

L'an DEUX MIL DIX-HUIT, le VENDREDI 21 SEPTEMBRE, à 17 h 04, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en quatrième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 20 h 03).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil municipal. BÉLIM Audrey a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

ÉTAIENT PRÉSENTS

ANNETTE Gilbert / LOWINSKY Jacques / ORPHÉ Monique (arrivée à 17 h 28 au Rapport n° 18/4-008) / MAILLOT Gérald / VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini / ADAME Brigitte / HOAREAU Jean-François / COUDERC Alain / FONTAINE Gabrielle / BELDA David / HOARAU Brigitte (arrivée à 17 h 18 au Rapport n° 18/4-003) / PESTEL René Louis / ISIDORE Marylise / DELORME Éric / ANDAMAYE Marie-Annick / KICHENIN Virgile / BOMMALAIS Geneviève / EUPHRASIE Didier / LESCAT Michel / SUDNIKOWICZ Christiane / ASSABY Maximilien / MARCHAU Jean-Pierre / MAMODE Nourjhan / CADJEE Ibrahim / HUMBLOT Nicole (arrivée à 17 h 15 au Rapport n° 18/4-002) / JAVEL François / FIDJI Jean-Claude / NAILLET Philippe / BARDINOT Sonia / BAREIGTS Éricka (arrivée à 17 h 19 au Rapport n° 18/4-003) / ARLANDON Corine / MÉLADE Thierry / SILOTIA William / BÉLIM Audrey / FOURNEL Dominique (arrivé à 17 h 47 au Rapport n° 18/4-016) / ANILHA Fernande / DOKI-THONON Lisianne / HUBERT Richenel / TÉCHER Régis / MOREL Jean-Jacques (arrivé à 17 h 21 au Rapport n° 18/4-004) / LATRA Sylvie / VITRY Faouzia / HO-SHING Cynthia (arrivée à 17 h 13 au Rapport n° 18/4-001)

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

Pour toute la durée de la séance

FRANÇOISE Gérard

CLAIN Claudette

CHOPINET Gérard

VOLIA-GARNIER Laetitia

par FONTAINE Gabrielle

par CADJEE Ibrahim

par SILOTIA William

par LOWINSKY Jacques

À partir de son départ à 18 h 42 au Rapport n° 18/4-031

JAVEL François

par LESCAT Michel

Pour toute la durée de la séance

DUCHEMANN Yvette

LOYHER Jeanne

ALI Laïnati

par HOAREAU Jean-François

par MAILLOT Gérald

par ARLANDON Corine

À l'arrivée de son mandataire à 17 h 21 au Rapport n° 18/4-004

LAGOURGUE Michel

par MOREL Jean-Jacques

Pour toute la durée de la séance

HOARAU Serge

par HUBERT Richenel

Les membres présents, au nombre de 43 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

ORDRE DU JOUR DE SÉANCE

Sur proposition du Maire, le Rapport n° 18/4-066 relatif à des changements de dénominations de voies a été inscrit en ordre du jour de séance complémentaire.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En application de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre du CCAS de Saint-Denis	Rapport n° 18/4-021
ANDAMAYE Marie-Annick	(délégués / Ville)		
BOMMALAIS Geneviève			
FONTAINE Gabrielle			
HOAREAU Jean-François			
LESCAT Michel			
MAMODE Nourjhan			
VITRY Faouzia			
HUBERT Richenel			
ASSABY Maximilien	(lien de parenté)	au titre de RUN Action	
EUPHRASIE Didier	(délégués / Ville)	au titre du SIDÉO	Rapport n° 18/4-042
MARCHAU Jean-Pierre			
LOWINSKY Jacques	- titulaires -		
MAILLOT Gérald			
KICHENIN Virgile			
BOMMALAIS Geneviève	- suppléants -		
NAILLET Philippe	(élu délégué)	au titre du PRUNEL	Rapport n° 18/4-045
KICHENIN Virgile	(délégué / Ville)	au titre du CAUE	
KICHENIN Virgile	(délégué / Ville)	au titre de la SIDR	Rapport n° 18/4-046
(1) ARMAND Alain	(délégué / Département)		
BELDA David	(délégué / Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 18/4-047
BELDA David	(délégué / Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 18/4-048
BELDA David	(délégué / Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 18/4-049
KICHENIN Virgile	(délégué / Ville)	au titre de la SIDR	Rapport n° 18/4-051
(1) ARMAND Alain	(délégué / Département)		
MAILLOT Gérald	(lien de parenté)	terrains sur chemin Dufourg-les-Hauts à la Bretagne	Rapport n° 18/4-057
NAILLET Philippe	(élu délégué)	au titre du PRUNEL	Rapport n° 18/4-058
(2) DUCHEMANN Yvette	(déléguée / Département)	au titre de l'ÉPFR	
NAILLET Philippe	(délégués / CINOR)		
(3) LOYHER Jeanne			
(4) FRANÇOISE Gérard			
(5) HOARAU Serge			
NAILLET Philippe	(élu délégué)	au titre du PRUNEL	Rapport n° 18/4-059
(2) DUCHEMANN Yvette	(déléguée / Département)	au titre de l'ÉPFR	
NAILLET Philippe	(délégués / CINOR)		
(3) LOYHER Jeanne			
(4) FRANÇOISE Gérard			
(5) HOARAU Serge			
BELDA David	(délégué / Ville)	au titre de la SÉDRÉ	
(2) DUCHEMANN Yvette	(déléguée / Département)	au titre de l'ÉPFR	Rapport n° 18/4-063
NAILLET Philippe	(délégués / CINOR)		
(3) LOYHER Jeanne			
(4) FRANÇOISE Gérard			
(5) HOARAU Serge			
BELDA David	(délégué / Ville)	au titre de la SÉDRÉ	

