

Mairie de Marolles-en-Brie Place Charles de Gaulle 94440 Marolles-en-Brie	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL</b>
Date d'affichage : 13/07/2017	Délibération n°2457/2017  Objet : Garantie emprunt pour la réhabilitation de 40 logements du groupe Le Grand Potager

Conseillers en exercice : 27      Présents : 21      Pouvoirs : 6  
Absents : 0                      Votants : 27

L'an deux mil dix-sept, le 29 juin à 20 h 00,  
Le Conseil Municipal légalement convoqué le 23 juin 2017 s'est réuni à la Mairie en séance  
publique sous la présidence de Sylvie GERINTE, Maire,

**Présents :** Sylvie GERINTE, Maire.

Jean-Michel CARIGI, Marie-Paule BOILLOT, Pierre BORNE, Alain BOUKRIS, Danielle METRAL, Bernard KAMMERER, Arlette LEPARC, adjoints au Maire.

Joseph DUPRAT, Jean-Luc DESPREZ, Dominique GOYER, Claude-Olivier BONNEFOY, Marie-France PELLETTEY, Joël VILLAÇA, Alphonse BOYE, Florance TORRECILLA, Virginie LECARDONNEL, Martine HARBULOT, Roger LANGLAIS, Agnès MAILLOCHON, Marianne MAHJOUR, conseillers municipaux.

**Absents représentés :**

Nathalie BOIXIERE donne pouvoir à Jean-Michel CARIGI.

Hakima OULD SLIMANE donne pouvoir à Joseph DUPRAT.

Stanislas GAUDON donne pouvoir à Sylvie GERINTE.

Alexandre RICHE donne pouvoir à Arlette LEPARC.

Magali OLIVE donne pouvoir à Danielle METRAL.

Valérie PREVOTAT donne pouvoir à Marianne MAHJOUR.

Madame Virginie LECARDONNEL a été nommée secrétaire de séance.

**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°54193, ci-annexé, signé entre VALOPHIS HABITAT - OPH94 et la Caisse des Dépôts et Consignations,

**Considérant** que VALOPHIS HABITAT – OPH94 sollicite une garantie d'emprunt de la commune de Marolles-en-Brie pour le prêt susnommé,

**Le Conseil Municipal après en avoir délibéré,**

**A la majorité : 22 voix pour, 1 voix contre (Martine HARBULOT) et 4 abstentions (Roger LANGLAIS, Agnès MAILLOCHON, Marianne MAHJOUR, Valérie PREVOTAT pouvoir à Marianne MAHJOUR) :**

**ARTICLE 1 : ACCORDE** sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 197 000 € souscrit par VALOPHIS HABITAT – OPH94 auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n°54193 (ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération),

**ARTICLE 2 : DIT** que la garantie de la commune de Marolles en Brie est consentie aux conditions suivantes :

- elle 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 VALOPHIS HABITAT – OPH94 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 commune de Marolles-en-Brie s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à VALOPHIS HABITAT – OPH94, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement,

**ARTICLE 3 : S'ENGAGE** pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

CERTIFIE CONFORME

MAROLLES-EN-BRIE, le 3 juillet 2017.



Sylvie GERINTE  
Maire de Marolles-en-Brie

G R O U P E



www.groupecaisdesdepots.fr

ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

*CONTRAT DE PRÊT*

**N° 54193**

Entre

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

Et

**LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS**

PR0069-PR0069 V1.57.4, page 1/20  
Contrat de prêt n° 54193 Emprunteur n° 000107557

Caisse des dépôts et consignations  
2 AVENUE PIERRE MENDES FRANCE - 75013 PARIS - Tél : 01 49 55 68 00 - Télécopie : 01 49 55 68 98  
dr.idf@caissedesdepots.fr

Paraphes

1/20



ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

CONTRAT DE PRÊT

Entre

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

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

**DE PREMIÈRE PART,**

et :

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

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

**DE DEUXIÈME PART,**

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



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

LES ANNEXES SONT UNE PARTIE INDISSOCIABLE DU PRÉSENT CONTRAT DE PRÊT



ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

## **ARTICLE 1 OBJET DU PRÊT**

Le présent Contrat est destiné au financement de l'opération Le Grand Potager, Parc social public, Réhabilitation de 40 logements situés Groupe Le Grand Potager 94440 MAROLLES-EN-BRIE.

