



EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
du Conseil de Communauté de l'Agglomération Dijonnaise

Séance du 9 février 2006

Membres présents

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. CLAUDET - Melle MASLOUHI

Mme AVENA - MM. BACHELARD - BEKHTAOUI - BELLEVILLE - BERNARD - Mmes BESSIS - BLIGNY - MM. BOUHELIER - BOURNY - BRIOT - BRUYERE - CARBONNEL - CHEVIGNY - Mme COLOMBET - M. DANIERE - Mmes DARCIAUX - DELEBARRE - MM. DÉTANG - DESVIGNES - DOUHAI - DUBOIS - DUPIRE - Mme DURNERIN - MM. ESMONIN - ETIEVANT - FOUCHERES - FOUILLOT - Mme GARRET-RICHARD - MM. GERVAIS - G. GILLOT - J.P. GILLOT - GONDELLIER - Mme HERVIEU - MM. HESSE - IZIMER - JOLY - LABORIER - LAURENT - LECHAPT - Mme LEMOUZY - MM. MAGLICA - MARTIN - MASSON - Mme MASSU - MM. MENUT - MILLOT - MOREAU - NOWOTNY - PARIS - PERRIN - PETITJEAN - PILLIEN - PINON - Mme POPARD - MM. PRIBETICH - RETY - ROIZOT - Mme ROY - MM. SAUNIE - SOUMIER - Mme TENENBAUM

Membres absents : MM. ALLAERT (pouvoir à M. Guy GILLOT) - AUDARD (pouvoir à M. ESMONIN) - BARBEY (pouvoir à M. ROIZOT) - Mme BERNARD (pouvoir à M. IZIMER) - M. BERTELOOT (pouvoir à M. MILLOT) - Mme BIOT (pouvoir à M. DANIERE) - MM. BRENOT (pouvoir à M. PERRIN) - CHAPUIS (pouvoir à M. FOUCHERES) - DELATTE - DODET - Mme FLAMENT (pouvoir à M. GERVAIS) - M. JULIEN (pouvoir à M. PINON) - Mme MANSAT (pouvoir à Melle MASLOUHI) - MM. MARCHAND (pouvoir à M. DUPIRE) - NUDANT (pouvoir à M. BRIOT) - OBRIOT (pouvoir à Mme DARCIAUX).

OBJET : HABITAT – Lettres Globales de Financement Pluriannuel 2006-2008 entre la Caisse des Dépôts et Consignations, le Grand Dijon et les six opérateurs d'habitations à loyer modéré intervenant sur le territoire de l'agglomération dijonnaise

Le Grand Dijon s'est engagé résolument dans une politique de l'habitat ambitieuse afin de répondre aux besoins très importants de logements et notamment de logements à loyer modéré. Le territoire communautaire, comme de nombreuses agglomérations françaises, est confronté à une crise de production. Plus de 7 500 demandes de logements sont enregistrées chaque année alors que seuls 2 000 logements sont attribués. Afin de desserrer cet étau qui nuit au développement de l'agglomération et qui empêche nos concitoyens les plus modestes d'accéder à un logement, la Communauté a décidé d'assurer la gestion des aides à la pierre tant pour le logement public que le logement privé.

Afin de répondre à cet enjeu majeur, la Communauté a décidé de mobiliser les collectivités publiques ainsi que les acteurs financiers du logement et en particulier la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

L'établissement de « Lettres Globales de Financement Pluriannuel » à intervenir entre la CDC, la Communauté et les six opérateurs d'habitations à loyer modéré intervenant sur le territoire de l'agglomération doit permettre de faciliter le montage et le financement des opérations de production mais aussi de réhabilitation, résidentialisation et d'amélioration de la qualité de service du parc existant.

Ces conventions, reposant sur des contrats de prêt global adossés à une programmation identifiée, doivent assurer une meilleure fluidité financière des opérations en ouvrant des droits de tirage sur les prêts en fonction des besoins, dans la limite de l'enveloppe fixée, sans qu'il soit besoin d'une délibération pour chacune des opérations.

Le montant total de celles-ci représente un besoin de financement, pour les trois prochaines années, de **216 116 025 €**, dont :

- 23 278 893 € pour les opérations relevant des précédentes programmations,
- **151 927 761 €** au titre de la programmation liée à la délégation des aides à la pierre,
- 40 909 371 € au titre de la programmation figurant dans la convention ANRU d'agglomération.

La Communauté, conformément à sa délibération du 9 février 2006, s'engage à garantir à hauteur de 100% l'ensemble des prêts correspondants qui seront contractés par les opérateurs selon la répartition suivante :

Foyer Dijonnais pour un montant de 19 941 600 €

Immobilière des Chemins de Fer Sud-Est Méditerranée pour un montant de 7 410 000 €

OPAC de Dijon pour un montant de 88 590 194 €

OPH21 pour un montant de 25 057 231 €

SAFC pour un montant de 14 017 000 €

SCIC HABITAT Bourgogne-Champagne pour un montant de 61 100 000 €.

Chacun des financements donnera lieu à l'établissement d'un tableau d'amortissement qui sera communiqué pour signature à la Communauté de l'agglomération dijonnaise qui sera informée ainsi en tant réel du niveau de son engagement en terme de garantie.

Un comité de suivi annuel réunissant les signataires des LGPF sera constitué et aura pour mission d'effectuer en fin d'exercice, un bilan de la réalisation du plan d'affaires de chacun des opérateurs et des financements mobilisés.

Vu l'avis du Bureau,

LE CONSEIL

Après en avoir délibéré,

DECIDE

- **D'approuver** les termes des six « Lettres Globales de Financement Pluriannuel » 2006-2008 à intervenir entre la Caisse des Dépôts et Consignations, la Communauté de l'agglomération dijonnaise et les six opérateurs d'habitations à loyer modéré intervenant sur le territoire de l'agglomération - Foyer Dijonnais, Immobilière des Chemins de Fer Sud-Est Méditerranée, OPAC de Dijon, OPH21, SAFC, SCIC HABITAT Bourgogne-Champagne, telles qu'annexées à la présente délibération,

- **De dire** que la garantie communautaire ainsi accordée pour l'ensemble des opérations concernées s'exercera pour la durée des prêts consentis en application des dites « Lettres Globales de Financement Pluriannuel »,

- **De dire** que seront produits chaque année lors du vote du budget communautaire les engagements pour l'année suivante ainsi que l'état d'exécution des engagements de l'année précédente,

- **D'autoriser** Monsieur le Président à signer les six « Lettres Globales de Financement Pluriannuel » 2006-2008 ainsi que tout acte utile à l'exécution de cette décision.

Pour extrait conforme
Le Président



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "AGGLOMÉRATION COMMUNAUTAIRE DE LA CÔTE-D'OR", "1510 - 21075 DIJON CEDX", and "40, avenue du...".

Publié le **10 FEV. 2006**
Déposé en Préfecture le

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

10 FEV. 2006



VU pour être annexé à délibération
du Conseil du : 09 FEV. 2006

DIJON, le : 10 FEV. 2006



PROJET DE CONVENTION FINANCIERE

ENTRE :

- La CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, établissement spécial, créée par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L 518-2 et suivants du code monétaire et financier, ayant son siège 56, rue de Lille à Paris 7ème, représentée par Jean-Philippe SARRETTE, Directeur régional,

Ci-après dénommée « la Caisse des Dépôts »,

- La SAFC, représentée par son Président,

Ci-après dénommé « la SAFC » ou « l'Emprunteur »

et

- La COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE, représentée par François REBSAMEN, Président, habilité par délibération du conseil communautaire du 9 février 2006,

Ci-après dénommé « le Grand Dijon » ou « le Garant »

En présence de Paul RONCIERE, Préfet de la Région de Bourgogne, Préfet de la Côte d'Or,

Ci-après dénommé « l'Etat ».

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

10 FEV, 2006

PREAMBULE :

Le Grand Dijon, une communauté de projets et d'action



Bien que constituant une jeune Communauté d'agglomération, créée en janvier 2000, le Grand Dijon, à travers la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat, volet logement de son Contrat d'agglomération 2002-2006, s'est résolument engagé dans une politique du logement dynamique, équilibrée et solidaire afin de répondre aux besoins exprimés par les habitants et assurer le maintien de l'attractivité du territoire communautaire en lien avec un développement économique ambitieux.

Cet engagement en faveur de l'habitat se traduit notamment, dans un contexte de tension immobilière et foncière, par la mobilisation d'un soutien financier important aux opérations d'amélioration du parc locatif privé conventionné, aux programmes de renouvellement et de diversification de l'offre dans les quartiers en rénovation urbaine ainsi qu'aux projets d'habitat à loyer modéré selon un principe d'équilibre et de diversité de l'offre à l'échelle de l'ensemble de ses communes-membres.

En continuité avec les actions PLH d'une part et en cohérence avec la signature en mai 2005 de la convention de rénovation urbaine 2005-2009 d'agglomération d'autre part, la

Communauté d'agglomération a décidé, par délibération du 10 février 2005, de prendre en charge la gestion des aides à la pierre pour le logement dans le cadre des dispositions introduites par la loi Responsabilités et Libertés Locales du 13 août 2004. Cet engagement traduit un choix politique volontaire afin d'être en capacité de mieux répondre aux enjeux de l'agglomération et à son développement. En effet, le Conseil de Communauté a considéré que cette délégation était de nature à organiser, de façon plus intégrée, un pilotage cohérent de la politique de l'habitat permettant au Grand Dijon de renforcer son attractivité et son équilibre résidentiels en répondant aux besoins exprimés par les ménages.

Les objectifs généraux que s'est fixés le Grand Dijon dans le cadre de la délégation des aides à la pierre pour le logement 2006-2008 sont, en ce qui concerne le parc locatif public, les suivants :

- Renforcer la production de logements à loyer modéré : réaliser en trois ans la production de logements à loyer modéré des cinq dernières années, soit 1 590 logements,
- Rééquilibrer spatialement l'offre et organiser la production sur l'ensemble des 21 communes de l'agglomération,
- Diversifier le parc dont 95% des logements sont en collectif,
- Prendre en compte la dimension Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- Promouvoir des logements économes en charges afin de limiter le taux d'effort des ménages,
- Maintenir le niveau de qualité des logements.

Dans l'exercice de cette délégation, le Grand Dijon entend mobiliser et accompagner l'ensemble des opérateurs d'habitations à loyer modéré afin d'atteindre les objectifs de production, et notamment la SAFC.

La SAFC possède un patrimoine d'environ ... logements dont ... situés sur le territoire du Grand Dijon. La SAFC est un partenaire pour la mise en œuvre de la politique en matière d'habitat et de développement urbain, tant sur le plan de la gestion patrimoniale que sur celui de la réponse à la demande sociale.

La Caisse des Dépôts a pour rôle, dans le cadre de ses missions d'intérêt général, de financer les investissements liés au logement social et à la politique de la ville : construction neuve, réhabilitation, renouvellement urbain et acquisition de patrimoine. Ces missions doivent concilier la maîtrise du risque des capitaux engagés et l'adaptation des offres financières aux besoins des opérations de logement social.

La SAFC, la Caisse des Dépôts et le Grand Dijon ont souhaité renforcer leur partenariat par la mise en place d'une convention globale pluriannuelle ayant pour objet de financer le programme d'investissements défini par l'organisme.

La SAFC s'est engagée, avec l'appui de la Caisse des Dépôts, dans l'élaboration d'un plan d'affaires intégrant la réalisation de ces investissements. Les conclusions de l'analyse prévisionnelle issues du plan d'affaires à quatre ans (période s'étalant de l'année 2006 à 2009) font apparaître une exploitation excédentaire permettant de faire face au programme d'investissements décrit en annexe 3. L'étude réalisée montre le maintien sur la période d'un autofinancement prévisionnel positif représentant en moyenne plus de ... % des loyers.

Dans ce cadre, la Caisse des Dépôts et la SAFC ont défini, d'un commun accord, les modalités et conditions de mise en place d'une ligne globale de financement pluriannuelle de ces investissements.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet de la convention financière

1.1 - La présente convention a pour objet de définir les engagements de chacun des partenaires aux fins d'accompagner la réalisation par la SAFC de son programme d'investissements 2006/2008, tel qu'il figure en annexe 3.

En outre, s'agissant des relations entre la Caisse des Dépôts et la SAFC, la présente convention vaut contrat de prêt « multi-produits », auquel seront rattachés les tableaux d'amortissement émis à chaque tirage de l'emprunteur.