CCAS... Centre communal d'Action sociale de Saint-Denis
PRUNEL Projet de Rénovation urbaine Nord-Est-Littoral
SIDR Société immobilière du Département de la Réunion
ÉPFR Établissement public foncier de la Réunion

SIDÉO Syndicat d'Exploitation d'Eau océanique
CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
SÉDRÉ Société d'Équipement du Département de la Réunion
CINOR Communauté intercommunale du Nord de la Réunion

(1) à (5) absent(e) à la séance

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184051-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

Élus	Horaires	Remarques
DOKI-THONON Lisianne	arrivée à 17 h 13	au Rapport n° 18/4-001
HO-SHING Cynthia	arrivée à 17 h 13	au Rapport n° 18/4-001
HUMBLLOT Nicole	arrivée à 17 h 15	au Rapport n° 18/4-002
HOARAU Brigitte	arrivée à 17 h 18	au Rapport n° 18/4-003
BAREIGTS Éricka	arrivée à 17 h 19	au Rapport n° 18/4-003
MOREL Jean-Jacques	arrivé à 17 h 21	au Rapport n° 18/4-004
ORPHÉ Monique	arrivée à 17 h 28	au Rapport n° 18/4-008
FOURNEL Dominique	arrivé à 17 h 47	au Rapport n° 18/4-016
ANILHA Fernande	sortie de 18 h 20 à 18 h 22	du Rapport n° 18/4-022 au Rapport n° 18/4-023
ARLONDON Corine	sortie de 18 h 20 à 18 h 27	du Rapport n° 18/4-022 au Rapport n° 18/4-024
BAREIGTS Éricka	sortie de 18 h 21 à 19 h 29	du Rapport n° 18/4-022 au Rapport n° 18/4-044
HO-SHING Cynthia	sortie de 18 h 42 à 18 h 59	du Rapport n° 18/4-031 au Rapport n° 18/3-035
HUBERT Richenel	sorti de 18 h 42 à 19 h 02	du Rapport n° 18/4-031 au Rapport n° 18/4-036
TÉCHER Régis	sorti de 18 h 42 à 19 h 02	du Rapport n° 18/4-031 au Rapport n° 18/4-036
LOWINSKY Jacques	sorti de 18 h 44 à 18 h 54	du Rapport n° 18/4-031 au Rapport n° 18/4-033
CADJEE Ibrahim	sorti de 18 h 53 à 18 h 56	du Rapport n° 18/4-032 au Rapport n° 18/4-034
ANILHA Fernande	sortie de 18 h 56 à 19 h 01	du Rapport n° 18/4-034 au Rapport n° 18/3-036
LATRA Sylvie	sortie de 18 h 57 à 19 h 03	du Rapport n° 18/4-034 au Rapport n° 18/3-037
CADJEE Ibrahim	sorti de 19 h 00 à 19 h 03	du Rapport n° 18/4-035 au Rapport n° 18/4-038
ARLONDON Corine	sortie de 19 h 00 à 19 h 12	du Rapport n° 18/4-035 au Rapport n° 18/3-041
BARDINOT Sonia	sortie de 19 h 05 à 19 h 20	du Rapport n° 18/4-039 au Rapport n° 18/4-043
BELDA David	sorti de 19 h 07 à 19 h 24	du Rapport n° 18/4-041 au Rapport n° 18/4-044
MÉLADE Thierry	sorti de 19 h 07 à 19 h 24	du Rapport n° 18/4-041 au Rapport n° 18/4-044
ANDAMAYE Marie-Annick	sortie de 19 h 07 à 19 h 30	du Rapport n° 18/4-035 au Rapport n° 18/3-045
ADAME Brigitte	sortie de 19 h 18 à 19 h 22	du Rapport n° 18/4-042 au Rapport n° 18/3-044
JAVEL François	parti à 18 h 42	au Rapport n° 18/4-031 (procuration à LESCAT Michel)
HUBERT Richenel	parti à 19 h 26	au Rapport n° 18/4-044

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le VENDREDI 28 SEPTEMBRE 2018 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 43 sur 55.