## **ARTICLE 2 PRÊT**

Le Prêteur consent à l'Emprunteur qui l'accepte, un Prêt d'un montant maximum de cent-quatre-vingt-dix-sept mille euros (197 000,00 euros) constitué de 1 Ligne du Prêt.

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

- PAM, d'un montant de cent-quatre-vingt-dix-sept mille euros (197 000,00 euros) ;

## **ARTICLE 3 DURÉE TOTALE**

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

## **ARTICLE 4 TAUX EFFECTIF GLOBAL**

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

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

## **ARTICLE 5 DÉFINITIONS**

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

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

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

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

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

Paraphes

\_\_\_\_\_ C C



ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Paraphes



ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

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 Échéances** », et allant jusqu'à la dernière Date d'Échéance.

La « **Phase de Mobilisation pour une Ligne du Prêt sans Phase de Préfinancement** » désigne la période débutant 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 Amélioration / Réhabilitation** » (PAM) est destiné à financer l'amélioration ou la réhabilitation des logements à usage locatif social et intermédiaire sociaux dans les conditions prévues aux articles R. 313-23 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

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

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

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

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

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

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

A défaut de réalisation de cette (ou de ces) condition(s) à la date du 09/12/2016 le Prêteur pourra considérer le présent Contrat comme nul et non avenue.

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** » ;

Paraphes  
C C



ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

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

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

#### **ARTICLE 8 MISE À DISPOSITION DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT**

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

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

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

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

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

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

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

Paraphes



ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

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

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

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

Paraphes  
C C



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				
<b>Caractéristiques de la Ligne du Prêt</b>	PAM			
<b>Enveloppe</b>	-			
<b>Identifiant de la Ligne du Prêt</b>	5145106			
<b>Montant de la Ligne du Prêt</b>	197 000 €			
<b>Commission d'instruction</b>	0 €			
<b>Durée de la période</b>	Annuelle			
<b>Taux de période</b>	1,35 %			
<b>TEG de la Ligne du Prêt</b>	1,35 %			
<b>Phase d'amortissement</b>				
<b>Durée</b>	20 ans			
<b>Index</b>	Livret A			
<b>Marge fixe sur Index</b>	0,6 %			
<b>Taux d'intérêt<sup>1</sup></b>	1,35 %			
<b>Périodicité</b>	Annuelle			
<b>Profil d'amortissement</b>	Amortissement déduit (intérêts différés)			
<b>Condition de remboursement anticipé volontaire</b>	Indemnité forfaitaire 6 mois			
<b>Modalité de révision</b>	DR			
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	- 0,5 %			
<b>Mode de calcul des intérêts</b>	Equivalent			
<b>Base de calcul des intérêts</b>	30 / 360			

<sup>1</sup> 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.



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 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'Échéance 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  
C C



ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

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

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

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

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

- Le taux annuel de progressivité révisé (P') des échéances, est déterminé selon la formule :  $P' = R(1+P) - 1$   
Les taux révisés s'appliquent au calcul des échéances relatives à la Phase d'Amortissement restant à courir.

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

## **ARTICLE 11 CALCUL ET PAIEMENT DES INTÉRÊTS**

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

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

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

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

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** ».



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.

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

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

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

## **ARTICLE 13 RÈGLEMENT DES ÉCHÉANCES**

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

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

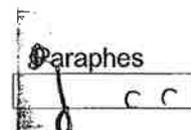
Les paiements font l'objet d'un prélèvement automatique au bénéfice du Prêteur. Ce prélèvement est effectué conformément à l'autorisation signée par l'Emprunteur à cet effet.

Les sommes dues par les Emprunteurs ayant l'obligation d'utiliser le réseau des 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.