1.2 - Le programme d'investissements de la convention d'objectifs et de moyens pour la période 2006/2008 porte sur un nombre total de 139 logements nouveaux, pour un prix de revient prévisionnel global de 17 781 120 euros. Le détail desdits investissements par nature (construction neuve, réhabilitation, renouvellement urbain) et par année figure en annexe 3. La liste des opérations figurant dans le programme d'investissements de l'Emprunteur est déclarative et pourra être actualisée par l'opérateur sous réserve que les changements apportés ne modifient pas substantiellement l'économie générale de la convention, notamment les résultats du plan d'affaires (plus particulièrement la marge brute d'autofinancement).

Pour mémoire, les opérations immobilières prévues dans la convention ANRU ont déjà donné lieu à engagement et délibérations des garants. La réhabilitation est prévue sans prêt de la CDC.

1.3 - Ces investissements seront financés sur la base du plan de financement prévisionnel global à 3 ans établi à la date de signature de la présente convention (annexe 4) de la manière suivante :

- Montant prévisionnel des subventions : 2519 Keuros, soit 14,2 % du coût total des investissements,
- Montant prévisionnel des fonds propres de l'Emprunteur : 1 245 Keuros, soit 7% du coût total des investissements,
- Prêts sur fonds d'épargne accordés par la Caisse des Dépôts : en tout état de cause d'un montant maximum de 14 017 Keuros, soit 79 % du coût total des investissements, dans les conditions ci-après décrites,
- Montant prévisionnel des prêts collecteurs deeuros et/ou de subventions du 1% logement deeuros, soit ..% du coût total des investissements,
- Montant prévisionnel des autres prêts de euros, soit ..% du coût total des investissements.

Au cas où les montants effectivement mobilisés s'écarteraient trop du prévisionnel et bouleverseraient l'économie générale de la convention, il conviendra de recourir à une nouvelle analyse financière dans le cadre de l'article 7 afin de déterminer de la poursuite de la présente convention. A défaut, il sera mis fin à la convention dans les conditions fixées à l'article 12.

Article 2 - Engagements de la Caisse des dépôts et consignations

2.1 - La Caisse des Dépôts, sur la base du plan d'affaires de l'Emprunteur (annexe 8), et du plan de financement prévisionnel visé à l'article 1.3, s'engage à apporter son concours financier à l'Emprunteur à hauteur d'un montant maximum de 14 017Keuros sur la période 2006/2008 par l'octroi des financements suivants :

Objet du financement	Nombre de logements	Montant prévisionnel de prêts Caisse des Dépôts
Construction neuve et acquisition – amélioration (1)	105 6 28	PLUS : 10 423 K€ PLAI : 459 K€ PLS : 3 135 K€
Réhabilitation (1)	Néant	Néant
Renouvellement urbain Reconstruction Réhabilitation Résidentialisation	Néant	Néant
TOTAL	139	14 017 K€

2-2 L'accord de la Caisse des Dépôts porte sur une ligne globale de financement pluriannuelle qui pourra donner lieu à un ou plusieurs tirages annuels, tels que ci-après définis, chaque tirage ne pouvant se réaliser que sur un seul produit (voir annexe 5 sur la définition générale des produits). Aucune fongibilité entre les lignes de financement ci-dessus n'est permise.

2.3 - L'engagement de la Caisse des Dépôts au titre du présent article s'entend sous réserve :

- que les Pouvoirs publics maintiennent les lignes de produits visés aux présentes pendant toute la durée de la présente convention.
- de la disponibilité des enveloppes de prêts, *PLS, prêts réhabilitation bonifiés et PRU* pendant toute la durée de la présente convention (*à adapter aux produits visés*).

2.4 - Les tirages PLS, prêts soumis à enveloppe et à millésime, seront accordés dans la limite des engagements annuels figurant en annexe 4. Les enveloppes annuelles de PLS ne pourront financer que des opérations agréées pour la même année. Tout changement de millésime sera conditionné par la disponibilité d'une enveloppe au moment de la demande de l'emprunteur. En tout état de cause, les demandes de tirage PLS relatifs à une enveloppe annuelle donnée ne pourront être effectuées que jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle de leur décision.

2.5- Les parties prennent acte que les tirages en produits bonifiés à la réhabilitation prévus dans la présente convention sont consentis pour des opérations hors zone de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ci-après ANRU) dans la limite du montant de l'enveloppe disponible.

⁽¹⁾ *Programmation correspondant au contrat d'objectifs établi entre l'opérateur et l'Etat en considération des objectifs du Plan National de Cohésion Sociale*

- 2.6 - Les financements en PRU prévus au titre de la présente convention et qui ont pour objet des opérations intégrées dans un projet de renouvellement urbain relevant d'une décision de l'ANRU devront être confirmés dans les conventions financières pluriannuelles signées avec l'ANRU. En conséquence, l'engagement en financement PRU contracté par la Caisse des Dépôts aux termes de la présente convention et des conventions financières pluriannuelles signées avec l'ANRU s'entend comme un seul et même engagement et ne saurait faire double emploi.

Article 3 - Conditions préalables aux tirages

Tout tirage est subordonné au respect des conditions suivantes :

- respect des critères d'éligibilité des opérations réalisées par l'Emprunteur aux financements de la Caisse des Dépôts faisant l'objet des demandes de tirages tels que définis ci-après,
- somme des tirages précédents et du tirage envisagé n'excédant pas le montant maximum visé aux articles 1.3 et 2.1 de la présente convention,
- absence de défaut de paiement par l'emprunteur d'une somme quelconque devenue exigible au titre de tout emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts,
- exactitude des déclarations figurant à l'article 9.

Article 4 - Caractéristiques de la ligne de financement, modalités de mobilisation des fonds

4.1 - Les fonds sont mobilisés par le biais de tirages. Chaque tirage fait l'objet d'une demande présentée par l'Emprunteur auprès de la Direction régionale de la Caisse des Dépôts, conforme au modèle figurant en annexe 6 (« l'avis de tirage »).

4.2 - Pour chaque demande de tirage, l'Emprunteur présentera les documents suivants :

- la lettre de demande de tirage indiquant la date de versement des fonds, le montant mobilisé et les caractéristiques des produits mobilisés (versions de produit, durée ...),
- la liste des opérations concernées (dénomination, lieu, prix de revient ...),
- le cas échéant, les pièces et justificatifs requis aux termes des conditions générales des produits, lesquelles figurent en annexe 1. Le Garant sera également destinataire des demandes de tirage et de leurs annexes.

- 4.3 - La mise en place de chaque tirage s'effectuera selon les modalités suivantes :
- a) l'Emprunteur devra faire parvenir sa demande à la Caisse des Dépôts au plus tard 15 jours ouvrés avant la date de versement requise pour le versement des fonds. Aucune demande de tirage ne pourra être effectuée au-delà du 31/12/2009.
 - b) chaque tirage correspondra à l'addition du financement de plusieurs opérations de même type et indiquera le nombre de versements et leur échéancier. Aucune modification d'échéancier de versements ne pourra intervenir après émission du tableau d'amortissement par la Caisse des Dépôts. *Dans le cas où l'Emprunteur sollicite un préfinancement, il indiquera dans l'avis de tirage s'il souhaite ou non consolider les intérêts de préfinancement (cette option étant offerte uniquement pour les périodes de préfinancement supérieures ou égales à un an), sans pouvoir revenir sur son choix, après émission du tableau d'amortissement par la Caisse des Dépôts (à supprimer si les VP ne comportent pas de préfinancement)*
 - c) le nombre de tirages effectués dans l'année est limité à 10.
 - d) le montant de chaque tirage par ligne de produits ne pourra être inférieur à 100.000 euros sauf justification par l'Emprunteur,
 - e) la Caisse des Dépôts adressera à l'Emprunteur et au Garant, dans les 15 jours de la demande de tirage, un tableau d'amortissement correspondant aux caractéristiques énoncées dans la demande de tirage de l'emprunteur, lequel devra lui être retourné signé au plus tard 20 jours ouvrés après sa réception par l'emprunteur et le garant,
 - f) chaque versement correspondant à un produit soumis à commission d'intervention donnera lieu au calcul de cette commission selon la grille figurant en annexe 7.
- 4.4 - Le tableau d'amortissement vaut engagement de l'Emprunteur de respecter les conditions générales figurant en annexe 1 et correspondant aux caractéristiques financières du tirage. Afin de justifier de la mise en place des prêts aidés auprès des administrations concernées pour bénéficier des avantages fiscaux et sociaux liés aux opérations de logements locatifs sociaux, la Caisse des Dépôts fournira à l'Emprunteur tout document nécessaire à l'administration fiscale.
- 4.5 - La date d'émission des tableaux d'amortissement du tirage vaut date d'effet. Cette disposition prévaut sur celles des fascicules annexés à la présente convention.
- 4.6 - Il est expressément convenu que les conditions d'octroi et les caractéristiques générales de chaque produit (annexe 5), notamment les taux d'intérêt et de progressivité des produits tels qu'indiqués en annexe 5, sont celles en vigueur à la date de signature de la présente convention. Elles sont susceptibles d'être modifiées en cas de variation des taux du Livret A et du LEP mais aussi en fonction de l'évolution de la réglementation qui leur est applicable entre la date de signature de la présente convention et la date d'émission de chaque tableau d'amortissement.
- S'agissant des PLI et des PLS, des prêts à la réhabilitation bonifiés et des PRU, le taux d'intérêt est également susceptible d'être modifié en fonction :

- des résultats de l'appel d'offre annuel pour les PLS et les PLI,
- de la bonification d'intérêts apportée aux PRU,
- de la consommation totale de l'enveloppe de prêts réhabilitation bonifiés. Le taux applicable ne sera donc pas bonifié et des produits à taux non bonifiés pourront être attribués.

Article 5 - Engagements de l'Emprunteur

L'Emprunteur s'engage :

- à *actualiser ou à réaliser* un plan stratégique de patrimoine lui permettant d'optimiser sa politique d'investissements, et à le communiquer et le présenter à l'ensemble des signataires de la présente convention y compris l'Etat,
- à *élaborer ou actualiser* un plan d'affaires tenant compte du programme d'investissements issu du plan stratégique de patrimoine, à le communiquer à la Caisse des Dépôts et à *l'actualiser ou à le réactualiser* chaque année,
- à réaliser les travaux correspondant aux financements obtenus et à justifier, sur demande de la Caisse des Dépôts, de leur exécution,
- à adresser à la Caisse des Dépôts ainsi que, pour ce qui les concerne, aux autres signataires, tous les éléments susceptibles de modifier significativement le programme d'investissements initial, les plans de financement initiaux (annexe 4), ainsi que les plans de financement définitifs des opérations programmées,
- à rembourser à la Caisse des Dépôts les fonds trop-perçus dans l'hypothèse où un droit de tirage a été exercé pour une ou plusieurs opérations, lesquelles n'ont pu être réalisées pour des raisons extérieures à l'Emprunteur, notamment par défaut ou annulation de la décision favorable ouvrant droit à un prêt de la Caisse des Dépôts. Dans ce cas, les remboursements anticipés ne donneront lieu à aucune pénalité. A cet égard, il est expressément convenu que les remboursements anticipés effectués par l'emprunteur pour ces raisons ou pour quelque raison que ce soit conformément aux conditions générales des produits en annexe 8, seront imputés sur les opérations concernées et viendront en déduction du montant des capitaux restant dus au titre du droit tirage ayant financé lesdites opérations.
- à actualiser chaque année les opérations financées prévues à l'annexe 3 de la présente convention.

Article 6 - Engagements du Grand Dijon

- 6.1 - Le Grand Dijon, conformément à la délibération de son assemblée délibérante en date du 9 février 2006 (annexe 2) apporte sa garantie à 100 % sur le montant total de la ligne de financement indiquée à l'article 2.
- 6.2 - Le Grand Dijon sera signataire de chaque tableau d'amortissement, émis par la Caisse des Dépôts, correspondant à chaque tirage appelé par l'emprunteur. Par cette signature, l'engagement de garantie du Grand Dijon prendra effet sur la base des fonds réellement versés à l'emprunteur.
- 6.3- Le Conseil Communautaire du Grand Dijon prendra acte, chaque année des opérations réalisées, des montants et des caractéristiques financières des tirages de la période qui auront été exercés par l'organisme HLM et de celles prévues pour l'année suivante.

Article 7 - Suivi de la convention financière

Un comité de suivi, composé des représentants des signataires de la présente convention et de tout autre partenaire que les signataires jugeront utile d'associer, sera mis en place et se réunira au minimum une fois par an (trois mois avant la date anniversaire de la présente convention), à l'initiative de la Caisse des Dépôts, pour évaluer les conditions dans lesquelles les financements ont été mobilisés et leur impact sur la situation financière de l'Emprunteur.