OBJET **Garantie d'emprunt à la Société immobilière du Département de la Réunion (SIDR) pour le financement de l'opération "Accélération du programme d'investissement Haut de Bilan bonifié / Action Logement" (2ème tranche)**

Dans le cadre de la mise en place d'un dispositif de Prêt de Haut de Bilan bonifié (PHBB) par la Caisse des Dépôts et Consignations et Action Logement, visant à accélérer la rénovation du parc et à encourager la production de nouveaux logements, la SIDR s'est vu octroyer une enveloppe maximale de PHBB de 12 500 000 €, dont 7 500 000 € pour la réhabilitation de 750 logements supplémentaires et 5 000 000 € pour la construction de 200 nouveaux logements.

La mobilisation de l'enveloppe de PHBB de 7 500 000 € permettrait à la SIDR d'accélérer la remise à niveau de son patrimoine en projetant plus rapidement la réhabilitation de 12 groupes d'habitation sur les trois prochaines années représentant un volume de 750 logements situés hors périmètre ANRU.

Cet engagement a été contractualisé par la signature à la date du 12 décembre 2016 d'une convention relative à la mise à disposition du Prêt de Haut de Bilan bonifié CDC - Action Logement qui 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 complément du contrat de prêt annexé, ladite convention est communiquée afin de prendre acte du cadre général du programme de réhabilitation ici présenté.

Pour information, la signature du premier contrat de prêt en 2017, d'un montant de 2 316 000 €, avec une garantie de 100 % de la CGLLS, a permis à la SIDR de réhabiliter 216 logements dispersés sur 4 Communes.

Ce second contrat de prêt d'un montant de 5 340 000 € est destiné à financer la réhabilitation de 550 logements en 2018. Par conséquent, la garantie de la Ville de Saint-Denis est sollicitée à hauteur de 64 % soit pour un montant de 3 417 600 € et porte sur 6 groupes représentant 336 logements sur Saint-Denis :

Nom du groupe	Nombre de logements
Champ-Fleuri	72
Sainte-Clotilde 3	51
Ravenals 1	56
Frangipaniers 1	92
Frangipaniers 2	53
Apollonides	12
	336

L'assemblée délibérante de la Ville de Saint-Denis est appelée à accorder sa garantie à hauteur de 64 % pour le remboursement du prêt d'un montant total de 5 340 000 € 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° 80586 constitué d'une ligne de prêt.

Le contrat de prêt 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 Ville de Saint-Denis ayant la capacité financière de garantir ces emprunts, 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184051-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

OBJET **Garantie d'emprunt à la Société immobilière du Département de la Réunion (SIDR) pour le financement de l'opération "Accélération du programme d'investissement Haut de Bilan bonifié / Action Logement" (2ème 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 le contrat de prêt n° 80586 en annexe signé entre la Société immobilière du Département de la Réunion, 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 12 décembre 2016 entre la CDC et la SIDR ;

Vu le RAPPORT N°18/4-051 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 Société immobilière du Département de la Réunion et la Caisse des Dépôts et Consignations le 12 décembre 2016.

ARTICLE 2

Accorde sa garantie à hauteur de 64 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 5 340 000 € souscrit par l'emprunteur auprès de la CDC, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 80586 constitué d'une ligne de 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

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

CADR

GRUPE

www.groupecaisseledesdepots.fr



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

CONTRAT DE PRÊT

N° 80586

PHBBA - Tranche 2

Entre

SOCIETE IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT DE LA REUNION - n° 000264110

Et

LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

caissesdepots V2.7.3 page 1/22
C:\Users\pgrat\Inet\80586 Emprunteur n° 000264110

Paraphes
AJ KB

Accusé de réception en préfecture
074-218740115-20180921-184051-DF
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

15 RUE MALARTIC BP 80580 - 97479 SAINT DENIS CEDEX - Tél : 02 62 90 03 00
reunion-ocean-indien@caisseledesdepots.fr



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

CONTRAT DE PRÊT

Entre

SOCIETE IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT DE LA REUNION, SIREN n°: 310863592, sis(e)
12 RUE FELIX GUYON BP 3 97461 ST DENIS CEDEX,