## **ARTICLE 14 COMMISSIONS**

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





ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

## **ARTICLE 15 DÉCLARATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR**

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

L'Emprunteur déclare et garantit au Prêteur :

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

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

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

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

Paraphes  

	C	O
--	---	---



ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

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



ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

## **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 MAROLLES EN BRIE	100,00

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

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

## **ARTICLE 17 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS ET LEURS CONDITIONS FINANCIÈRES**

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

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

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

### **17.1 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS VOLONTAIRES**

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

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.

Paraphes  
C C





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) ou de la gouvernance de l'Emprunteur, qui affecterait sa situation financière (notamment dans l'éventualité d'un ADSCR inférieur à 1), et qui aurait des conséquences sur sa capacité de remboursement ;
- nantissement des parts sociales ou actions de l'Emprunteur.

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

### 17.2.3 Troisième cas entraînant un remboursement anticipé obligatoire

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

- le montant total des subventions obtenues est supérieur au montant initialement mentionné dans le plan de financement de l'opération ;
- le prix de revient définitif de l'opération est inférieur au prix prévisionnel ayant servi de base au calcul du montant du Prêt.

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

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

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

Paraphes  

	C C
--	-----



ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 19 NON RENONCIATION**

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

## **ARTICLE 20 DROITS ET FRAIS**

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

## **ARTICLE 21 NOTIFICATIONS**

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

## **ARTICLE 22 ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE**

Le Contrat est soumis au droit français.

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

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

Paraphes  

	C	C
--	---	---

G R O U P E

www.groupecaisseledesdepots.fr



ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

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

PR0063-PR0068 V1.57.4 page 19/20  
Contrat de prêt n° 54183 Emprunteur n° 000107557

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

Paraphes  
CC

19/20



ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

Fait en autant d'originaux que de signataires,

Le, 26/09/2016

Pour l'Emprunteur,

Civilité :

Nom / Prénom : GUYOT JOSUEN

Qualité :

Dûment habilité(e) aux présentes

Le, 28 SEP. 2016

Pour la Caisse des Dépôts,

Civilité : Directrice Territoriale

Nom / Prénom :

Qualité : Caroline CARTALLIER

Dûment habilité(e) aux présentes

Cachet et Signature :

**VALOPHIS HABITAT**  
**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT**  
**DU VAL DE MARNE**  
81 rue du Pont de Créteil  
94107 Saint Maur des Fossés Cedex  
Tél. 01 43 97 55 55

Cachet et Signature :

Paraphes



## Tableau d'Amortissement En Euros

Edité le : 09/09/2016

ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE  
DIRECTION REGIONALE ILE DE FRANCE



Emprunteur : 0107557 - VALOPHIS HABITAT OFFICE PUBLIC  
N° du Contrat de Prêt : 54193 / N° de la Ligne du Prêt : 5145106  
Opération : Réhabilitation  
Produit : PAM

Capital prêté : 197 000 €  
Taux actuariel théorique : 1,35 %  
Taux effectif global : 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	09/09/2017	1,35	11 825,48	9 165,98	2 659,50	0,00	187 834,02	0,00
2	09/09/2018	1,35	11 766,35	9 230,59	2 535,76	0,00	178 603,43	0,00
3	09/09/2019	1,35	11 707,52	9 296,37	2 411,15	0,00	169 307,06	0,00
4	09/09/2020	1,35	11 648,98	9 363,33	2 285,65	0,00	159 943,73	0,00
5	09/09/2021	1,35	11 590,74	9 431,50	2 159,24	0,00	150 512,23	0,00
6	09/09/2022	1,35	11 532,78	9 500,86	2 031,92	0,00	141 011,37	0,00
7	09/09/2023	1,35	11 475,12	9 571,47	1 903,65	0,00	131 439,90	0,00
8	09/09/2024	1,35	11 417,75	9 643,31	1 774,44	0,00	121 796,59	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.