Cette réunion annuelle portera principalement sur les points suivants :

- la confirmation ou la modification du programme d'actions et du programme d'investissement initial (impact sur les opérations ou sur les montants)
- la justification a posteriori des fonds utilisés (travaux engagés...) et la production des décisions de financement et agréments délivrés par la Communauté de l'agglomération dijonnaise et des autres financements obtenus (1%, autres banques...),
- l'évolution de la situation financière de l'Emprunteur, après intégration des derniers comptes,
- l'ajustement des enveloppes de financement annuelles en fonction des modifications apportées au programme d'investissements,
- l'actualisation du plan d'affaires de l'Emprunteur et sa validation éventuelle permettant d'apprécier l'évolution prévisionnelle de la capacité d'autofinancement de l'organisme.

Une première réunion devra avoir lieu au plus tard avant le 31/03/2007.

Article 8 - Taux Effectif Global

Chacune des parties confirme qu'afin de se conformer aux dispositions des articles L. 313-1 et L.313-2 du code de la consommation, et, compte tenu de la spécificité de la présente convention, le taux effectif global ne peut pas être calculé à la date de signature de la présente convention mais ce taux figurera sur chaque tableau d'amortissement.

Article 9 – Déclarations

9.1 - Chacune des parties déclare :

- qu'elle a le pouvoir et la capacité de signer et d'exécuter ses obligations au titre de la convention.
- que la signature et l'exécution de ses obligations au titre de la convention ne contreviennent à aucune loi ou réglementation applicable, ou aucun jugement ou autorisation à laquelle elle est soumise (ni à l'interprétation qui en est faite par les tribunaux), ni ne contreviennent à aucune stipulation de ses statuts ou autres documents constitutifs

9.2 - L'Emprunteur effectue les déclarations spécifiques ci-dessous, lesquelles constituent une condition essentielle et déterminante de la décision de chaque partie de conclure la convention :

- le tirage est destiné à financer le logement social et il entre dans les opérations visées à l'article L.2252-2 1° (*communes, EPCI*) du Code Général des Collectivités Territoriales,
- toutes les autorisations nécessaires dans le cadre de la signature, l'exécution, la validité et l'opposabilité de la convention et des actes pris en son application (notamment avis de tirages et signature des tableaux d'amortissement) ont été obtenues ou sont devenues effectives (*selon les cas*), elles sont valables et demeurent en vigueur,

9.3 - Le Grand Dijon effectue les déclarations spécifiques ci-dessous, lesquelles constituent une condition essentielle et déterminante de la décision de la Caisse des Dépôts de conclure la convention et d'accorder chaque tirage :

- toutes les autorisations nécessaires dans le cadre de la signature, l'exécution, la validité et l'opposabilité de la convention et des actes pris en son application ont été obtenues ou sont devenues définitives (*selon les cas*), elles sont valables et demeurent en vigueur.

9.4 - Les déclarations et garanties mentionnées aux articles 9.1 à 9.3 seront réputées réitérées préalablement à chaque tirage.

Article 10 - Survenance de circonstance nouvelle

10.1 - Au cas où l'une quelconque des clauses et conditions de la convention deviendrait contraire à une disposition impérative légale (ou de l'interprétation qui en est faite par toute autorité compétente, y compris toute juridiction), à laquelle serait soumise l'une ou l'autre des parties à la présente convention et qu'il ne soit pas trouvé d'un commun accord une solution permettant de résoudre cette difficulté dans un délai d'un mois à compter de la survenance ou de la notification de cet événement à l'une ou l'autre des parties, la convention prendra fin automatiquement au terme de ce délai.

10.2 - En outre, si par suite d'une nouvelle disposition législative ou réglementaire, d'une directive (ou de l'interprétation qui en est faite par toute autorité compétente, y compris toute juridiction), la Caisse des Dépôts se trouvait soumise à un nouvel impôt, taxe, droit, charge ou retenue quelconque directement applicable à la convention ou devenait assujettie à une mesure de réglementation monétaire, bancaire, financière ou autre, entraînant une charge nouvelle quelconque au titre de la convention, ou ayant pour effet d'augmenter le coût de financement de son engagement au titre de la convention, la procédure ci-après s'appliquera.

La Caisse des Dépôts notifiera la survenance de cet événement à l'Emprunteur et les parties s'efforceront de trouver une solution mutuellement acceptable dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de cette notification. En l'absence d'accord entre les parties dans ce délai, la convention pourra prendre fin au terme dudit délai, à l'initiative de l'Emprunteur.

Article 11 - Durée et prise d'effet

La présente convention prendra effet à la date de signature par le dernier signataire. Elle expirera au plus tard à la date du dernier tirage effectué soit le 31/12/2009. Au delà, les relations entre les Parties seront régies par les conditions des produits jusqu'au parfait remboursement des sommes dues.

La présente convention ne pourra être valablement modifiée que par voie d'avenant écrit, signé par les parties. Aucune partie ne pourra être considérée comme ayant renoncé implicitement à un droit sauf disposition expresse de la présente convention.

Article 12 - Résiliation

Indépendamment des dispositions de l'article 10 ci-dessus, la présente convention pourra être résiliée, par l'une ou l'autre des parties, en cas de non-respect par l'une des parties de ses obligations fixées à la présente convention, constatation de non réalisation du programme d'investissements (hors événements indépendants de la volonté des parties tels que programmation Etat différée, restriction des crédits d'Etat, appels d'offres infructueux, remise en cause des régimes particuliers de TVA, ...), constatation que l'autofinancement prévisionnel de l'organisme devient négatif sur la période d'exécution de la présente convention, non obtention des décisions d'agrément ou des autorisations administratives, ou s'il apparaît que des demandes de financement ont été adressées à la Caisse des Dépôts alors que toutes les conditions pour ce faire n'étaient pas réunies.

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 13 - Notifications

Toute notification au titre de la convention devant être adressée par l'une des parties à une autre, sera adressée par télécopie, confirmée par lettre recommandée avec accusé de réception et à l'attention de :

En ce qui concerne la Caisse des Dépôts :

Direction Régionale Bourgogne
3 rue Devosge
BP 71368
21013 Dijon cedex
Télécopie : 03 80 40 09 99

En ce qui concerne la SAFC :

BP 1137
25002 Besançon cedex

En ce qui concerne le Grand Dijon :

Président de la Communauté de l'agglomération dijonnaise
40 Avenue du Drapeau
21000 Dijon
Télécopie : 03.80.35.13.36

La date à laquelle une notification sera réputée valablement faite sera celle de sa réception effective par le destinataire.

Article 14 - Tribunal compétent en cas de litiges

Tout litige, à défaut d'accord amiable, relatif notamment à la validité, l'exécution ou l'interprétation de la présente convention sera porté devant le tribunal administratif de Dijon.

Fait en autant d'exemplaires que de parties,

A Dijon le

Pour la Caisse des Dépôts,

Pour l'Emprunteur,

Pour la Communauté de
l'agglomération dijonnaise
Garant,

François REBSAMEN
Président

En présence de Monsieur le Préfet
de la Région de Bourgogne, Préfet de Côte d'Or

Paul RONCIERE

ANNEXES

1. Les conditions générales des produits Caisse des Dépôts
 2. La délibération de garantie globale de la collectivité locale
 3. Le programme d'investissement à 3 ans (détaillé par année et par type de prêts)
 4. Le plan de financement prévisionnel détaillé par nature d'opérations (construction neuve, réhabilitation, démolitions et reconstructions, renouvellement urbain)
 5. Les caractéristiques financières générales des prêts Caisse des Dépôts
 6. Le modèle d'avis de tirage
 7. Le mode de calcul de la commission d'intervention
 8. Le plan d'affaire
 9. La convention d'objectifs
-



PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

10 FEV. 2006

PROJET DE CONVENTION FINANCIERE

ENTRE :

- La CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, établissement spécial, créée par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L 518-2 et suivants du code monétaire et financier, ayant son siège 56, rue de Lille à Paris 7ème, représentée par Jean-Philippe SARRETTE, Directeur régional,

Ci-après dénommée « la Caisse des Dépôts »,

- L'OFFICE DEPARTEMENTAL D'HLM DE COTE D'OR, représenté par Bernard DEPIERRE, Président,

Ci-après dénommé « l'OPH 21 » ou « l'Emprunteur »

et

- La COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE, représentée par François REBSAMEN, Président, habilité par délibération du conseil communautaire du 9 février 2006,

Ci-après dénommé « le Grand Dijon » ou « le Garant »

En présence de Paul RONCIERE, Préfet de la Région de Bourgogne, Préfet de la Côte d'Or,

Ci-après dénommé « l'Etat ».

PREAMBULE :

Le Grand Dijon, une communauté de projets et d'action

Bien que constituant une jeune Communauté d'agglomération, créée en janvier 2000, le Grand Dijon, à travers la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat, volet logement de son Contrat d'agglomération 2002-2006, s'est résolument engagé dans une politique du logement dynamique, équilibrée et solidaire afin de répondre aux besoins exprimés par les habitants et assurer le maintien de l'attractivité du territoire communautaire en lien avec un développement économique ambitieux.

Cet engagement en faveur de l'habitat se traduit notamment, dans un contexte de tension immobilière et foncière, par la mobilisation d'un soutien financier important aux opérations d'amélioration du parc locatif privé conventionné, aux programmes de renouvellement et de diversification de l'offre dans les quartiers en rénovation urbaine ainsi qu'aux projets d'habitat à loyer modéré selon un principe d'équilibre et de diversité de l'offre à l'échelle de l'ensemble de ses communes-membres.

En continuité avec les actions PLH d'une part et en cohérence avec la signature en mai 2005 de la convention de rénovation urbaine 2005-2009 d'agglomération d'autre part, la Communauté d'agglomération a décidé, par délibération du 10 février 2005, de prendre en charge la gestion des aides à la pierre pour le logement dans le cadre des dispositions introduites par la loi Responsabilités et Libertés Locales du 13 août 2004. Cet engagement traduit un choix politique volontaire afin d'être en capacité de mieux répondre aux enjeux de l'agglomération et à son développement. En effet, le Conseil de Communauté a considéré que cette délégation était de nature à organiser, de façon plus intégrée, un pilotage cohérent de la politique de l'habitat permettant au Grand Dijon de renforcer son attractivité et son équilibre résidentiels en répondant aux besoins exprimés par les ménages.

Les objectifs généraux que s'est fixés le Grand Dijon dans le cadre de la délégation des aides à la pierre pour le logement 2006-2008 sont, en ce qui concerne le parc locatif public, les suivants :

- Renforcer la production de logements à loyer modéré : réaliser en trois ans la production de logements à loyer modéré des cinq dernières années, soit 1 590 logements,
- Rééquilibrer spatialement l'offre et organiser la production sur l'ensemble des 21 communes de l'agglomération,
- Diversifier le parc dont 95% des logements sont en collectif,
- Prendre en compte la dimension Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- Promouvoir des logements économes en charges afin de limiter le taux d'effort des ménages,
- Maintenir le niveau de qualité des logements.

Dans l'exercice de cette délégation, le Grand Dijon entend mobiliser et accompagner l'ensemble des opérateurs d'habitations à loyer modéré afin d'atteindre les objectifs de production, et notamment l'office départemental d'habitations à loyer modéré de Côte d'Or.

L'OPH 21 possède un patrimoine d'environ 11 000 logements dont 3 400 situés sur le territoire du Grand Dijon. L'OPH 21 est un partenaire pour la mise en œuvre de la politique en matière d'habitat et de développement urbain, tant sur le plan de la gestion patrimoniale que sur celui de la réponse à la demande sociale.

La Caisse des Dépôts a pour rôle, dans le cadre de ses missions d'intérêt général, de financer les investissements liés au logement social et à la politique de la ville : construction neuve, réhabilitation, renouvellement urbain et acquisition de patrimoine. Ces missions doivent concilier la maîtrise du risque des capitaux engagés et l'adaptation des offres financières aux besoins des opérations de logement social.

L'OPH 21, la Caisse des Dépôts et le Grand Dijon ont souhaité renforcer leur partenariat par la mise en place d'une convention globale pluriannuelle ayant pour objet de financer le programme d'investissements défini par l'organisme.

L'OPH 21 s'est engagé, avec l'appui de la Caisse des Dépôts, dans l'élaboration d'un plan d'affaires intégrant la réalisation de ces investissements. Les conclusions de l'analyse prévisionnelle issues du plan d'affaires à trois ans (période s'étalant de l'année 2006 à 2008) font apparaître une exploitation excédentaire permettant de faire face au programme d'investissements décrit en annexe 3. L'étude réalisée montre le maintien sur la période d'un autofinancement prévisionnel positif représentant en moyenne plus de 3 % des loyers.