Ci-après indifféremment dénommé(e) « **SOCIETE IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT 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** »

PR0000-PR0008 V2.7.3 page 2/22
Contrat de prêt n° 80206 Emprunteur n° 000204110

Accusé de réception en préfecture
974-2-2020-015-018692-1-Consignations
17 RUE ALBERTI - BP 02038
97479 SAINT DENIS CEDEX - Tél : 02 62 90 03 00
Date de réception en préfecture : 01/10/2018
Date de dépôt au greffe : 01/10/2018
@caisseledesdepots.fr

Paraphes
AM KB



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.21
ARTICLE 20	DROITS ET FRAIS	P.21
ARTICLE 21	NOTIFICATIONS	P.21
ARTICLE 22	ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE	P.21
ANNEXE	CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE	
L' ANNEXE EST UNE PARTIE INDISSOCIABLE DU PRÉSENT CONTRAT DE PRÊT		

PR000-PR0008 V2.7.3 page 3/22
Contrat de prêt n° 80586 Emprunteur n° 000264110

Accusé de réception en préfecture
974-249740115-20180921-184051-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018
reunion-ocean-indien@caissedesdepots.fr

Paraphes
AM KB

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSORTIUMS
15 RUE MALABRIC - BP 80998 - 97479 SAINT DENIS CEDEX - Tél : 02 62 90 03 00



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 de cinq millions trois-cent-quarante mille euros (5 340 000,00 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 de cinq millions trois-cent-quarante mille euros (5 340 000,00 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.

Paraphes

AM *KB*

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184051-DE
Date de réception : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

Caisse des dépôts et consignations
15 RUE MALARTIC - BP 80982 - 97479 SAINT DENIS CEDEX - Tél : 02 62 90 03 00
reunion-ocean-indien@caissedesdepots.fr



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

ARTICLE 5 DÉFINITIONS

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

La « **Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS)** » est l'organisme qui accorde sa Garantie, totale ou partielle, à des Prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration de logements locatifs sociaux.

Le « **Contrat** » désigne le présent Contrat de Prêt, son annexe et ses éventuels avenants.

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

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

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

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

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

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

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'Échéance.

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

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

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

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

Paraphes



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

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

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

Si le Livret A servant de base aux modalités de révision de taux vient à disparaître avant le complet remboursement du Prêt, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le Prêteur en accord avec les pouvoirs publics. Dans ce cas, tant que les nouvelles modalités de révision ne seront pas définies, l'Emprunteur ne pourra user de la faculté de rembourser par anticipation qu'à titre provisionnel ; le décompte de remboursement définitif sera établi dès détermination des modalités de révision de remplacement.

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

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

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

La « **Phase d'Amortissement pour une Ligne du Prêt sans Phase de Préfinancement** » désigne, pour chaque Ligne du Prêt, la période débutant au premier jour du mois suivant la Date d'Effet, 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 Différé d'Amortissement** » désigne, pour une Ligne du Prêt, la période durant laquelle l'Emprunteur ne règle que des échéances en intérêts. Son début coïncide avec le début de la Phase d'Amortissement.

La « **Phase de Mobilisation pour une Ligne du Prêt sans Phase de Préfinancement** » désigne la période débutant dix (10) Jours ouvrés après la Date d'Effet et s'achevant 2 mois avant la date de première échéance de la Ligne du Prêt. Durant cette phase, l'Emprunteur a la faculté d'effectuer des demandes de Versement.

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 Haut de Bilan Bonifié Caisse des Dépôts – Action Logement** » (PHBB) 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. Ce Prêt relève de la catégorie comptable des emprunts et dettes assimilées (compte/classe 16).

Paraphes

AM	KB
----	----

Accusé de réception en préfecture
974-21974015-20180921-184051-DF
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018



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 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.prets.caissedesdepots.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 **13/07/2018** le Prêteur pourra considérer le présent Contrat comme nul et non avenue.

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** » ;

Paraphes
AM KB



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

- que l'Emprunteur produise au Prêteur la (ou les) pièce(s) suivante(s) :

- Garantie CGLLS (36%)
- Garantie Commune de Saint Denis (64%)
- Décision de la CGLLS

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. 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).

S'agissant plus spécifiquement du PHBB issu de la sous-enveloppe Accession Sociale, la phase de Mobilisation ne pourra excéder trois mois. Le Versement devra être sollicité par l'Emprunteur dès l'obtention de la (ou des) Garantie(s).

Le Versement est domicilié sur le compte dont l'intitulé exact est porté sur l'accusé de réception. 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 dix (10) 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 doit intervenir le Versement.