### Tableau d'Amortissement En Euros

Edité le : 09/09/2016

ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE  
DIRECTION REGIONALE ILE DE FRANCE

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 €)
9	09/09/2025	1,35	11 360,66	9 716,41	1 644,25	0,00	112 080,18	0,00
10	09/09/2026	1,35	11 303,85	9 790,77	1 513,08	0,00	102 289,41	0,00
11	09/09/2027	1,35	11 247,33	9 866,42	1 380,91	0,00	92 422,99	0,00
12	09/09/2028	1,35	11 191,10	9 943,39	1 247,71	0,00	82 479,60	0,00
13	09/09/2029	1,35	11 135,14	10 021,67	1 113,47	0,00	72 457,93	0,00
14	09/09/2030	1,35	11 079,47	10 101,29	978,18	0,00	62 356,64	0,00
15	09/09/2031	1,35	11 024,07	10 182,26	841,81	0,00	52 174,38	0,00
16	09/09/2032	1,35	10 968,95	10 264,60	704,35	0,00	41 909,78	0,00
17	09/09/2033	1,35	10 914,10	10 348,32	565,78	0,00	31 561,46	0,00
18	09/09/2034	1,35	10 859,53	10 433,45	426,08	0,00	21 128,01	0,00
19	09/09/2035	1,35	10 805,24	10 520,01	285,23	0,00	10 608,00	0,00
20	09/09/2036	1,35	10 751,21	10 608,00	143,21	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>			<b>225 605,37</b>	<b>197 000,00</b>	<b>28 605,37</b>	<b>0,00</b>		

A titre indicatif, la valeur de l'index en vigueur lors de l'émission du présent TA est de 0,75 % (Livret A)

(\*) 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.



**MAROLLES EN BRIE  
RÉHABILITATION DE 40 LOGEMENTS  
DU GROUPE LE GRAND POTAGER**

NOTE PROGRAMME

## **Table de matières**

I. PREAMBULE .....	3
II. DESCRIPTIF DU GROUPE.....	3
III. PROGRAMME DE TRAVAUX PREVISIONNEL .....	3
IV. PLANNING .....	4

## I PRÉAMBULE

---

Le programme de travaux présenté a pour objectifs d'améliorer la performance thermique et acoustique du groupe immobilier LE GRAND POTAGER à Marolles en Brie.

## II DESCRIPTIF DU GROUPE

---

Nom du groupe : Résidence Le Grand Potager (2401)

Type de construction : 40 pavillons individuels

Adresse : 2 à 18 et 1 à 3 rue des Espaliers, 1 à 13 et 2 à 14 Place des Grains, 2 à 4 et 1 à 14 rue des Semis, 2 à 10 rue de Chasse Lièvre

Classement incendie : 1ère famille

Nombre de bâtiments : 10 (groupe de pavillons accolés)

Nombre de niveaux : R+1

Année de construction : 1987

Parking aériens : 20 emplacements

Boxes : 40

Diagnostic amiante : Il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante, directement impactés par les travaux.

Étiquette DPE : G

## III PROGRAMME DE TRAVAUX

---

### **Clos et couvert :**

- Révision et peinture :
  - des encadrements métalliques des ouvertures
  - des garde-corps métalliques et bois
  - des volets de l'ensemble des ouvertures
  - des portes de cellier
  - des structures métalliques des marquises
- Vérification et réparation des désordres de charpente bois des 4 balcons
- Mise en place d'une isolation des plafonds des porches
- Remplacement des menuiseries extérieures par double vitrage acoustique

- Remplacement des portes d'entrée
- Nettoyage et protection anti-mousse des toitures (logements + boxes)
- Nettoyage des façades des boxes
- Reprises ponctuelles des gouttières et descentes EP
- Isolation thermique dans les combles (provision 50%)

#### **Chauffage Ventilation**

- Remplacement des convecteurs électriques par des radiateurs à chaleur douce
- Remplacement des entrées d'air, bouches d'extraction
- Remplacement des ballons d'eau chaude non remplacés (provision 50%).