Dans ce cadre, la Caisse des Dépôts et l'OPH 21 ont défini, d'un commun accord, les modalités et conditions de mise en place d'une ligne globale de financement pluriannuelle de ces investissements

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet de la convention financière

1.1 - La présente convention a pour objet de définir les engagements de chacun des partenaires aux fins d'accompagner la réalisation par l'OPH 21 de son programme d'investissements 2006/2008, tel qu'il figure en annexe 3.

En outre, s'agissant des relations entre la Caisse des Dépôts et l'OPH 21, la présente convention vaut contrat de prêt « multi-produits », auquel seront rattachés les tableaux d'amortissement émis à chaque tirage de l'emprunteur.

1.2 - Le programme d'investissements de la convention d'objectifs et de moyens pour la période 2006/2008 porte sur un nombre total de 252 logements nouveaux, pour un prix de revient prévisionnel global de 47 millions d'euros et des travaux d'amélioration sur le patrimoine existant pour un coût prévisionnel de 5 millions d'euros. Le détail desdits investissements par nature (construction neuve, réhabilitation, renouvellement urbain) et par année figure en annexe 3. La liste des opérations figurant dans le programme d'investissements de l'Emprunteur est déclarative et pourra être actualisée par l'opérateur sous réserve que les changements apportés ne modifient pas substantiellement l'économie générale de la convention, notamment les résultats du plan d'affaires (plus particulièrement la marge brute d'autofinancement).

1.3 - Ces investissements seront financés sur la base du plan de financement prévisionnel global à 3 ans établi à la date de signature de la présente convention (annexe 4) de la manière suivante :

- Montant prévisionnel des subventions : 2,3 millions euros, soit 7 % du coût total des investissements,
- Montant prévisionnel des fonds propres de l'Emprunteur : 1,7 millions euros, soit 5 % du coût total des investissements,
- Prêts sur fonds d'épargne accordés par la Caisse des Dépôts : en tout état de cause d'un montant maximum de 25,1 millions d'euros, soit 75 % du coût total des investissements, dans les conditions ci-après décrites,
- Montant prévisionnel des autres prêts de 4,4 millions d'euros, soit 13 % du coût total des investissements.

Au cas où les montants effectivement mobilisés s'écarteraient trop du prévisionnel et bouleverseraient l'économie générale de la convention, il conviendra de recourir à une nouvelle analyse financière dans le cadre de l'article 7 afin de déterminer de la poursuite de la présente convention. A défaut, il sera mis fin à la convention dans les conditions fixées à l'article 12.

Article 2 - Engagements de la Caisse des dépôts et consignations

2.1 - La Caisse des Dépôts, sur la base du plan d'affaires de l'Emprunteur (annexe 8), et du plan de financement prévisionnel visé à l'article 1.3, s'engage à apporter son concours financier à l'Emprunteur à hauteur d'un montant maximum de 25,1 millions d'euros sur la période 2006/2008 par l'octroi des financements suivants :

Objet du financement	Nombre de logements	Montant prévisionnel de prêts Caisse des Dépôts
Construction neuve et acquisition – amélioration (1)	252	22 000 000 € (dont PLUS/PLAI = 13,3 M€ PLS = 8,7 M€)
Réhabilitation (1)	30	281 000 €
Renouvellement urbain Reconstruction Réhabilitation Résidentialisation	312	2 776 231 €
TOTAL	594	25 057 231 €

2-2 L'accord de la Caisse des Dépôts porte sur une ligne globale de financement pluriannuelle qui pourra donner lieu à un ou plusieurs tirages annuels, tels que ci-après définis, chaque tirage ne pouvant se réaliser que sur un seul produit (voir annexe 5 sur la définition générale des produits). Aucune fongibilité entre les lignes de financement ci-dessus n'est permise.

2.3 - L'engagement de la Caisse des Dépôts au titre du présent article s'entend sous réserve :

- que les Pouvoirs publics maintiennent les lignes de produits visés aux présentes pendant toute la durée de la présente convention.
- de la disponibilité des enveloppes de prêts *PLS, prêts réhabilitation bonifiés et PRU* pendant toute la durée de la présente convention (*à adapter aux produits visés*). En cas de dépassement de l'enveloppe de prêts réhabilitation bonifiés, les tirages porteront sur des produits non bonifiés. (facultatif)

2.4 - Les tirages PLS, prêts soumis à enveloppe et à millésime, seront accordés dans la limite des engagements annuels figurant en annexe 4. Les enveloppes annuelles de PLS ne pourront financer que des opérations agréées pour la même année. Tout changement de millésime sera conditionné par la disponibilité d'une enveloppe au moment de la demande de l'emprunteur. En tout état de cause, les demandes de tirage PLS relatifs à une enveloppe annuelle donnée ne pourront être effectuées que jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle de leur décision.

⁽¹⁾ Programmation correspondant au contrat d'objectifs établi entre l'opérateur et l'Etat en considération des objectifs du Plan National de Cohésion Sociale

- 2.5 - Les financements en PRU prévus au titre de la présente convention et qui ont pour objet des opérations intégrées dans un projet de renouvellement urbain relevant d'une décision de l'ANRU devront être confirmés dans les conventions financières pluriannuelles signées avec l'ANRU. En conséquence, l'engagement en financement PRU contracté par la Caisse des Dépôts aux termes de la présente convention et des conventions financières pluriannuelles signées avec l'ANRU s'entend comme un seul et même engagement et ne saurait faire double emploi.

Article 3 - Conditions préalables aux tirages

Tout tirage est subordonné au respect des conditions suivantes :

- respect des critères d'éligibilité des opérations réalisées par l'Emprunteur aux financements de la Caisse des Dépôts faisant l'objet des demandes de tirages tels que définis ci-après,
- somme des tirages précédents et du tirage envisagé n'excédant pas le montant maximum visé aux articles 1.3 et 2.1 de la présente convention,
- absence de défaut de paiement par l'emprunteur d'une somme quelconque devenue exigible au titre de tout emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts,
- exactitude des déclarations figurant à l'article 9.

Article 4 - Caractéristiques de la ligne de financement, modalités de mobilisation des fonds

- 4.1 - Les fonds sont mobilisés par le biais de tirages. Chaque tirage fait l'objet d'une demande présentée par l'Emprunteur auprès de la Direction régionale de la Caisse des Dépôts, conforme au modèle figurant en annexe 6 (« l'avis de tirage »).

- 4.2 - Pour chaque demande de tirage, l'Emprunteur présentera les documents suivants :
- la lettre de demande de tirage indiquant la date de versement des fonds, le montant mobilisé et les caractéristiques des produits mobilisés (versions de produit, durée ...),
 - la liste des opérations concernées (dénomination, lieu, prix de revient ...),
 - le cas échéant, les pièces et justificatifs requis aux termes des conditions générales des produits, lesquelles figurent en annexe 1. Le Garant sera également destinataire des demandes de tirage et de leurs annexes.

- 4.3 - La mise en place de chaque tirage s'effectuera selon les modalités suivantes :
- a) l'Emprunteur devra faire parvenir sa demande à la Caisse des Dépôts au plus tard 15 jours ouvrés avant la date de versement requise pour le versement des fonds. Aucune demande de tirage ne pourra être effectuée au-delà du 31/12/2009.
 - b) chaque tirage correspondra à l'addition du financement de plusieurs opérations de même type et indiquera le nombre de versements et leur échéancier. Aucune modification d'échéancier de versements ne pourra intervenir après émission du tableau d'amortissement par la Caisse des Dépôts. *Dans le cas où l'Emprunteur sollicite un préfinancement, il indiquera dans l'avis de tirage s'il souhaite ou non consolider les intérêts de préfinancement (cette option étant offerte uniquement pour les périodes de préfinancement supérieures ou égales à un an), sans pouvoir revenir sur son choix, après émission du tableau d'amortissement par la Caisse des Dépôts (à supprimer si les VP ne comportent pas de préfinancement)*
 - c) le nombre de tirages effectués dans l'année est limité à 10.
 - d) le montant de chaque tirage par ligne de produits ne pourra être inférieur à 100 000 euros sauf justification par l'Emprunteur,
 - e) la Caisse des Dépôts adressera à l'Emprunteur et au Garant, dans les 15 jours de la demande de tirage, un tableau d'amortissement correspondant aux caractéristiques énoncées dans la demande de tirage de l'emprunteur, lequel devra lui être retourné signé au plus tard 20 jours ouvrés après sa réception par l'emprunteur et le garant,
 - f) chaque versement correspondant à un produit soumis à commission d'intervention donnera lieu au calcul de cette commission selon la grille figurant en annexe 7.
- 4.4 - Le tableau d'amortissement vaut engagement de l'Emprunteur de respecter les conditions générales figurant en annexe 1 et correspondant aux caractéristiques financières du tirage. Afin de justifier de la mise en place des prêts aidés auprès des administrations concernées pour bénéficier des avantages fiscaux et sociaux liés aux opérations de logements locatifs sociaux, la Caisse des Dépôts fournira à l'Emprunteur tout document nécessaire à l'administration fiscale.
- 4.5 - La date d'émission des tableaux d'amortissement du tirage vaut date d'effet. Cette disposition prévaut sur celles des fascicules annexés à la présente convention.
- 4.6 - Il est expressément convenu que les conditions d'octroi et les caractéristiques générales de chaque produit (annexe 5), notamment les taux d'intérêt et de progressivité des produits tels qu'indiqués en annexe 5, sont celles en vigueur à la date de signature de la présente convention. Elles sont susceptibles d'être modifiées en cas de variation des taux du Livret A et du LEP mais aussi en fonction de l'évolution de la réglementation qui leur est applicable entre la date de signature de la présente convention et la date d'émission de chaque tableau d'amortissement.
- S'agissant des PLS, des prêts à la réhabilitation bonifiés et des PRU, le taux d'intérêt est également susceptible d'être modifié en fonction :

- des résultats de l'appel d'offre annuel pour les PLS,
- de la bonification d'intérêts apportée aux PRU,
- de la consommation totale de l'enveloppe de prêts réhabilitation bonifiés. Le taux applicable ne sera donc pas bonifié et des produits à taux non bonifiés pourront être attribués.

Article 5 - Engagements de l'Emprunteur

L'Emprunteur s'engage :

- à *actualiser ou à réaliser* un plan stratégique de patrimoine lui permettant d'optimiser sa politique d'investissements, et à le communiquer et le présenter à l'ensemble des signataires de la présente convention y compris l'Etat,
- à *élaborer ou actualiser* un plan d'affaires tenant compte du programme d'investissements issu du plan stratégique de patrimoine, à le communiquer à la Caisse des Dépôts et à *actualiser ou à le réactualiser* chaque année,
- à réaliser les travaux correspondant aux financements obtenus et à justifier, sur demande de la Caisse des Dépôts, de leur exécution,
- à adresser à la Caisse des Dépôts ainsi que, pour ce qui les concerne, aux autres signataires, tous les éléments susceptibles de modifier significativement le programme d'investissements initial, les plans de financement initiaux (annexe 4), ainsi que les plans de financement définitifs des opérations programmées,
- à rembourser à la Caisse des Dépôts les fonds trop-perçus dans l'hypothèse où un droit de tirage a été exercé pour une ou plusieurs opérations, lesquelles n'ont pu être réalisées pour des raisons extérieures à l'Emprunteur, notamment par défaut ou annulation de la décision favorable ouvrant droit à un prêt de la Caisse des Dépôts. Dans ce cas, les remboursements anticipés ne donneront lieu à aucune pénalité. A cet égard, il est expressément convenu que les remboursements anticipés effectués par l'emprunteur pour ces raisons ou pour quelque raison que ce soit conformément aux conditions générales des produits en annexe 8, seront imputés sur les opérations concernées et viendront en déduction du montant des capitaux restant dus au titre du droit tirage ayant financé lesdites opérations.
- à actualiser chaque année les opérations financées prévues à l'annexe 3 de la présente convention.

Article 6 - Engagements du Grand Dijon

- 6.1 - Le Grand Dijon, conformément à la délibération de son assemblée délibérante en date du 9 février 2006 (annexe 2) apporte sa garantie à 100 % sur le montant total de la ligne de financement indiquée à l'article 2.
- 6.2 - Le Grand Dijon sera signataire de chaque tableau d'amortissement, émis par la Caisse des Dépôts, correspondant à chaque tirage appelé par l'emprunteur. Par cette signature, l'engagement de garantie du Grand Dijon prendra effet sur la base des fonds réellement versés à l'emprunteur.
- 6.3- Le Conseil Communautaire du Grand Dijon prendra acte, chaque année des opérations réalisées, des montants et des caractéristiques financières des tirages de la période qui auront été exercés par l'organisme HLM et de celles prévues pour l'année suivante.