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

ARTICLE 9 CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

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

Offre CDC (multi-périodes)				
Caractéristiques de la Ligne du Prêt	PHBB			
Enveloppe	Bonification CDC-Action Logement			
Identifiant de la Ligne du Prêt	5247158			
Durée d'amortissement de la Ligne du Prêt	30 ans			
Montant de la Ligne du Prêt	5 340 000 €			
Commission d'instruction	3 200 €			
Commission CGLLS	38 448 €			
Durée de la période	Annuelle			
Taux de période	0,31 %			
TEG de la Ligne du Prêt	0,31 %			
Phase d'amortissement 1				
Durée du différé d'amortissement	240 mois			
Durée	20 ans			
Index	Taux fixe			
Marge fixe sur Index	-			
Taux d'intérêt	0 %			
Périodicité	Annuelle			
Profil d'amortissement	Amortissement prioritaire (échéance déduite)			
Condition de remboursement anticipé volontaire	Sans Indemnité			
Modalité de révision	Sans objet			
Taux de progressivité de l'amortissement	0 %			
Mode de calcul des intérêts	Equivalent			
Base de calcul des intérêts	30 / 360			

PR0050-PR0068 V2.7.3 page 5/22
Contrat de prêt n° 80086 Emprunteur n° 000204110

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184051-DE
Date de réception : 01/10/2018
Caisse des dépôts et consignations
15 RUE WALARNE - BP 80980 - 97479 SAINT DENIS CEDEX - Tél : 02 62 90 03 00
Date de réception préfecture : 01/10/2018
reunion-ocean-indien@caissedesdepots.fr

Paraphes
AM KB





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	5247158		
Durée d'amortissement de la Ligne du Prêt	30 ans		
Montant de la Ligne du Prêt	5 340 000 €		
Commission d'instruction	3 200 €		
Commission CGLLS	38 448 €		
Durée de la période	Annuelle		
Taux de période	0,31 %		
TEG de la Ligne du Prêt	0,31 %		
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.

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20180921-184051-DE
 Date de sa transmission : 01/10/2018
 Date de réception préfecture : 01/10/2018

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

AN KB

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184051-DE
Caisse des dépôts et consignations
Date de réception : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018
reunion-ocean-indien@caissedesdepots.fr

15 RUE WAL RABIC - BP 80980 - 97479 SAINT DENIS CEDEX - Tél : 02 62 90 03 00



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

AM, KB



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 donnée par l'Emprunteur à cet effet.

Les sommes dues par les Emprunteurs ayant l'obligation d'utiliser le réseau des comptes publics font l'objet d'un prélèvement selon la procédure du débit d'office. 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

AM KB

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184051-DE
Date de réception en préfecture : 01/10/2018
Date de réception en préfecture : 01/10/2018



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

ARTICLE 14 COMMISSIONS

L'Emprunteur sera redevable, pour une ou plusieurs Lignes du Prêt, d'une commission d'instruction de 0,06% (6 points de base) du montant de la Ligne du Prêt correspondant au montant perçu par le Prêteur au titre des frais de dossier.

Elle vient minorer le premier Versement fait par le Prêteur à l'Emprunteur et restera définitivement acquise au Prêteur, même si la Ligne du Prêt n'est que partiellement mobilisée. Son montant est prévu à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

Ladite commission d'instruction sera également due par l'Emprunteur si à l'issue de la Phase de Mobilisation aucun Versement n'a été effectué.



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.

Paraphes

Accusé de réception en préfecture
974 2197401 15/20180921 184051 DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

15 RUE MALARTIC - BP 80940 - 97479 SAINT DENIS CEDEX - Tél : 02 62 90 03 00
reunion-ocean-indien@caissedesdepots.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 ;
- informer, le cas échéant, 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 actionariat 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 ;

Paraphes

AM	KB
----	----





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 ou tout ratio financier que le Prêteur jugera utile d'obtenir ;
- 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 déferer 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 évènement visé à l'article « Remboursements Anticipés et Leurs Conditions Financières » ;
- informer, dès qu'il en a connaissance, le Prêteur 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 ;
- 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



ÉTABLISSEMENT PUBLIC

DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

- informer le Prêteur, dans la limite permise par les lois et réglementations, de toute enquête judiciaire ou procédure en cours le mettant en cause (son président, l'un de ces vice-président ou l'un des membres de son organe délibérant) et / ou de toute condamnation ayant force de chose jugée au titre d'une infraction pénale commise dans le cadre de l'opération ou concernant l'utilisation des fonds mis à disposition au titre d'une opération ou d'un contrat subsidiaire ;
- tenir des écritures comptables de toutes les transactions financières et dépenses faites dans le cadre de l'opération financée ;
- fournir le cas échéant, à la demande du Prêteur, une copie des publications pertinentes dans le Journal Officiel de l'Union européenne pour les projets de plus de 5 millions d'euros.
- affecter tout remboursement anticipé volontaire prioritairement à la Ligne du Prêt PHBB et ce, avant toute affectation à une ou plusieurs autres Lignes du Prêt ainsi qu'à tout Contrat de Prêt contractualisé auprès du Prêteur.