#### **Électricité**

- Mise en sécurité suivant la convention Consuel

#### **Plomberie :**

- Remplacement des WC double chasse (en fonction de l'état des lieux)
- Pose des douches dans les 4 logements T2
- Remplacement de la robinetterie suivant état des lieux (40% en moyenne)
- Remplacement des sanitaires suivant état des lieux (10% en moyenne)

#### **Espaces extérieurs :**

- Nettoyage des murets de clôture,
- Peinture sur les portillons bois
- Peinture des boites aux lettres et remplacement des luminaires extérieurs

## **IV PLANNING**

---

Planning prévisionnel :

- |  |               |
|--|---------------|
| - OS :   | décembre 2015 |
| - Préparation de chantier :                          | février 2016  |
| - Démarrage effectif des travaux de réhabilitation : | mars 2016     |
| - Délais d'exécution des travaux de réhabilitation : | 10 mois       |

PLAN COMPTABLE BUDGETAIRE DEPENSES & RECETTES  
REHABILITATION AVEC LASM GLOBALE  
CODE R

VALOPHIS HABITAT

Version n°4 12/11/2014

N° Opération: RA63

Intitulé: Réhabilitation de 40 logements individuels sur le groupe immobilier « Le Grand Palomar » à Meisies-en-Brie

1er CE	en date du	8 avril 2015
2ème CE	en date du	22 sept-15

Phase n°:

Nombre de logs: 40

RP:

Violeta MIU BRIS

Version n°

en date du:

10/09/2014

SOUS CHAPITRES		CODES BUDGETAIRES	POSTES BUDGETAIRES	MONTANTS HT PAR POSTES	Taux de TVA applicable aux dépenses	MONTANTS BUDGETS PAR POSTES	Taux de TVA applicable aux factures	LASM
R11	SOCI	R11-1	frs huisseries/déménag./enquête soc.	4 000,00	20,00%	4 800,00	20,00%	NON
R12	DIAG	R12-1	Diagnostice réglementaires	2 000,00	5,50%	2 000,00	20,00%	OUI
		R12-3	Diagnostice techniques divers à 10%	2 800,00	10,00%	2 800,00	20,00%	OUI
		R12-4	Certification	0,00	10,00%	0,00	20,00%	OUI
		R12-6	Relevés de géométries	0,00	20,00%	0,00	20,00%	NON
TOTAL DIAG				4 800,00		4 800,00		
R21	TRAV	R21-1	Travaux à 10%	161 482,72	10,00%	161 482,72	20,00%	OUI
		R21-4	Travaux à 5,6%	382 379,45	5,60%	382 379,45	20,00%	OUI
		R21-3	Aléas travaux à 10%	9 074,14	10,00%	9 074,14	20,00%	OUI
		R21-6	Aléas travaux à 5,6%	19 118,97	5,60%	19 118,97	20,00%	OUI
		R21-3	Revalorisations travaux à 10%	3 429,65	10,00%	3 429,65	20,00%	OUI
		R21-4	Revalorisations travaux à 5,6%	7 447,59	5,60%	7 447,59	20,00%	OUI
TOTAL TRAV				603 382,51		603 382,51		
R22	HONO	R22-1	Maîtrise d'œuvre / Pilotage à 10%	15 426,03	10,00%	15 426,03	20,00%	OUI
		R22-7	Maîtrise d'œuvre / Pilotage à 5,6%	32 502,25	5,60%	32 502,25	20,00%	OUI
		R22-3	Contrôle technique à 10%	1 653,90	10,00%	1 653,90	20,00%	OUI
		R22-9	Contrôle technique à 5,6%	3 484,72	5,60%	3 484,72	20,00%	OUI
		R22-4	Coordination SPI à 10%	2 540,76	10,00%	2 540,76	20,00%	OUI
		R22-10	Coordination SPI à 5,6%	5 353,31	5,60%	5 353,31	20,00%	OUI
		R22-5	Assurance DO	8 871,09		8 871,09	0,00%	NON
		R22-6	Honoraires divers à 10%	3 730,00	10,00%	3 730,00	20,00%	OUI
		R22-7	Aléas honoraires à 10%	901,45	10,00%	901,45	20,00%	OUI
		R22-6	Aléas honoraires à 5,6%	1 901,65	5,60%	1 901,65	20,00%	OUI
TOTAL HONO				76 345,17		76 345,17		
R23	DIV	R23-1	Annonces/Repro/Com/Divers	2 000,00	20,00%	2 200,00	20,00%	NON
R31	COF	R31-1	conduite d'opération interne		0,00%	34 737,09	0,00%	NON
TOTAL DES DEPENSES HTS						733 284,78		

