dates d'échéances définitives sera adressé à l'Emprunteur après réception de l'échéancier de versements.

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

R-M

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180427-182019-DE
Date de télétransmission : 16/05/2018
Date de réception préfecture : 16/05/2018



Tableau d'Amortissement En Euros

Edité le : 11/07/2017

ETABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE
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	11/07/2041	1,35	124 773,00	114 000,00	10 773,00	0,00	684 000,00	0,00
25	11/07/2042	1,35	123 234,00	114 000,00	9 234,00	0,00	570 000,00	0,00
26	11/07/2043	1,35	121 695,00	114 000,00	7 695,00	0,00	456 000,00	0,00
27	11/07/2044	1,35	120 156,00	114 000,00	6 156,00	0,00	342 000,00	0,00
28	11/07/2045	1,35	118 617,00	114 000,00	4 617,00	0,00	228 000,00	0,00
29	11/07/2046	1,35	117 078,00	114 000,00	3 078,00	0,00	114 000,00	0,00
30	11/07/2047	1,35	115 539,00	114 000,00	1 539,00	0,00	0,00	0,00
Total				1 224 645,00	1 140 000,00	84 645,00	0,00	

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif. Le tableau d'amortissement mentionnant les dates d'échéances définitives sera adressé à l'Emprunteur après réception de l'échéancier de versements.

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180427-182019-DE
Date de télétransmission : 16/05/2018
Date de réception préfecture : 16/05/2018

GROUPE



www.groupecaissedesdepots.fr

Convention relative à la mise à disposition du Prêt de Haut de Bilan Bonifié CDC-Action Logement (PHBB)

ENTRE :

LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, établissement à caractère spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du Code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille à Paris (75007), représentée par Nathalie INFANTE, Directrice Régionale Océan Indien, dûment habilitée au titre des présentes par arrêté en date du 3 septembre 2015.

Ci-après dénommée « **la Caisse des Dépôts** » ou « **la CDC** »

ET

SODIAC, Société Anonyme d'Economie Mixte, immatriculée au RCS de Saint-Denis sous le numéro 378 918 510 dont le siège social est situé 50, Quai Ouest 97400 SAINT-DENIS, représenté par son Directeur Général Délégué, Monsieur Jean-Claude PITOU, dûment habilité au titre des présentes,

Ci-après dénommé(e) « **SODIAC** » ou « **l'Emprunteur** »

Ci-après indifféremment dénommé(e)s « **les Parties** » ou « **la Partie** »

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180427-182019-DE
Date de télétransmission : 16/05/2018
Date de réception préfecture : 16/05/2018

1
S
NF

PREAMBULE

A l'occasion de l'année de son bicentenaire, la Caisse des Dépôts a déployé des capacités supplémentaires afin de mettre à disposition des ressources destinées à dynamiser les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux et leurs investissements.

La mise à disposition de ces ressources s'appuie sur une collaboration étroite entre la Caisse des Dépôts et Action Logement permettant de distribuer, sur une période de 3 ans, des prêts à des conditions très attractives.

Ce nouveau prêt dénommé « Prêt de Haut de Bilan Bonifié CDC - Action Logement » (PHBB) a pour vocation d'accélérer la rénovation du parc social dans son ensemble ainsi que la production de nouveaux logements sociaux dans les territoires où les besoins sont insatisfaits, en privilégiant les investissements en faveur de la transition écologique et énergétique.

A l'issue de la période de souscription organisée du 3 juin au 15 juillet de cette année, le montant total de PHBB qui pourrait être alloué à l'Emprunteur s'établit à hauteur de trois millions trois cent soixante-dix mille euros (3 370 000 €) tel que notifié par courrier conjoint en date du 10 avril de la Caisse des Dépôts et d'Action Logement.

Pour autant, cette notification résultat de la souscription, ne constitue pas une offre globale par laquelle la Caisse des Dépôts serait engagée compte tenu des ajustements possibles sur la période couvrant le dispositif et des conditions inhérentes à la distribution du prêt de haut de bilan.