Article 7 - Suivi de la convention financière

Un comité de suivi, composé des représentants des signataires de la présente convention et de tout autre partenaire que les signataires jugeront utile d'associer, sera mis en place et se réunira au minimum une fois par an (trois mois avant la date anniversaire de la présente convention), à l'initiative de la Caisse des Dépôts, pour évaluer les conditions dans lesquelles les financements ont été mobilisés et leur impact sur la situation financière de l'Emprunteur.

Cette réunion annuelle portera principalement sur les points suivants :

- la confirmation ou la modification du programme d'actions et du programme d'investissement initial (impact sur les opérations ou sur les montants)
- la justification a posteriori des fonds utilisés (travaux engagés...) et la production des décisions de financement et agréments délivrés par la Communauté de l'agglomération dijonnaise et des autres financements obtenus (1%, autres banques...),
- l'évolution de la situation financière de l'Emprunteur, après intégration des derniers comptes,
- l'ajustement des enveloppes de financement annuelles en fonction des modifications apportées au programme d'investissements,
- l'actualisation du plan d'affaires de l'Emprunteur et sa validation éventuelle permettant d'apprécier l'évolution prévisionnelle de la capacité d'autofinancement de l'organisme.

Une première réunion devra avoir lieu au plus tard avant le 31/03/2007.

Article 8 - Taux Effectif Global

Chacune des parties confirme qu'afin de se conformer aux dispositions des articles L. 313-1 et L.313-2 du code de la consommation, et, compte tenu de la spécificité de la présente convention, le taux effectif global ne peut pas être calculé à la date de signature de la présente convention mais ce taux figurera sur chaque tableau d'amortissement.

Article 9 – Déclarations

9.1 - Chacune des parties déclare :

- qu'elle a le pouvoir et la capacité de signer et d'exécuter ses obligations au titre de la convention.
- que la signature et l'exécution de ses obligations au titre de la convention ne contreviennent à aucune loi ou réglementation applicable, ou aucun jugement ou autorisation à laquelle elle est soumise (ni à l'interprétation qui en est faite par les tribunaux), ni ne contreviennent à aucune stipulation de ses statuts ou autres documents constitutifs

9.2 - L'Emprunteur effectue les déclarations spécifiques ci-dessous, lesquelles constituent une condition essentielle et déterminante de la décision de chaque partie de conclure la convention :

- le tirage est destiné à financer le logement social et il entre dans les opérations visées à l'article L.2252-2 1° (*communes, EPCI*) ou L. 3231-4-1 1° (*département*) ou L. 4253-2 1° (*région*) du Code Général des Collectivités Territoriales,
- toutes les autorisations nécessaires dans le cadre de la signature, l'exécution, la validité et l'opposabilité de la convention et des actes pris en son application (notamment avis de tirages et signature des tableaux d'amortissement) ont été obtenues ou sont devenues effectives (*selon les cas*), elles sont valables et demeurent en vigueur,

9.3 - Le Grand Dijon effectue les déclarations spécifiques ci-dessous, lesquelles constituent une condition essentielle et déterminante de la décision de la Caisse des Dépôts de conclure la convention et d'accorder chaque tirage :

- toutes les autorisations nécessaires dans le cadre de la signature, l'exécution, la validité et l'opposabilité de la convention et des actes pris en son application ont été obtenues ou sont devenues définitives (*selon les cas*), elles sont valables et demeurent en vigueur.

9.4 - Les déclarations et garanties mentionnées aux articles 9.1 à 9.3 seront réputées réitérées préalablement à chaque tirage.

Article 10 - Survenance de circonstance nouvelle

10.1 - Au cas où l'une quelconque des clauses et conditions de la convention deviendrait contraire à une disposition impérative légale (ou de l'interprétation qui en est faite par toute autorité compétente, y compris toute juridiction), à laquelle serait soumise l'une ou l'autre des parties à la présente convention et qu'il ne soit pas trouvé d'un commun accord une solution permettant de résoudre cette difficulté dans un délai d'un mois à compter de la survenance ou de la notification de cet événement à l'une ou l'autre des parties, la convention prendra fin automatiquement au terme de ce délai.

10.2 - En outre, si par suite d'une nouvelle disposition législative ou réglementaire, d'une directive (ou de l'interprétation qui en est faite par toute autorité compétente, y compris toute juridiction), la Caisse des Dépôts se trouvait soumise à un nouvel impôt, taxe, droit, charge ou retenue quelconque directement applicable à la convention ou devenait assujettie à une mesure de réglementation monétaire, bancaire, financière ou autre, entraînant une charge nouvelle quelconque au titre de la convention, ou ayant pour effet d'augmenter le coût de financement de son engagement au titre de la convention, la procédure ci-après s'appliquera.

La Caisse des Dépôts notifiera la survenance de cet événement à l'Emprunteur et les parties s'efforceront de trouver une solution mutuellement acceptable dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de cette notification. En l'absence d'accord entre les parties dans ce délai, la convention pourra prendre fin au terme dudit délai, à l'initiative de l'Emprunteur.

Article 11 - Durée et prise d'effet

La présente convention prendra effet à la date de signature par le dernier signataire. Elle expirera au plus tard à la date du dernier tirage effectué soit le 31.12.2009 (*même date qu'à l'article 4.3 a*). Au delà, les relations entre les Parties seront régies par les conditions des produits jusqu'au parfait remboursement des sommes dues.

La présente convention ne pourra être valablement modifiée que par voie d'avenant écrit, signé par les parties. Aucune partie ne pourra être considérée comme ayant renoncé implicitement à un droit sauf disposition expresse de la présente convention.

Article 12 - Résiliation

Indépendamment des dispositions de l'article 10 ci-dessus, la présente convention pourra être résiliée, par l'une ou l'autre des parties, en cas de non-respect par l'une des parties de ses obligations fixées à la présente convention, constatation de non réalisation du programme d'investissements (hors événements indépendants de la volonté des parties tels que programmation Etat différée, restriction des crédits d'Etat, appels d'offres infructueux, remise en cause des régimes particuliers de TVA, ...), constatation que l'autofinancement prévisionnel de l'organisme devient négatif sur la période d'exécution de la présente convention, non obtention des décisions d'agrément ou des autorisations administratives, ou s'il apparaît que des demandes de financement ont été adressées à la Caisse des Dépôts alors que toutes les conditions pour ce faire n'étaient pas réunies.

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 13 - Notifications

Toute notification au titre de la convention devant être adressée par l'une des parties à une autre, sera adressée par télécopie, confirmée par lettre recommandée avec accusé de réception et à l'attention de :

En ce qui concerne la Caisse des Dépôts :

Direction Régionale Bourgogne
3 rue Devosge
BP 71368
21013 Dijon cedex
Télécopie : 03 80 40 09 99

En ce qui concerne l'OPH 21 :

17 Boulevard Voltaire
BP 4
21001 Dijon cedex
Télécopie : 03 80 36 80 65

En ce qui concerne le Grand Dijon :

Président de la Communauté de l'agglomération dijonnaise
40 Avenue du Drapeau
21000 Dijon
Télécopie : 03.80.35.13.36

La date à laquelle une notification sera réputée valablement faite sera celle de sa réception effective par le destinataire.

Article 14 - Tribunal compétent en cas de litiges

Tout litige, à défaut d'accord amiable, relatif notamment à la validité, l'exécution ou l'interprétation de la présente convention, sera porté devant le tribunal de grande instance de Dijon.

Fait en autant d'exemplaires que de parties,

A Dijon le

Pour la Caisse des Dépôts,

Pour l'Emprunteur,

Pour la Communauté de
l'agglomération dijonnaise
Garant,

François REBSAMEN
Président

En présence de Monsieur le Préfet
de la Région de Bourgogne, Préfet de Côte d'Or

Paul RONCIERE

ANNEXES

1. Les conditions générales des produits Caisse des Dépôts
 2. La délibération de garantie globale de la collectivité locale
 3. Le programme d'investissement à 4 ans (détaillé par année et par type de prêts)
 4. Le plan de financement prévisionnel détaillé par nature d'opérations (construction neuve, réhabilitation, démolitions et reconstructions, renouvellement urbain)
 5. Les caractéristiques financières générales des prêts Caisse des Dépôts
 6. Le modèle d'avis de tirage
 7. Le mode de calcul de la commission d'intervention
 8. Le plan d'affaire
 9. La convention d'objectifs
-



PROJET DE CONVENTION FINANCIERE



ENTRE :

- La CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, établissement spécial, créée par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L 518-2 et suivants du code monétaire et financier, ayant son siège 56, rue de Lille à Paris 7ème, représentée par Jean-Philippe SARRETTE, Directeur régional,

Ci-après dénommée « la Caisse des Dépôts »,

- L'OPAC de Dijon, représenté par Maddy GUY, Présidente,

Ci-après dénommé « l'OPAC de Dijon » ou « l'Emprunteur »

Et

- La COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE, représentée par François REBSAMEN, Président, habilité par délibération du conseil communautaire du 9 février 2006,

Ci-après dénommé « le Grand Dijon » ou « le Garant »

En présence de Paul RONCIERE, Préfet de la Région de Bourgogne, Préfet de la Côte d'Or,

Ci-après dénommé « l'Etat ».

PREAMBULE :

Le Grand Dijon, une communauté de projets et d'action

Bien que constituant une jeune Communauté d'agglomération, créée en janvier 2000, le Grand Dijon, à travers la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat, volet logement de son Contrat d'agglomération 2002-2006, s'est résolument engagé dans une politique du logement dynamique, équilibrée et solidaire afin de répondre aux besoins exprimés par les habitants et assurer le maintien de l'attractivité du territoire communautaire en lien avec un développement économique ambitieux.

Cet engagement en faveur de l'habitat se traduit notamment, dans un contexte de tension immobilière et foncière, par la mobilisation d'un soutien financier important aux opérations d'amélioration du parc locatif privé conventionné, aux programmes de renouvellement et de diversification de l'offre dans les quartiers en rénovation urbaine ainsi qu'aux projets d'habitat à loyer modéré selon un principe d'équilibre et de diversité de l'offre à l'échelle de l'ensemble de ses communes-membres.

En continuité avec les actions PLH d'une part et en cohérence avec la signature en mai 2005 de la convention de rénovation urbaine 2005-2009 d'agglomération d'autre part, la

Communauté d'agglomération a décidé, par délibération du 10 février 2005, de prendre en charge la gestion des aides à la pierre pour le logement dans le cadre des dispositions introduites par la loi Responsabilités et Libertés Locales du 13 août 2004. Cet engagement traduit un choix politique volontaire afin d'être en capacité de mieux répondre aux enjeux de l'agglomération et à son développement. En effet, le Conseil de Communauté a considéré que cette délégation était de nature à organiser, de façon plus intégrée, un pilotage cohérent de la politique de l'habitat permettant au Grand Dijon de renforcer son attractivité et son équilibre résidentiels en répondant aux besoins exprimés par les ménages.

Les objectifs généraux que s'est fixés le Grand Dijon dans le cadre de la délégation des aides à la pierre pour le logement 2006-2008 sont, en ce qui concerne le parc locatif public, les suivants :

- Renforcer la production de logements à loyer modéré : réaliser en trois ans la production de logements à loyer modéré des cinq dernières années, soit 1 590 logements,
- Rééquilibrer spatialement l'offre et organiser la production sur l'ensemble des 21 communes de l'agglomération,
- Diversifier le parc dont 95% des logements sont en collectif,
- Prendre en compte la dimension Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- Promouvoir des logements économes en charges afin de limiter le taux d'effort des ménages,
- Maintenir le niveau de qualité des logements.

Dans l'exercice de cette délégation, le Grand Dijon entend mobiliser et accompagner l'ensemble des opérateurs d'habitations à loyer modéré afin d'atteindre les objectifs de production, et notamment l'OPAC de Dijon.

L'OPAC de Dijon possède un patrimoine d'environ 8 123 logements dont 8 058 situés sur le territoire du Grand Dijon. L'OPAC de Dijon est un partenaire pour la mise en œuvre de la politique en matière d'habitat et de développement urbain, tant sur le plan de la gestion patrimoniale que sur celui de la réponse à la demande sociale.

La Caisse des Dépôts a pour rôle, dans le cadre de ses missions d'intérêt général, de financer les investissements liés au logement social et à la politique de la ville : construction neuve, réhabilitation, renouvellement urbain et acquisition de patrimoine. Ces missions doivent concilier la maîtrise du risque des capitaux engagés et l'adaptation des offres financières aux besoins des opérations de logement social.