R32	LASM	R32-1	LASM à 10%		0,00%	22 123,86	0,00%	NON
		R32-2	LASM à 5,6%		0,00%	24 991,34	0,00%	NON
TOTAL LASM						47 115,20		
TOTAL DES DEPENSES HTS						780 349,98		
						Coût au logement		19 509,75

SOUS CHAPITRES		CODES BUDGETAIRES	POSTES BUDGETAIRES	MONTANTS PAR POSTES
R41	SUBV	R41-1	ETAT	0,00
		R41-2	REGION IDF	0,00
		R41-3	CONSEIL GENERAL	390 176,00
		R41-4	VILLE OU AGGLO	0,00
		R41-6	AUTRES SUBVENTIONS	0,00
TOTAL SUBV				390 176,00
R24	PRET	R42-2	CDC FRU	0,00
		R42-3	CDC FAM	197 000,00
		R42-4	CDC éco prêt	0,00
		R42-5	CDC autre	0,00
		R43-1	1%	0,00
		R43-2	Autre Prêt	0,00
TOTAL PRETS				197 000,00
R44	FF	R44-1	Fonds Propres	193 176,00
R45	AR	R45-1	TFPB PMR	0,00
		R45-2	TFPB APE	0,00
		R45-3	CEE	0,00
TOTAL AR				0,00
TOTAL DES RECETTES				780 349,98

VISA RP  
Le

VISA CP  
Le

VISA GJ  
Le

PLAN COMPTABLE BUDGETAIRE DEPENSES & RECETTES  
REHABILITATION AVEC LASM GLOBALE  
CODE R

VALOPHIS HABITAT

Version n°4 17/11/2014

N° Opération: RA63

Intrusé Réhabilitation de 40 logements individuels sur le groupe  
Immobilier « Le Grand Potager » à Marolles-en-Brie

1er CE	en date du	8 avril 2015
2ème CE	en date du	27-sept-15

Photo n°:

Nombre de logt:

RP: Violeta MIU SERIS

Version n°  en date du: 18/09/2014

PRIX DE REVIENT							
SOUS CHAPITRES	CODES BUDGETAIRES	POSTES BUDGETAIRES	MONTANTS HT PAR POSTES	Taux de TVA APPLICABLE AUX BUDGETS	MONTANTS BUDGETS PAR POSTES	Taux de TVA APPLICABLE AUX FACTURES	LASM
R11 SOCI	R11-1	Frais huisseries/déménagement/enquête soc.	4 800,00	20,00%	4 800,00	20,00%	NON
R12 DIAG	R12-1	Diagnostica réglementaires	2 000,00	5,50%	2 000,00	20,00%	OUI
	R12-3	Diagnostica techniques divers à 10%	2 800,00	10,00%	2 800,00	20,00%	OUI
	R12-4	Certificatif	0,00	10,00%	0,00	20,00%	OUI
	R12-5	Relèves de géométries	0,00	20,00%	0,00	20,00%	NON
	TOTAL DIAG		4 800,00		4 800,00		
R21 TRAV	R21-1	Travaux à 10%	181 482,72	10,00%	181 482,72	20,00%	OUI
	R21-4	Travaux à 5,5%	382 379,45	5,50%	382 379,45	20,00%	OUI
	R21-2	Aléas travaux à 10%	9 074,14	10,00%	9 074,14	20,00%	OUI
	R21-5	Aléas travaux à 5,5%	19 118,97	5,50%	19 118,97	20,00%	OUI
	R21-3	Revalorisations travaux à 10%	3 629,65	10,00%	3 629,65	20,00%	OUI
	R21-6	Revalorisations travaux à 5,5%	7 647,59	5,50%	7 647,59	20,00%	OUI
TOTAL TRAV		603 332,51		603 332,51			
R22 HONO	R22-1	Maitrise d'œuvre / Pilotage à 10%	15 426,03	10,00%	15 426,03	20,00%	OUI
	R22-7	Maitrise d'œuvre / Pilotage à 5,5%	32 502,25	5,50%	32 502,25	20,00%	OUI
	R22-3	Contrôle technique à 10%	1 653,90	10,00%	1 653,90	20,00%	OUI
	R22-9	Contrôle technique à 5,5%	3 484,72	5,50%	3 484,72	20,00%	OUI
	R22-4	Coordination SPS à 10%	2 540,76	10,00%	2 540,76	20,00%	OUI
	R22-10	Coordination SPS à 5,5%	5 353,31	5,50%	5 353,31	20,00%	OUI
	R22-5	Assurance DO	8 871,09	-	8 871,09	0,00%	NON
	R22-6	Honoraires divers à 10%	3 730,09	10,00%	3 730,09	20,00%	OUI
	R22-7	Aléas honoraires à 10%	901,45	10,00%	901,45	20,00%	OUI
	R22-8	Aléas honoraires à 5,5%	1 901,65	5,50%	1 901,65	20,00%	OUI
TOTAL HONO		74 346,17		74 346,17			
R23 DIV	R23-1	Annances/Repro/Com/Divers	7 200,00	20,00%	7 200,00	20,00%	NON
R31 COP	R31-1	conduite d'opération interne		0,00%	34 737,09	0,00%	NON
TOTAL DES DEPENSES					733 234,78		
R32 LASM	R32-1	LASM à 10%		0,00%	22 123,86	0,00%	NON
R32 LASM	R32-2	LASM à 5,5%		0,00%	24 991,34	0,00%	NON
TOTAL DES DEPENSES HT					780 349,98		
							Coût au logement 19 508,75