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 DENIS LA REUNION	64,00
CGLLS	CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL	36,00

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

Les engagements de ces derniers sont réputés conjoints, de telle sorte que la Garantie de chaque Garant est due pour la totalité du Prêt à hauteur de sa quote-part expressément fixée aux termes de l'acte portant Garantie au Prêt.

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.

Paraphes

Accusé de réception en préfecture
974-2-19740115-20180921-184051-DE
Caisse des dépôts et consignations
15 RUE MALAÏC - BP 86988 - 97479 SAINT DENIS CEDEX - Tél : 02 62 90 03 00
Date de transmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018
reunion-ocean-indien@caissedesdepots.fr



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

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

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

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

Pour chaque Ligne du Prêt ne comportant pas d'indemnité de remboursement anticipé volontaire, l'Emprunteur a la faculté d'effectuer, en Phase d'Amortissement, des remboursements anticipés volontaires totaux ou partiels à chaque Date d'Echéance. Les remboursements anticipés volontaires sont pris en compte pour l'échéance suivante si le Versement effectif des sommes est constaté par le Prêteur auprès du Caissier Général au moins deux mois avant cette échéance.

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

17.1.2 Conditions financières des remboursements anticipés volontaires

Les 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** ».

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

Durant la Phase d'Amortissement, les remboursements anticipés volontaires ne donneront lieu à la perception, par le Prêteur, d'aucune indemnité sur les montants remboursés par anticipation.

Paraphes

AM KB

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184051-DE
Caisse des dépôts et consignations
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018
15 RUE MALARTIC - BP 8880 - 97479 SAINT DENIS CEDEX - Tél : 02 62 90 03 00
reunion-ocean-indien@caissedesdepots.fr



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

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

Durant la Phase d'Amortissement, les remboursements anticipés volontaires ne donneront lieu à la perception, par le Prêteur, d'aucune indemnité sur les montants remboursés par anticipation.

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

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



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

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, dans toute la mesure permise par la loi, d'une indemnité égale à un semestre d'intérêts sur les sommes remboursées par anticipation, calculée au taux du Prêt en vigueur à la date du remboursement anticipé.

ARTICLE 18 RETARD DE PAIEMENT - INTÉRÊTS MORATOIRES

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

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).

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

Toute somme due au titre de chaque Ligne du Prêt indexée sur Livret A, non versée à la date d'exigibilité, porte intérêt de plein droit, dans toute la mesure permise par la loi, à compter de cette date, au taux du Livret A majoré de 6 % (600 points de base).

La date d'exigibilité des sommes remboursables par anticipation s'entend de la date du fait générateur de l'obligation de remboursement, quelle que soit la date à laquelle ce fait générateur a été constaté par le Prêteur.

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

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

Paraphes

AM KB

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184051-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

19 RUE MALAKO - BP 80980 - 97479 SAINT DENIS CEDEX - Tél : 02 62 90 03 00
reunion-ocean-indien@caissedesdepots.fr



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

ARTICLE 19 NON RENONCIATION

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

ARTICLE 20 DROITS ET FRAIS

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

ARTICLE 21 NOTIFICATIONS

Toutes les communications entre l'Emprunteur et le Prêteur (y compris les demandes de Prêt(s)) peuvent être effectuées soit par courriel soit via le site <https://www.prets.caissedesdepots.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.

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.



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

Fait en autant d'originaux que de signataires,

Le, **09/07/2018**
Pour l'Emprunteur, **SIDR**
Civilité : **Monsieur**
Nom / Prénom : **BRACHEMI Khaled**
Qualité : **Responsable du Service Finances**
Dûment habilité(e) aux présentes

Le, **04 JUIL. 2018**
Pour la Caisse des Dépôts,
Civilité : **Monsieur**
Nom / Prénom : **MEYER Arnaud**
Qualité : **Directeur administratif et financier**
Dûment habilité(e) aux présentes

Cachet et Signature :

Cachet et Signature :

 **khaled BRACHEMI**
Responsable du Service Finances

 **Arnaud MEYER**
A. Meyer
Directeur Administratif et Financier

Tableau d'Amortissement En Euros

Edité le : 04/07/2018



ESTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

DIRECTION REGIONALE REUNION-OCEAN INDIEN



Emprunteur : 0264110 - SOCIETE IMMOBILIERE REUNION
N° du Contrat de Prêt : 80586 / N° de la Ligne du Prêt : 5247158
Opération : Haut de bilan
Produit : PHBB - Bonification CDC-Action Logement