La présente convention n'est pas assimilable à une lettre d'offre ou un contrat de prêt.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les règles régissant la distribution de l'enveloppe de PHBB que pourrait proposer la Caisse des Dépôts à l'Emprunteur compte tenu de sa stratégie de développement précisée à l'Article 2 « Plan d'investissement de l'Emprunteur ».

Cette convention s'appuie sur l'évaluation des besoins telle que réajustée par l'Emprunteur à l'issue de la période de souscription. La trajectoire de réhabilitations thermiques et/ou de productions neuves, exprimée en nombre de logements et ventilée selon une grille de performance énergétique reconnue (ie : diagnostic de performance énergétique – DPE), à laquelle est associé le cadencement des besoins de PHBB exprimé par l'Emprunteur, est annexée à la présente convention (la partie chiffrée du formulaire réajustée par le client pourra faire office d'annexe).

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180427-182019-DE
Date de télétransmission : 16/05/2018
Date de réception préfecture : 16/05/2018

Article 2 - Plan d'investissement de l'Emprunteur

La SODIAC s'inscrit dans un développement stratégique patrimoniale renforcé car 50% de notre parc est âgé entre 15 et 20 ans. Les besoins clairement identifiés à ce jour portent sur les thématiques suivantes :

- Une amélioration du confort des logements et de leur mise aux normes (notamment en matière d'accessibilité) ;
- Des renouvellements de composants compte tenu de leur vieillissement prématuré due à la localisation à la localisation de principaux postes concernés sont la menuiserie, étanchéité, ravalement de façade, colonnes montantes.
- Installation d'équipement d'eau chaude solaire à compter de 2019 au lieu de 2026.

Ces travaux ont pour objectif, en sus d'améliorer le confort des habitants, d'employer des matériaux plus durables nous permettant de diminuer nos coûts d'exploitation de maintenance.

Article 3 - Offres financières de la CDC

3.1 - Sur la base des informations transmises et annexées en pièce jointe, la CDC est en mesure d'accompagner l'Emprunteur selon les deux sous-enveloppes rénovation thermique, production neuve, sous réserve que le programme d'investissement sur la période 2016-2019 soit respecté et qu'il ne remette pas en cause de manière irréversible les ratios financiers sur la période pendant laquelle le PHBB sera en vigueur.

3.2 – Le financement du programme d'investissement visé à l'Article 1 « Objet de la convention » s'opérera en cohérence, le cas échéant, avec les conventions de partenariat en cours de validité que l'Emprunteur aurait pu signer avec la CDC sur la période.

Par ailleurs, les offres financières de la CDC qui pourraient être déclinées au titre de la présente convention, notamment pour accompagner les financements complémentaires au côté du PHBB, pourront, pour chacune des opérations comprises dans le programme d'investissement visé, être mises en œuvre selon les procédures en vigueur (lettres d'offre unitaires et/ou de contrats de prêt multi lignes du prêt).

3.3 – Les offres financières de la CDC s'entendent sous réserve :

- du maintien par les pouvoirs publics des lignes du prêt sollicités au titre des demandes de prêts ;
- de l'éligibilité des opérations aux prêts demandés ;
- de l'accord des comités d'engagement compétents de la CDC ;
- si tel est le cas, de l'actualisation annuelle de l'analyse prévisionnelle prévue dans la convention de partenariat en cours et du maintien des équilibres financiers de l'Emprunteur tels décrits et arrêtés ;
- des conditions de marché permettant le non dépassement de la bonification du dispositif.

3.4 – Aucune offre financière ne pourra être accordée en cas de :

- procédure (ou recours) contentieuse ou amiable, administrative ou judiciaire, susceptible de retarder ou de remettre en cause l'opération ;
- défaut de paiement d'une somme quelconque devenue exigible au titre de tout emprunt contracté auprès de la CDC.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180427-162018
Date de télétransmission : 16/05/2018
Date de réception préfecture : 16/05/2018

Article 4 – Mise à disposition du PHBB

La Caisse des Dépôts mettra à disposition de l'Emprunteur les besoins en PHBB nécessaires à la réalisation du programme d'investissement selon les principes suivants.