PLAN DE FINANCEMENT			
SOUS CHAPITRES	CODES BUDGETAIRES	POSTES BUDGETAIRES	MONTANTS PAR POSTES
R41 SUBV	R41-1	ETAT	0,00
	R41-2	REGION IDF	0,00
	R41-3	CONSEIL GENERAL	390 175,00
	R41-4	VILLE OU AGGLO	0,00
	R41-5	AUTRES SUBVENTIONS	0,00
	TOTAL SUBV		ADP
R24 PRET	R42-2	CDC PRU	0,00
	R42-3	CDC PAM	197 000,00
	R42-4	CDC éco prêt	0,00
	R42-5	CDC autre	0,00
	R43-1	1%	0,00
	R43-3	Autre Prêt	0,00
TOTAL PRETS			197 000,00
R44 FF	R44-1	Fonds Propres	193 175,00
R45 AR	R45-1	TFPR PMR	0,00
	R45-2	TFPR APE	0,00
	R45-3	CEE	0,00
TOTAL AR			0,00
TOTAL DES RECETTES			780 349,98

VISA NP  
Le

VISA CP  
Le

VISA GJ  
Le

**Acte à classer****2457-2017**

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
En préparation	En attente retour Préfecture	> AR reçu <	Classé

**Identifiant FAST :** ASCL\_2\_2017-07-06T14-28-18.00 ( MI206599774 )**Identifiant unique de l'acte :**  
094-219400488-20170703-2457-2017-DE ( [Voir l'accusé de réception associé](#) )**Objet de l'acte :**  
GARANTIE EMPRUNT POUR LA REHABILITATION DE 40 LOGEMENTS  
DU GROUPE LE GRAND POTAGER**Date de décision :** 03/07/2017**Nature de l'acte :** Délibération**Matière de l'acte :** 7. Finances locales  
7.4. Interventions économiques**Acte :** [2457-2017.PDF](#)**Pièces jointes :** [2457-2017 ANNEXE 1.PDF](#)[2457-2017 ANNEXE 2.PDF](#)

Classer

Annuler

**Préparé**

Date 06/07/17 à 14:28

Par [MARQUES Christine](#)**Transmis**

Date 06/07/17 à 14:28

Par [MARQUES Christine](#)**Accusé de réception**

Date 06/07/17 à 14:34