Capital prêté : 5 340 000 €
Taux effectif global : 0,31 %
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	04/07/2019	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 340 000,00	0,00
2	04/07/2020	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 340 000,00	0,00
3	04/07/2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 340 000,00	0,00
4	04/07/2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 340 000,00	0,00
5	04/07/2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 340 000,00	0,00
6	04/07/2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 340 000,00	0,00
7	04/07/2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 340 000,00	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

Tableau d'Amortissement En Euros

Edité le : 04/07/2018

ETABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'EPARGNE
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 d0 après remboursement (en€)	Stock d'intérêts différés (en€)
8	04/07/2026	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 340 000,00	0,00
9	04/07/2027	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 340 000,00	0,00
10	04/07/2028	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 340 000,00	0,00
11	04/07/2029	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 340 000,00	0,00
12	04/07/2030	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 340 000,00	0,00
13	04/07/2031	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 340 000,00	0,00
14	04/07/2032	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 340 000,00	0,00
15	04/07/2033	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 340 000,00	0,00
16	04/07/2034	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 340 000,00	0,00
17	04/07/2035	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 340 000,00	0,00
18	04/07/2036	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 340 000,00	0,00
19	04/07/2037	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 340 000,00	0,00
20	04/07/2038	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 340 000,00	0,00
21	04/07/2039	1,35	606 090,00	534 000,00	72 090,00	0,00	4 806 000,00	0,00
22	04/07/2040	1,35	598 881,00	534 000,00	64 881,00	0,00	4 272 000,00	0,00
23	04/07/2041	1,35	591 672,00	534 000,00	57 672,00	0,00	3 738 000,00	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

Tableau d'Amortissement En Euros

Edité le : 04/07/2018



ETABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'EPARGNE

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 d0 après remboursement (en€)	Stock d'Intérêts différés (en€)
24	04/07/2042	1,35	584 463,00	534 000,00	50 463,00	0,00	3 204 000,00	0,00
25	04/07/2043	1,35	577 254,00	534 000,00	43 254,00	0,00	2 670 000,00	0,00
26	04/07/2044	1,35	570 045,00	534 000,00	36 045,00	0,00	2 136 000,00	0,00
27	04/07/2045	1,35	562 836,00	534 000,00	28 836,00	0,00	1 602 000,00	0,00
28	04/07/2046	1,35	555 627,00	534 000,00	21 627,00	0,00	1 068 000,00	0,00
29	04/07/2047	1,35	548 418,00	534 000,00	14 418,00	0,00	534 000,00	0,00
30	04/07/2048	1,35	541 209,00	534 000,00	7 209,00	0,00	0,00	0,00
Total			5 736 495,00	5 340 000,00	336 495,00	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
974-219740115-20180921-184051-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

**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

LA SOCIETE IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT DE LA REUNION, société anonyme d'économie mixte créée en application de l'article 2 de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946, au capital de 125.000.000 €, dont le siège social est à Saint-Denis 97400, 12 rue Felix Guyon, immatriculée au RCS de Saint-Denis sous le numéro 310 863 592, représentée par Bernard FONTAINE, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux titre des présentes,

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

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

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 douze millions cinq-cents mille euros (12 500 000 €) tel que notifié par courrier conjoint en date du 12 octobre 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184051-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

Article 2 - Plan d'investissement de l'Emprunteur

La SIDR a, dès 2014, explicitement exprimé dans son Plan d'Evolution Stratégique (PES) la priorité donnée à la remise à niveau du patrimoine tout en maintenant la production nouvelle à un niveau compatible avec les financements budgétaires disponibles.

En effet, le constat réalisé en 2014 sur l'état du parc, confirmé par le Plan Stratégique Patrimonial (PSP) mis à jour en 2015, a révélé des besoins techniques conséquents et urgents : retard dans l'entretien des groupes d'habitation, réclamations en nombre croissant, dégradation des indicateurs de satisfaction... Or, les moyens financiers de la SIDR en termes de fonds propres sont limités du fait de la priorité presque exclusive donnée à la construction de logements neufs pour faire face à la pression démographique et ne permettent pas d'intervenir sur son patrimoine avec l'efficacité requise.

- La rénovation du parc social

La mobilisation de l'enveloppe de PHBB de 7,5 M€ permettrait à la SIDR d'accélérer la remise à niveau de son patrimoine en projetant plus rapidement la réhabilitation de 12 groupes d'habitation sur les trois prochaines années, représentant un volume de 750 logements situés hors périmètre ANRU, afin de rattraper le retard d'entretien en passant d'un volume de 10% du montant des investissements en 2013 à près de 40% de 2016 à 2018.