Sur la base du cadencement indicatif mentionné par l'Emprunteur en pièce jointe, la Caisse des Dépôts établira en début de chaque période le contrat nécessaire à la réalisation de la tranche correspondante du programme d'investissement.

A ce stade, la réalisation du programme donnera lieu à l'émission de 3 contrats sur la période 2016-2018, soit un par millésime. Les contrats feront l'objet d'une période courte de mobilisation donnant lieu à un versement unique à une date prédéfinie contractuellement.

Les montants susceptibles d'être mis à disposition chaque année au profit de l'Emprunteur pourront être décalés ou réduits en fonction d'une part des conditions de refinancement de la ressource bonifiée et d'autre part de l'atteinte des objectifs annuels exprimés par l'Emprunteur dans sa trajectoire de développement et/ou d'investissement dans les conditions prévues ci-après.

En tout état de cause, le montant total de PHBB susceptible d'être distribué sur la période ne pourra être supérieur à la quotité plafond indiquée dans le courrier conjoint Caisse des Dépôts – Action Logement cité en préambule.

Article 5 – Modalités de suivi du PHBB

Dans le cadre de la présente convention, les Parties s'engagent à faire un bilan annuel pour apprécier globalement les objectifs d'accélération portés par la mise en place d'un PHBB. Les objectifs seront appréciés par sous-enveloppe sans fongibilité possible entre les deux. Ce bilan est une condition nécessaire au versement éventuel de la tranche du PHBB suivant.

Ces bilans seront réalisés de préférence pendant une période de l'année permettant d'apprécier les réalisations concrètes. Ces rendez-vous devront permettre d'établir :

- un bilan exhaustif de l'état d'avancement du programme d'investissement rappelé à l'Article 2 « **Plan d'investissement de l'Emprunteur** »;
- de suivre l'ensemble des financements inhérents à la mise en œuvre du programme d'investissement ;
- de s'assurer du maintien des principaux paramètres et ratios de l'Emprunteur à l'issue de l'exercice.

Pour mesurer l'accélération permise par le PHBB, le suivi du volume des réhabilitations s'effectuera sur la base des ordres de service, tels que déclarés par l'Emprunteur en annexe. Quant aux constructions, le suivi s'effectuera par rapport au nombre d'agrément obtenus par l'Emprunteur au titre de l'année.

~~Un temps d'échange sera également consacré à l'analyse de la trajectoire de performance énergétique et de l'atteinte globale des étiquettes telles que précisées en annexe. Les Parties~~

Accusé de réception en préfecture
974-2197401-19-20180427-182019-DE
Date de télérmission : 16/05/2018
Date de réception préfecture : 16/05/2018

pourront s'appuyer le cas échéant sur les diagnostics de performance énergétique établis par l'Emprunteur pour évaluer l'amélioration du parc dans son ensemble.

Selon la date fixée pour réaliser le bilan au titre d'une année, les Parties pourront convenir de prendre en compte l'année précédente ainsi que le prorata de l'année en cours pour apprécier le point d'atterrissage et vérifier que l'inflexion des investissements est globalement cohérente avec les objectifs arrêtés par la présente convention.

Si les Parties constatent un écart significatif entre la réalisation et les ambitions portées en annexe susceptible de remettre en cause la capacité de l'emprunteur à atteindre l'objectif final, la Caisse des Dépôts pourra être amenée à ajuster, voire supprimer, le cas échéant tout ou partie du versement correspondant à la prochaine tranche de PHBB, du montant des unités manquantes (nombre de logements) sur la base du montant moyen déclaré par l'Emprunteur.

En tout état de cause, un dernier bilan définitif sera réalisé dans le courant de l'année 2019 afin de vérifier que l'ensemble des investissements ont été menés à terme. Les unités manquantes sur l'ensemble de la période devront faire l'objet d'un remboursement anticipé obligatoire sur la base du montant moyen déclaré par l'Emprunteur.