L'OPAC de Dijon, la Caisse des Dépôts et le Grand Dijon ont souhaité renforcer leur partenariat par la mise en place d'une convention globale pluriannuelle ayant pour objet de financer le programme d'investissements défini par l'organisme.

L'OPAC de Dijon s'est engagé, avec l'appui de la Caisse des Dépôts, dans l'élaboration d'un plan d'affaires intégrant la réalisation de ces investissements. Les conclusions de l'analyse prévisionnelle issues du plan d'affaires à quatre ans (période s'étalant de l'année 2006 à 2009) font apparaître une exploitation excédentaire permettant de faire face au programme d'investissements décrit en annexe 3. L'étude réalisée montre le maintien sur la période d'un autofinancement prévisionnel positif représentant en moyenne plus de 5 % des loyers (de 2006 à 2011).

Dans ce cadre, la Caisse des Dépôts et l'OPAC de Dijon ont défini, d'un commun accord, les modalités et conditions de mise en place d'une ligne globale de financement pluriannuelle de ces investissements.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet de la convention financière

1.1 - La présente convention a pour objet de définir les engagements de chacun des partenaires aux fins d'accompagner la réalisation par l'OPAC de Dijon de son programme d'investissements 2006/2008, tel qu'il figure en annexe 3.

En outre, s'agissant des relations entre la Caisse des Dépôts et l'OPAC de Dijon, la présente convention vaut contrat de prêt « multi-produits », auquel seront rattachés les tableaux d'amortissement émis à chaque tirage de l'emprunteur.

1.2 - Le programme d'investissements de la convention d'objectifs et de moyens pour la période 2006/2008 porte sur un nombre total de 1 030 logements nouveaux (dont 655 logements hors ANRU et 375 logements ANRU), pour un prix de revient prévisionnel global de 119 865 528 euros et des travaux d'amélioration sur le patrimoine existant pour un coût prévisionnel de 10 947 056 euros. Le détail desdits investissements par nature (construction neuve, réhabilitation, renouvellement urbain) et par année figure en annexe 3. La liste des opérations figurant dans le programme d'investissements de l'Emprunteur est déclarative et pourra être actualisée par l'opérateur sous réserve que les changements apportés ne modifient pas substantiellement l'économie générale de la convention, notamment les résultats du plan d'affaires (plus particulièrement la marge brute d'autofinancement).

1.3 - Ces investissements seront financés sur la base du plan de financement prévisionnel global à 3 ans établi à la date de signature de la présente convention (annexe 4) de la manière suivante :

- Montant prévisionnel des subventions de l'Etat et des collectivités locales : 41 148 188 euros, soit 25 % du coût total des investissements,
- Montant prévisionnel des fonds propres de l'Emprunteur : 12 630 141 euros, soit 7,5 % du coût total des investissements,
- Prêts sur fonds d'épargne accordés par la Caisse des Dépôts : en tout état de cause d'un montant maximum de 88 590 1294 euros, soit 67 % du coût total des investissements, dans les conditions ci-après décrites,
- Montant prévisionnel des autres prêts de 559 046 euros, soit 0,3 % du coût total des investissements,
- Subvention 1% logement : 1 532 421 euros soit 1 % du coût total des investissements.

Au cas où les montants effectivement mobilisés s'écarteraient trop du prévisionnel et bouleverseraient l'économie générale de la convention, il conviendra de recourir à une nouvelle analyse financière dans le cadre de l'article 7 afin de déterminer de la poursuite de la présente convention. A défaut, il sera mis fin à la convention dans les conditions fixées à l'article 12.

Article 2 - Engagements de la Caisse des dépôts et consignations

2.1 - La Caisse des Dépôts, sur la base du plan d'affaires de l'Emprunteur (annexe 8), et du plan de financement prévisionnel visé à l'article 1.3, s'engage à apporter son concours financier à l'Emprunteur à hauteur d'un montant maximum de 88,6 Millions d'euros sur la période 2006/2008 par l'octroi des financements suivants :

Objet du financement	Nombre de logements	Montant prévisionnel de prêts Caisse des Dépôts
Construction neuve et acquisition – amélioration (1)	655	55 103 254 €
Réhabilitation (1)	285	2 729 250 €
Renouvellement urbain		
Reconstruction	375	25 945 238 €
Réhabilitation	771	4 812 352 €
Résidentialisation	Néant	
TOTAL	2 086	88 590 194 €

2-2 L'accord de la Caisse des Dépôts porte sur une ligne globale de financement pluriannuelle qui pourra donner lieu à un ou plusieurs tirages annuels, tels que ci-après définis, chaque tirage ne pouvant se réaliser que sur un seul produit (voir annexe 5 sur la définition générale des produits). Aucune fongibilité entre les lignes de financement ci-dessus n'est permise.

2.3 - L'engagement de la Caisse des Dépôts au titre du présent article s'entend sous réserve :

- que les Pouvoirs publics maintiennent les lignes de produits visés aux présentes pendant toute la durée de la présente convention.
- de la disponibilité des enveloppes de prêts *PLS, prêts réhabilitation bonifiés et PRU* pendant toute la durée de la présente convention. *En cas de dépassement de l'enveloppe de prêts réhabilitation bonifiés (790 K€), les tirages porteront sur des produits non bonifiés.*

2.4 - Les tirages PLS, prêts soumis à enveloppe et à millésime, seront accordés dans la limite des engagements annuels figurant en annexe 4. Il est notamment spécifié que le financement en PLS de l'opération « résidence internationale pour étudiants » (Dijon) sera assuré sous réserve d'un abondement spécifique (3,4 M€) de l'enveloppe de prêts. Les enveloppes annuelles de PLS ne pourront financer que des opérations agréées pour la même année. Tout changement de millésime sera conditionné par la disponibilité d'une enveloppe au moment de la demande de l'emprunteur. En tout état de cause, les demandes de tirage PLS relatifs à une enveloppe annuelle donnée ne pourront être effectuées que jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle de leur décision d'agrément.

2.5- Les parties prennent acte que les tirages en produits bonifiés à la réhabilitation prévus dans la présente convention sont consentis pour des opérations hors zone de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ci-après ANRU) dans la limite du montant de l'enveloppe disponible.

⁽¹⁾ Programmation correspondant au contrat d'objectifs établi entre l'opérateur et l'Etat en considération des objectifs du Plan National de Cohésion Sociale

- 2.6 - Les financements en PRU prévus au titre de la présente convention et qui ont pour objet des opérations intégrées dans un projet de renouvellement urbain relevant d'une décision de l'ANRU devront être confirmés dans les conventions financières pluriannuelles signées avec l'ANRU. En conséquence, l'engagement en financement PRU contracté par la Caisse des Dépôts aux termes de la présente convention et des conventions financières pluriannuelles signées avec l'ANRU s'entend comme un seul et même engagement et ne saurait faire double emploi.

Article 3 - Conditions préalables aux tirages

Tout tirage est subordonné au respect des conditions suivantes :

- respect des critères d'éligibilité des opérations réalisées par l'Emprunteur aux financements de la Caisse des Dépôts faisant l'objet des demandes de tirages tels que définis ci-après,
- somme des tirages précédents et du tirage envisagé n'excédant pas le montant maximum visé aux articles 1.3 et 2.1 de la présente convention,
- absence de défaut de paiement par l'emprunteur d'une somme quelconque devenue exigible au titre de tout emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts,
- exactitude des déclarations figurant à l'article 9.

Article 4 - Caractéristiques de la ligne de financement, modalités de mobilisation des fonds

4.1 - Les fonds sont mobilisés par le biais de tirages. Chaque tirage fait l'objet d'une demande présentée par l'Emprunteur auprès de la Direction régionale de la Caisse des Dépôts, conforme au modèle figurant en annexe 6 (« l'avis de tirage »).

4.2 - Pour chaque demande de tirage, l'Emprunteur présentera les documents suivants :

- la lettre de demande de tirage indiquant la date de versement des fonds, le montant mobilisé et les caractéristiques des produits mobilisés (versions de produit, durée ...),
- la liste des opérations concernées (dénomination, lieu, prix de revient ...),
- le cas échéant, les pièces et justificatifs requis aux termes des conditions générales des produits, lesquelles figurent en annexe 1. Le Garant sera également destinataire des demandes de tirage et de leurs annexes.

4.3 - La mise en place de chaque tirage s'effectuera selon les modalités suivantes :

- a) l'Emprunteur devra faire parvenir sa demande à la Caisse des Dépôts au plus tard 15 jours ouvrés avant la date de versement requise pour le versement des fonds. Aucune demande de tirage ne pourra être effectuée au-delà du 31/12/2009.
- b) chaque tirage correspondra à l'addition du financement de plusieurs opérations de même type et indiquera le nombre de versements et leur échéancier. Aucune modification d'échéancier de versements ne pourra intervenir après émission du tableau d'amortissement par la Caisse des Dépôts. *Dans le cas où l'Emprunteur sollicite un préfinancement, il indiquera dans l'avis de tirage s'il souhaite ou non consolider les intérêts de préfinancement (cette option étant offerte uniquement pour les périodes de préfinancement supérieures ou égales à un an), sans pouvoir revenir sur son choix, après émission du tableau d'amortissement par la Caisse des Dépôts (à supprimer si les VP ne comportent pas de préfinancement)*
- c) le nombre de tirages effectués dans l'année est limité à 10.
- d) le montant de chaque tirage par ligne de produits ne pourra être inférieur à 200 000 euros sauf justification par l'Emprunteur,
- e) la Caisse des Dépôts adressera à l'Emprunteur et au Garant, dans les 15 jours de la demande de tirage, un tableau d'amortissement correspondant aux caractéristiques énoncées dans la demande de tirage de l'emprunteur, lequel devra lui être retourné signé au plus tard 20 jours ouvrés après sa réception par l'emprunteur et le garant,
- f) chaque versement correspondant à un produit soumis à commission d'intervention donnera lieu au calcul de cette commission selon la grille figurant en annexe 7.

4.4 - Le tableau d'amortissement vaut engagement de l'Emprunteur de respecter les conditions générales figurant en annexe 1 et correspondant aux caractéristiques financières du tirage. Afin de justifier de la mise en place des prêts aidés auprès des administrations concernées pour bénéficier des avantages fiscaux et sociaux liés aux opérations de logements locatifs sociaux, la Caisse des Dépôts fournira à l'Emprunteur tout document nécessaire à l'administration fiscale.

4.5 - La date d'émission des tableaux d'amortissement du tirage vaut date d'effet. Cette disposition prévaut sur celles des fascicules annexés à la présente convention.

4.6 - Il est expressément convenu que les conditions d'octroi et les caractéristiques générales de chaque produit (annexe 5), notamment les taux d'intérêt et de progressivité des produits tels qu'indiqués en annexe 5, sont celles en vigueur à la date de signature de la présente convention. Elles sont susceptibles d'être modifiées en cas de variation des taux du Livret A et du LEP mais aussi en fonction de l'évolution de la réglementation qui leur est applicable entre la date de signature de la présente convention et la date d'émission de chaque tableau d'amortissement.

S'agissant des PLI et des PLS, des prêts à la réhabilitation bonifiés et des PRU, le taux d'intérêt est également susceptible d'être modifié en fonction :

- des résultats de l'appel d'offre annuel pour les PLS,
- de la bonification d'intérêts apportée aux PRU,
- de la consommation totale de l'enveloppe de prêts réhabilitation bonifiés. Le taux applicable ne sera donc pas bonifié et des produits à taux non bonifiés pourront être attribués.

Article 5 - Engagements de l'Emprunteur

L'Emprunteur s'engage :

- à *actualiser ou à réaliser* un plan stratégique de patrimoine lui permettant d'optimiser sa politique d'investissements, et à le communiquer et le présenter à l'ensemble des signataires de la présente convention y compris l'Etat,
- à *élaborer ou actualiser* un plan d'affaires tenant compte du programme d'investissements issu du plan stratégique de patrimoine, à le communiquer à la Caisse des Dépôts et à *actualiser ou à le réactualiser* chaque année,
- à réaliser les travaux correspondant aux financements obtenus et à justifier, sur demande de la Caisse des Dépôts, de leur exécution,
- à adresser à la Caisse des Dépôts ainsi que, pour ce qui les concerne, aux autres signataires, tous les éléments susceptibles de modifier significativement le programme d'investissements initial, les plans de financement initiaux (annexe 4), ainsi que les plans de financement définitifs des opérations programmées,
- à rembourser à la Caisse des Dépôts les fonds trop-perçus dans l'hypothèse où un droit de tirage a été exercé pour une ou plusieurs opérations, lesquelles n'ont pu être réalisées pour des raisons extérieures à l'Emprunteur, notamment par défaut ou annulation de la décision favorable ouvrant droit à un prêt de la Caisse des Dépôts. Dans ce cas, les remboursements anticipés ne donneront lieu à aucune pénalité. A cet égard, il est expressément convenu que les remboursements anticipés effectués par l'emprunteur pour ces raisons ou pour quelque raison que ce soit conformément aux conditions générales des produits en annexe 8, seront imputés sur les opérations concernées et viendront en déduction du montant des capitaux restant dus au titre du droit tirage ayant financé lesdites opérations.
- à actualiser chaque année les opérations financées prévues à l'annexe 3 de la présente convention.