Les premiers ordres de service seraient lancés dès 2017 (216 logements en programmation), avec une montée en puissance sur les deux années suivantes (287 logements en 2018 et 247 logements en 2019), pour atteindre l'objectif de 750 logements réhabilités à fin 2019.

Les interventions sur les groupes d'habitation visés par le PHBB porteront uniquement sur des travaux de réhabilitation dite « légère », à hauteur de 35 K€ par logement, financés par le PHBB à hauteur de 10 K€ par logement, prêt sur 25/30 ans à hauteur de 20 K€ par logement, apport en fonds propres SIDR à hauteur de 5 K€ par logement (soit 3,8 M€ sur la période).

- La construction neuve

Dans le cadre de son PES, la SIDR n'apporte plus de fonds propres sur ses opérations neuves (affectés à la réhabilitation). Les programmations sont dès lors orientées sur du logement social familial basique et le volume de production annuel est figé à hauteur de 500 logements/an. Or, en mobilisant des financements nouveaux, la SIDR pourrait envisager, sous réserve de crédits LBU, de développer une offre nouvelle.

L'opportunité apportée par le PHBB permettrait à la SIDR de compléter son offre de logements en se positionnant sur des fonciers plus coûteux (centre urbain, terrains en pente dans les hauts...) ou encore s'engager dans des opérations coûteuses du type « résidences seniors », car les besoins dans ce domaine sont importants.

L'enveloppe de PHBB de 5 M€ permettrait d'engager une programmation complémentaire de 200 nouveaux logements en 2017 et 2018 (100 logements/an), soit 25 K€ par logement.

Accusé de réception en préfecture
974-219111
200 nouveaux logements
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

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'opèrera 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.

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.

Accusé de réception en préfecture
974-219 mobilisation du PHBB
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

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 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

Accusé de réception en préfecture
974-2197401-184051-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

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.

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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184051-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

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 4 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.

Fait en deux (2) exemplaires originaux,

A Saint-Denis de la Réunion,

Pour la Caisse des Dépôts,

La Directrice Régionale

Nathalie INFANTE

Le 12.12.2016

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184031-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

Pour la SIDR,

Le Directeur Général

Bernard FONTAINE

Le 12.12.2016



**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE
DU DÉPARTEMENT
DE LA RÉUNION**

Direction Financière
12 Rue Félix Guyon - BP 3
97461 SAINT-DENIS CEDEX

Annexe : Formulaire de souscription au PHBB - cadencement des travaux et mobilisation des fonds

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184051-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

NI BF

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

NON

1

Pour mémoire, réalisé en

(en nombre de logt /an ; Réf. date ordre de service)

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

Rénovations thermiques	140	270	574
dont logts certifiés BBC rénovation ou équivalent	0	0	0

Projection (2016-2018)

(en nombre de logt /an ; Réf. date ordre de service)

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

Prévision d'activité initialement envisagée avant impact PHBB CDC/AL

Rénovations thermiques	0	193	100	293
dont logts certifiés BBC rénovation ou équivalent	0	0	0	0

Prévision d'activité actualisée avec apport du PHBB CDC/AL

Rénovations thermiques	216	480	347	1043
dont logts certifiés BBC rénovation ou équivalent	0	0	0	0

Nb total de logts additionnels

rénovés

750

2

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

3

PRODUCTION NOUVELLE

Pour mémoire, réalisé en

(en nombre de logt /an ; année d'agrément)

2013	2014	2015	2016
1 314	923	298	517

Production nouvelle	1 314	923	298	517
---------------------	-------	-----	-----	-----

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

500	500	1000
-----	-----	------

Prévision de production nouvelle actualisée avec apport du PHBB CDC/AL

600	600	1200
-----	-----	------

Nb total de logts additionnels

produits

200

4

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

Montant (en €) :

12 500 000 €

Durée (année)

40

Cadencement de la mobilisation des fonds (2016-2018)

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

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

Rénovations thermiques	2 160 000,00 €	2 870 000,00 €	2 470 000,00 €	7 500 000 €
Production nouvelle		2 500 000,00 €	2 500 000,00 €	5 000 000 €
Total	2 160 000,00 €	5 370 000,00 €	4 970 000,00 €	12 500 000,00 €

PHBB CDC-AL /logt additionnel (en €)

Rénovations thermiques	Production nouvelle
10 000 €	25 000 €

Accusé de réception en préfecture
974 219740115-20180921-184051-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

NT 86.