Chaque année, le bilan (annuel et/ou définitif) sera paraphé et daté systématiquement sous forme **d'annexe ajustée** par les Parties, qui en conserveront, chacune, un exemplaire.

Les Parties conviennent qu'elles pourront échanger à tout moment en fonction de leur actualité respective.

En cas de modification significative de la gouvernance, de la stratégie de l'Emprunteur ou de projets portant sur un nombre significatif de logements, l'emprunteur s'engage à informer la CDC et les Parties conviendront d'adapter et d'actualiser la programmation ainsi que les conditions de financement visées par la présente convention.

Article 6 - Engagements de l'Emprunteur

L'Emprunteur, partie à la présente convention s'engage à :

- fournir à la CDC toutes les informations utiles et nécessaires à l'actualisation du programme d'investissement décrit à l'Article 1 « **Objet de la convention** » ;
- respecter les termes de chaque offre financière de la CDC ;
- produire les garanties conformes ainsi que l'ensemble des pièces et justificatifs indiqués dans les offres financières de la CDC ;
- avertir la CDC de toute procédure amiable ou contentieuse, judiciaire ou administrative ou de tout recours portant sur une opération dont le financement a fait l'objet d'une offre financière en application de la présente convention ;
- transmettre à la CDC toute modification ayant un impact sur les statuts, la gouvernance ou l'actionnariat ;
- reporter les modalités de suivi du PHBB décrites à l'art. 5 de la présente convention.

L'Emprunteur s'engage à informer la CDC de toutes décisions futures impactant significativement sa gouvernance ou sa structure.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180427-182019-DE
Date de télétransmission : 16/05/2018
Date de réception préfecture : 16/05/2018

Article 7 – Remboursements anticipés

Les contrats relatifs aux versements de PHBB préciseront les conditions dans lesquelles les remboursements anticipés volontaires et/ou obligatoires, totaux et/ou partiels, pourront être réalisés par l'Emprunteur, notamment, qu'un remboursement anticipé volontaire du PHBB pourra être opéré à tout moment sans pénalité.

Il est, par ailleurs, précisé que tout remboursement anticipé volontaire sur l'encours de dette de l'Emprunteur détenu par la Caisse des Dépôts sera prioritairement fléché sur le PHBB.

Article 8 – Résiliation

La présente convention pourra être résiliée, par l'une ou l'autre des Parties, en cas de non-respect des conditions et engagements fixées dans la présente convention.

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

Article 9 – Communication des informations avec des tiers à la convention

Compte tenu des incidences du dispositif de PHBB sur les objectifs de la politique du logement, l'Emprunteur est responsable des informations qu'il communique par ailleurs aux services déconcentrés de l'Etat ou aux collectivités territoriales. S'il est sollicité sur le présent dispositif, l'Emprunteur s'engage vis-à-vis de ces tiers à reporter les données relatives au PHBB avec exactitude et sincérité.

Afin de permettre la transmission des informations attachées à la présente convention aux pouvoirs publics, l'Emprunteur pourra, s'il le souhaite, autoriser expressément la Caisse des Dépôts à communiquer au ministère du logement l'annexe initiale ainsi que les bilans co-signés prévus à l'article 5. Cette autorisation sera matérialisée par l'Emprunteur au moyen d'une coche dédiée à cet effet dans le modèle d'annexe et reprise pour les bilans annuels. L'autorisation devra être renouvelée chaque année par l'Emprunteur.

Article 10 – Durée et Prise d'effet

La présente convention prend effet à sa date de signature. Elle est conclue pour une période de 3 ans. Elle expirera en tout état de cause le 31 décembre 2019.