Article 6 - Engagements du Grand Dijon

- 6.1 - Le Grand Dijon, conformément à la délibération de son assemblée délibérante en date du 9 février 2006 (annexe 2) apporte sa garantie à 100 % sur le montant total de la ligne de financement indiquée à l'article 2.
- 6.2 - Le Grand Dijon sera signataire de chaque tableau d'amortissement, émis par la Caisse des Dépôts, correspondant à chaque tirage appelé par l'emprunteur. Par cette signature, l'engagement de garantie du Grand Dijon prendra effet sur la base des fonds réellement versés à l'emprunteur.
- 6.3- Le Conseil Communautaire du Grand Dijon prendra acte, chaque année des opérations réalisées, des montants et des caractéristiques financières des tirages de la période qui auront été exercés par l'organisme HLM et de celles prévues pour l'année suivante.

Article 7 - Suivi de la convention financière

Un comité de suivi, composé des représentants des signataires de la présente convention et de tout autre partenaire que les signataires jugeront utile d'associer, sera mis en place et se réunira au minimum une fois par an (trois mois avant la date anniversaire de la présente convention), à l'initiative de la Caisse des Dépôts, pour évaluer les conditions dans lesquelles les financements ont été mobilisés et leur impact sur la situation financière de l'Emprunteur.

Cette réunion annuelle portera principalement sur les points suivants :

- la confirmation ou la modification du programme d'actions et du programme d'investissement initial (impact sur les opérations ou sur les montants)
- la justification a posteriori des fonds utilisés (travaux engagés...) et la production des décisions de financement et agréments délivrés par la Communauté de l'agglomération dijonnaise et des autres financements obtenus (1%, autres banques...),
- l'évolution de la situation financière de l'Emprunteur, après intégration des derniers comptes,
- l'ajustement des enveloppes de financement annuelles en fonction des modifications apportées au programme d'investissements,
- l'actualisation du plan d'affaires de l'Emprunteur et sa validation éventuelle permettant d'apprécier l'évolution prévisionnelle de la capacité d'autofinancement de l'organisme.

Une première réunion devra avoir lieu au plus tard avant le 31/03/2007.

Article 8 - Taux Effectif Global

Chacune des parties confirme qu'afin de se conformer aux dispositions des articles L. 313-1 et L.313-2 du code de la consommation, et, compte tenu de la spécificité de la présente convention, le taux effectif global ne peut pas être calculé à la date de signature de la présente convention mais ce taux figurera sur chaque tableau d'amortissement.

Article 9 – Déclarations

9.1 - Chacune des parties déclare :

- qu'elle a le pouvoir et la capacité de signer et d'exécuter ses obligations au titre de la convention.
- que la signature et l'exécution de ses obligations au titre de la convention ne contreviennent à aucune loi ou réglementation applicable, ou aucun jugement ou autorisation à laquelle elle est soumise (ni à l'interprétation qui en est faite par les tribunaux), ni ne contreviennent à aucune stipulation de ses statuts ou autres documents constitutifs

9.2 - L'Emprunteur effectue les déclarations spécifiques ci-dessous, lesquelles constituent une condition essentielle et déterminante de la décision de chaque partie de conclure la convention :

- le tirage est destiné à financer le logement social et il entre dans les opérations visées à l'article L.2252-2 1° (communes, EPCI) du Code Général des Collectivités Territoriales,
- toutes les autorisations nécessaires dans le cadre de la signature, l'exécution, la validité et l'opposabilité de la convention et des actes pris en son application (notamment avis de tirages et signature des tableaux d'amortissement) ont été obtenues ou sont devenues effectives (*selon les cas*), elles sont valables et demeurent en vigueur,

9.3 - Le Grand Dijon effectue les déclarations spécifiques ci-dessous, lesquelles constituent une condition essentielle et déterminante de la décision de la Caisse des Dépôts de conclure la convention et d'accorder chaque tirage :

- toutes les autorisations nécessaires dans le cadre de la signature, l'exécution, la validité et l'opposabilité de la convention et des actes pris en son application ont été obtenues ou sont devenues définitives (*selon les cas*), elles sont valables et demeurent en vigueur.

9.4 - Les déclarations et garanties mentionnées aux articles 9.1 à 9.3 seront réputées réitérées préalablement à chaque tirage.

Article 10 - Survenance de circonstance nouvelle

10.1 - Au cas où l'une quelconque des clauses et conditions de la convention deviendrait contraire à une disposition impérative légale (ou de l'interprétation qui en est faite par toute autorité compétente, y compris toute juridiction), à laquelle serait soumise l'une ou l'autre des parties à la présente convention et qu'il ne soit pas trouvé d'un commun accord une solution permettant de résoudre cette difficulté dans un délai d'un mois à compter de la survenance ou de la notification de cet événement à l'une ou l'autre des parties, la convention prendra fin automatiquement au terme de ce délai.

10.2 - En outre, si par suite d'une nouvelle disposition législative ou réglementaire, d'une directive (ou de l'interprétation qui en est faite par toute autorité compétente, y compris toute juridiction), la Caisse des Dépôts se trouvait soumise à un nouvel impôt, taxe, droit, charge ou retenue quelconque directement applicable à la convention ou devenait assujettie à une mesure de réglementation monétaire, bancaire, financière ou autre, entraînant une charge nouvelle quelconque au titre de la convention, ou ayant pour effet d'augmenter le coût de financement de son engagement au titre de la convention, la procédure ci-après s'appliquera.

La Caisse des Dépôts notifiera la survenance de cet événement à l'Emprunteur et les parties s'efforceront de trouver une solution mutuellement acceptable dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de cette notification. En l'absence d'accord entre les parties dans ce délai, la convention pourra prendre fin au terme dudit délai, à l'initiative de l'Emprunteur.

Article 11 - Durée et prise d'effet

La présente convention prendra effet à la date de signature par le dernier signataire. Elle expirera au plus tard à la date du dernier tirage effectué soit le 31/12/2009 (*même date qu'à l'article 4.3 a*). Au delà, les relations entre les Parties seront régies par les conditions des produits jusqu'au parfait remboursement des sommes dues.

La présente convention ne pourra être valablement modifiée que par voie d'avenant écrit, signé par les parties. Aucune partie ne pourra être considérée comme ayant renoncé implicitement à un droit sauf disposition expresse de la présente convention.

Article 12 - Résiliation

Indépendamment des dispositions de l'article 10 ci-dessus, la présente convention pourra être résiliée, par l'une ou l'autre des parties, en cas de non-respect par l'une des parties de ses obligations fixées à la présente convention, constatation de non réalisation du programme d'investissements (hors événements indépendants de la volonté des parties tels que programmation Etat différée, restriction des crédits d'Etat, appels d'offres infructueux, remise en cause des régimes particuliers de TVA, ...), constatation que l'autofinancement prévisionnel de l'organisme devient négatif sur la période d'exécution de la présente convention, non obtention des décisions d'agrément ou des autorisations administratives, ou s'il apparaît que des demandes de financement ont été adressées à la Caisse des Dépôts alors que toutes les conditions pour ce faire n'étaient pas réunies.

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 13 - Notifications

Toute notification au titre de la convention devant être adressée par l'une des parties à une autre, sera adressée par télécopie, confirmée par lettre recommandée avec accusé de réception et à l'attention de :

En ce qui concerne la Caisse des Dépôts :

Direction Régionale Bourgogne
3 rue Devosge
BP 71368
21013 Dijon cedex
Télécopie : 03 80 40 09 99

En ce qui concerne l'OPAC de Dijon :

2 bis rue Maréchal Leclerc
BP 87027
21070 Dijon cedex
Télécopie : 03 80 71 84 10

En ce qui concerne le Grand Dijon :

Président de la Communauté de l'agglomération dijonnaise
40 Avenue du Drapeau
21000 Dijon
Télécopie : 03.80.35.13.36

La date à laquelle une notification sera réputée valablement faite sera celle de sa réception effective par le destinataire.

Article 14 - Tribunal compétent en cas de litiges

Tout litige, à défaut d'accord amiable, relatif notamment à la validité, l'exécution ou l'interprétation de la présente convention sera porté devant le tribunal administratif de Dijon.

Fait en autant d'exemplaires que de parties,

A Dijon le

Pour la Caisse des Dépôts,

Pour l'Emprunteur,

Pour la Communauté de
l'agglomération dijonnaise
Garant,

François REBSAMEN
Président

En présence de Monsieur le Préfet
de la Région de Bourgogne, Préfet de Côte d'Or

Paul RONCIERE

ANNEXES

1. Les conditions générales des produits Caisse des Dépôts
 2. La délibération de garantie globale de la collectivité locale
 3. Le programme d'investissement à 4 ans (détaillé par année et par type de prêts)
 4. Le plan de financement prévisionnel détaillé par nature d'opérations (construction neuve, réhabilitation, démolitions et reconstructions, renouvellement urbain)
 5. Les caractéristiques financières générales des prêts Caisse des Dépôts
 6. Le modèle d'avis de tirage
 7. Le mode de calcul de la commission d'intervention
 8. Le plan d'affaire
 9. La convention d'objectifs
-

VU pour être annexé à délibération
du Conseil du 09 FEV. 2006
DIJON, le : 10 FEV. 2006



PROJET DE CONVENTION FINANCIERE

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :
10 FEV. 2006

ENTRE :

- La CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, établissement spécial, créée par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L 518-2 et suivants du code monétaire et financier, ayant son siège 56, rue de Lille à Paris 7ème, représentée par Jean-Philippe SARRETTE, Directeur régional,

Ci-après dénommée « la Caisse des Dépôts »,

- Le FOYER DIJONNAIS, représenté par Marcel ELIAS, Président,

Ci-après dénommé « le Foyer Dijonnais » ou « l'Emprunteur »

et

- La COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE, représentée par François REBSAMEN, Président, habilité par délibération du conseil communautaire du 9 février 2006,

Ci-après dénommé « le Grand Dijon » ou « le Garant »

En présence de Paul Roncière Préfet de la Région de Bourgogne, Préfet de la Côte d'Or,

Ci-après dénommé « l'Etat ».

PREAMBULE :

Le Grand Dijon, une communauté de projets et d'action

Bien que constituant une jeune Communauté d'agglomération, créée en janvier 2000, le Grand Dijon, à travers la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat, volet logement de son Contrat d'agglomération 2002-2006, s'est résolument engagé dans une politique du logement dynamique, équilibrée et solidaire afin de répondre aux besoins exprimés par les habitants et assurer le maintien de l'attractivité du territoire communautaire en lien avec un développement économique ambitieux.

Cet engagement en faveur de l'habitat se traduit notamment, dans un contexte de tension immobilière et foncière, par la mobilisation d'un soutien financier important aux opérations d'amélioration du parc locatif privé conventionné, aux programmes de renouvellement et de diversification de l'offre dans les quartiers en rénovation urbaine ainsi qu'aux projets d'habitat à loyer modéré selon un principe d'équilibre et de diversité de l'offre à l'échelle de l'ensemble de ses communes-membres.

En continuité avec les actions PLH d'une part et en cohérence avec la signature en mai 2005 de la convention de rénovation urbaine 2005-2009 d'agglomération d'autre part, la Communauté d'agglomération a décidé, par délibération du 10 février 2005, de prendre en charge la gestion des aides à la pierre pour le logement dans le cadre des dispositions introduites par la loi Responsabilités et Libertés Locales du 13 août 2004. Cet engagement traduit un choix politique volontaire afin d'être en capacité de mieux répondre aux enjeux de l'agglomération et à son développement. En effet, le Conseil de Communauté a considéré que cette délégation était de nature à organiser, de façon plus intégrée, un pilotage cohérent de la politique de l'habitat permettant au Grand Dijon de renforcer son attractivité et son équilibre résidentiels en répondant aux besoins exprimés par les ménages.