Chacune des Parties reconnaît avoir reçu un exemplaire de la présente convention, ainsi que de ses annexes et en accepte pleinement les termes.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180427-182019-DE
Date de télétransmission : 16/05/2018
Date de réception préfecture : 16/05/2018

Fait en deux (2) exemplaires originaux,

A Saint-Denis de la Réunion,

Pour la Caisse des Dépôts,

La Directrice Régionale

Nathalie INFANTE

Le 14/6/2017

Nathalie INFANTE

Directrice Régionale

Pour l'Emprunteur,

Directeur Général Délégué

Jean-Claude PITOU

Le 14/06/2017


sodiac

Bâtir ensemble

Immeuble DORET - 121 boulevard Jean Jaurès,
CS 81 091, 97 404 Saint-Denis CEDEX
T. 0262 90 21 00 | RCS : B 378 918 510 . 90 B 385

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180427-182019-DE
Date de télétransmission : 16/05/2018
Date de réception préfecture : 16/05/2018

ANNEXE CONVENTION PRÊT HAUT DE BILAN BONIFIE CAISSE DES DEPOTS - ACTION LOGEMENT

En choisissant "OUI", j'autorise la CDC à communiquer au Ministère du Logement la présente annexe ainsi que les bilans prévus à l'article 5 de la convention, sinon les informations resteront confidentielles

OUI



Pour mémoire, réalisé en
(en nombre de logt /an ; Réf. date ordre de service)

2013	2014	2015
-------------	-------------	-------------

Rénovations thermiques			238
dont logts certifiés BBC rénovation ou équivalent			

Projection (2016-2018)
(en nombre de logt /an ; Réf. date ordre de service)

2016	2017	2018	Total 2016-2018
-------------	-------------	-------------	------------------------

Prévision d'activité <u>initialement envisagée</u> avant Impact PHBB CDC/AL

Rénovations thermiques	100	77	107	284
dont logts certifiés BBC rénovation ou équivalent				0
Prévision d'activité <u>actualisée avec apport du PHBB CDC/AL</u>				

Nb total de logts additionnels rénovés
337

Rénovations thermiques	214	194	213	621
dont logts certifiés BBC rénovation ou équivalent				0



TRAJECTOIRE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DU PARC TOTAL

(Répartir le parc total, en nb de logts, sur chacune des étiquettes énergétiques)

Données au 1er janvier	2016	2018	2020
Etiquettes A et B			
Etiquette C			
Etiquette D			
Etiquette E			
Etiquettes F et G			

Ecart 2016-2020
0
0
0
0
0



PRODUCTION NOUVELLE

Pour mémoire, réalisé en
(en nombre de logt /an ; année d'agrément)

2013	2014	2015	2016
-------------	-------------	-------------	-------------

Production nouvelle			
---------------------	--	--	--

Projection (2017-2018)
(en nombre de logt /an ; année d'agrément)

2017	2018	Total 2017-2018
-------------	-------------	------------------------

Prévision de production nouvelle initialement envisagée avant impact PHBB CDC/AL	0
Prévision de production nouvelle actualisée avec apport du PHBB CDC/AL	0

Nb total de logts additionnels produits
0



ENVELOPPE MAXIMALE DE PRÊT HAUT DE BILAN BONIFIE CAISSE DES DEPOTS - ACTION LOGEMENT

Montant (en €) : 3 370 000 € Durée (année) : 30
dont : 20

de différé d'amortissement et amortissement sur 10 ans à TLA + 60 pb

Cadencement de la mobilisation des fonds (2016-2018)

(Indiquer la ventilation des versements par année - en euros)

2016	2017	2018	TOTAL
-------------	-------------	-------------	--------------

Rénovations thermiques	1 140 000,00 €	1 170 000,00 €	1 060 000,00 €	3 370 000 €
Production nouvelle				0 €
Total	1 140 000,00 €	1 170 000,00 €	1 060 000,00 €	3 370 000,00 €

PHBB CDC-AL /logt additionnel (en €)	
Rénovations thermiques	Production nouvelle
10 000 €	#DIV/0!

Accuse de réception en préfecture
974-219740115-2018-10427-16/05/2018
Date de rétrotransmission : 16/05/2018
Date de réception préfecture : 16/05/2018

R
MF