Les objectifs généraux que s'est fixés le Grand Dijon dans le cadre de la délégation des aides à la pierre pour le logement 2006-2008 sont, en ce qui concerne le parc locatif public, les suivants :

- Renforcer la production de logements à loyer modéré : réaliser en trois ans la production de logements à loyer modéré des cinq dernières années, soit 1 590 logements,
- Rééquilibrer spatialement l'offre et organiser la production sur l'ensemble des 21 communes de l'agglomération,
- Diversifier le parc dont 95% des logements sont en collectif,
- Prendre en compte la dimension Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- Promouvoir des logements économes en charges afin de limiter le taux d'effort des ménages,
- Maintenir le niveau de qualité des logements.

Dans l'exercice de cette délégation, le Grand Dijon entend mobiliser et accompagner l'ensemble des opérateurs d'habitations à loyer modéré afin d'atteindre les objectifs de production, et notamment le Foyer Dijonnais.

Le Foyer Dijonnais possède un patrimoine d'environ 2 964 logements dont 2 069 situés sur le territoire du Grand Dijon. Le Foyer Dijonnais est un partenaire pour la mise en œuvre de la politique en matière d'habitat et de développement urbain, tant sur le plan de la gestion patrimoniale que sur celui de la réponse à la demande sociale.

La Caisse des Dépôts a pour rôle, dans le cadre de ses missions d'intérêt général, de financer les investissements liés au logement social et à la politique de la ville : construction neuve, réhabilitation, renouvellement urbain et acquisition de patrimoine. Ces missions doivent concilier la maîtrise du risque des capitaux engagés et l'adaptation des offres financières aux besoins des opérations de logement social.

Le Foyer Dijonnais, la Caisse des Dépôts et le Grand Dijon ont souhaité renforcer leur partenariat par la mise en place d'une convention globale pluriannuelle ayant pour objet de financer le programme d'investissements défini par l'organisme.

Le Foyer Dijonnais s'est engagé, avec l'appui de la Caisse des Dépôts, dans l'élaboration d'un plan d'affaires intégrant la réalisation de ces investissements. Les conclusions de l'analyse prévisionnelle issues du plan d'affaires à trois ans (période s'étalant de l'année 2006 à 2008) font apparaître une exploitation excédentaire permettant de faire face au programme d'investissements décrit en annexe 3. L'étude réalisée montre le maintien sur la période d'un autofinancement prévisionnel positif représentant en moyenne plus de 3 % des loyers.

Dans ce cadre, la Caisse des Dépôts et le Foyer Dijonnais ont défini, d'un commun accord, les modalités et conditions de mise en place d'une ligne globale de financement pluriannuelle de ces investissements.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet de la convention financière

1.1 - La présente convention a pour objet de définir les engagements de chacun des partenaires aux fins d'accompagner la réalisation par le Foyer Dijonnais de son programme d'investissements 2006/2008, tel qu'il figure en annexe 3.

En outre, s'agissant des relations entre la Caisse des Dépôts et le Foyer Dijonnais, la présente convention vaut contrat de prêt « multi-produits », auquel seront rattachés les tableaux d'amortissement émis à chaque tirage de l'emprunteur.

1.2 - Le programme d'investissements de la convention d'objectifs et de moyens pour la période 2006/2008 porte sur un nombre total de 210 logements nouveaux, pour un prix de revient prévisionnel global de 27 310 100 euros et des travaux d'amélioration sur le patrimoine existant pour un coût prévisionnel de 1 943 730 euros. Le détail desdits investissements par nature (construction neuve, réhabilitation, renouvellement urbain) et par année figure en annexe 3. La liste des opérations figurant dans le programme d'investissements de l'Emprunteur est déclarative et pourra être actualisée par l'opérateur sous réserve que les changements apportés ne modifient pas substantiellement l'économie générale de la convention, notamment les résultats du plan d'affaires (plus particulièrement la marge brute d'autofinancement).

1.3 - Ces investissements seront financés sur la base du plan de financement prévisionnel global à 3 ans établi à la date de signature de la présente convention (annexe 4) de la manière suivante :

- Montant prévisionnel des subventions : 4 105 050 euros, soit 14 % du coût total des investissements,
- Montant prévisionnel des fonds propres de l'Emprunteur : 3 012 480 euros, soit 10 % du coût total des investissements,
- Prêts sur fonds d'épargne accordés par la Caisse des Dépôts : en tout état de cause d'un montant maximum de 19 941 600 euros, soit 68 % du coût total des investissements, dans les conditions ci-après décrites,
- Montant prévisionnel des prêts collecteurs et/ou de subventions du 1 % logement : de 2 194 700 euros, soit 8 % du coût total des investissements.

Au cas où les montants effectivement mobilisés s'écarteraient trop du prévisionnel et bouleverseraient l'économie générale de la convention, il conviendra de recourir à une nouvelle analyse financière dans le cadre de l'article 7 afin de déterminer de la poursuite de la présente convention. A défaut, il sera mis fin à la convention dans les conditions fixées à l'article 12.

Article 2 - Engagements de la Caisse des dépôts et consignations

2.1 - La Caisse des Dépôts, sur la base du plan d'affaires de l'Emprunteur (annexe 8), et du plan de financement prévisionnel visé à l'article 1.3, s'engage à apporter son concours financier à l'Emprunteur à hauteur d'un montant maximum de 19 941 600 euros sur la période 2006/2008 par l'octroi des financements suivants :

Objet du financement	Nombre de logements	Montant prévisionnel de prêts Caisse des Dépôts
Construction neuve et acquisition – amélioration ⁽¹⁾	210	18 668 900 €
Réhabilitation ⁽¹⁾	164	633 250 €
Renouvellement urbain Reconstruction Réhabilitation Résidentialisation	425	639 450 €
TOTAL	799	19 941 600 €

2-2 L'accord de la Caisse des Dépôts porte sur une ligne globale de financement pluriannuelle qui pourra donner lieu à un ou plusieurs tirages annuels, tels que ci-après définis, chaque tirage ne pouvant se réaliser que sur un seul produit (voir annexe 5 sur la définition générale des produits). Aucune fongibilité entre les lignes de financement ci-dessus n'est permise.

2.3 - L'engagement de la Caisse des Dépôts au titre du présent article s'entend sous réserve :

- que les Pouvoirs publics maintiennent les lignes de produits visés aux présentes pendant toute la durée de la présente convention.
- de la disponibilité des enveloppes de prêts *PLS*, *prêts réhabilitation bonifiés* et *PRU* pendant toute la durée de la présente convention (*à adapter aux produits visés*). En cas de dépassement de l'enveloppe de prêts *réhabilitation bonifiés*, les tirages porteront sur des produits non bonifiés.

2.4 - Les tirages *PLS*, prêts soumis à enveloppe et à millésime, seront accordés dans la limite des engagements annuels figurant en annexe 4. Les enveloppes annuelles de *PLS* ne pourront financer que des opérations agréées pour la même année. Tout changement de millésime sera conditionné par la disponibilité d'une enveloppe au moment de la demande de l'emprunteur. En tout état de cause, les demandes de tirage *PLS* relatifs à une enveloppe annuelle donnée ne pourront être effectuées que jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle de leur décision d'agrément.

2.5- Les parties prennent acte que les tirages en produits bonifiés à la réhabilitation prévus dans la présente convention sont consentis pour des opérations hors zone de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ci-après ANRU) dans la limite du montant de l'enveloppe disponible.

⁽¹⁾ Programmation correspondant au contrat d'objectifs établi entre l'opérateur et l'Etat en considération des objectifs du Plan National de Cohésion Sociale

- 2.6 - Les financements en PRU prévus au titre de la présente convention et qui ont pour objet des opérations intégrées dans un projet de renouvellement urbain relevant d'une décision de l'ANRU devront être confirmés dans les conventions financières pluriannuelles signées avec l'ANRU. En conséquence, l'engagement en financement PRU contracté par la Caisse des Dépôts aux termes de la présente convention et des conventions financières pluriannuelles signées avec l'ANRU s'entend comme un seul et même engagement et ne saurait faire double emploi.
- 2.7 - Les prêts PLUS prévus au titre de la présente convention pourront également financer des opérations dans le cadre d'anticipation foncière.

Article 3 - Conditions préalables aux tirages

Tout tirage est subordonné au respect des conditions suivantes :

- respect des critères d'éligibilité des opérations réalisées par l'Emprunteur aux financements de la Caisse des Dépôts faisant l'objet des demandes de tirages tels que définis ci-après,
- somme des tirages précédents et du tirage envisagé n'excédant pas le montant maximum visé aux articles 1.3 et 2.1 de la présente convention,
- absence de défaut de paiement par l'emprunteur d'une somme quelconque devenue exigible au titre de tout emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts,
- exactitude des déclarations figurant à l'article 9.

Article 4 - Caractéristiques de la ligne de financement, modalités de mobilisation des fonds

- 4.1 - Les fonds sont mobilisés par le biais de tirages. Chaque tirage fait l'objet d'une demande présentée par l'Emprunteur auprès de la Direction régionale de la Caisse des Dépôts, conforme au modèle figurant en annexe 6 (« l'avis de tirage »).
- 4.2 - Pour chaque demande de tirage, l'Emprunteur présentera les documents suivants :
- la lettre de demande de tirage indiquant la date de versement des fonds, le montant mobilisé et les caractéristiques des produits mobilisés (versions de produit, durée ...),
 - la liste des opérations concernées (dénomination, lieu, prix de revient ...),
 - le cas échéant, les pièces et justificatifs requis aux termes des conditions générales des produits, lesquelles figurent en annexe 1. Le Garant sera également destinataire des demandes de tirage et de leurs annexes.

4.3 - La mise en place de chaque tirage s'effectuera selon les modalités suivantes :

- a) l'Emprunteur devra faire parvenir sa demande à la Caisse des Dépôts au plus tard 15 jours ouvrés avant la date de versement requise pour le versement des fonds. Aucune demande de tirage ne pourra être effectuée au-delà du 31/12/2009.
- b) chaque tirage correspondra à l'addition du financement de plusieurs opérations de même type et indiquera le nombre de versements et leur échéancier. Aucune modification d'échéancier de versements ne pourra intervenir après émission du tableau d'amortissement par la Caisse des Dépôts. *Dans le cas où l'Emprunteur sollicite un préfinancement, il indiquera dans l'avis de tirage s'il souhaite ou non consolider les intérêts de préfinancement (cette option étant offerte uniquement pour les périodes de préfinancement supérieures ou égales à un an), sans pouvoir revenir sur son choix, après émission du tableau d'amortissement par la Caisse des Dépôts (à supprimer si les VP ne comportent pas de préfinancement)*
- c) le nombre de tirages effectués dans l'année est limité à 10.
- d) le montant de chaque tirage par ligne de produits ne pourra être inférieur à 100 000 euros sauf justification par l'Emprunteur,
- e) la Caisse des Dépôts adressera à l'Emprunteur et au Garant, dans les 15 jours de la demande de tirage, un tableau d'amortissement correspondant aux caractéristiques énoncées dans la demande de tirage de l'emprunteur, lequel devra lui être retourné signé au plus tard 20 jours ouvrés après sa réception par l'emprunteur et le garant,
- f) chaque versement correspondant à un produit soumis à commission d'intervention donnera lieu au calcul de cette commission selon la grille figurant en annexe 7.

4.4 - Le tableau d'amortissement vaut engagement de l'Emprunteur de respecter les conditions générales figurant en annexe 1 et correspondant aux caractéristiques financières du tirage. Afin de justifier de la mise en place des prêts aidés auprès des administrations concernées pour bénéficier des avantages fiscaux et sociaux liés aux opérations de logements locatifs sociaux, la Caisse des Dépôts fournira à l'Emprunteur tout document nécessaire à l'administration fiscale.

4.5 - La date d'émission des tableaux d'amortissement du tirage vaut date d'effet. Cette disposition prévaut sur celles des fascicules annexés à la présente convention.

4.6 - Il est expressément convenu que les conditions d'octroi et les caractéristiques générales de chaque produit (annexe 5), notamment les taux d'intérêt et de progressivité des produits tels qu'indiqués en annexe 5, sont celles en vigueur à la date de signature de la présente convention. Elles sont susceptibles d'être modifiées en cas de variation des taux du Livret A et du LEP mais aussi en fonction de l'évolution de la réglementation qui leur est applicable entre la date de signature de la présente convention et la date d'émission de chaque tableau d'amortissement.

S'agissant des PLS, des prêts à la réhabilitation bonifiés et des PRU, le taux d'intérêt est également susceptible d'être modifié en fonction :

- des résultats de l'appel d'offre annuel pour les PLS

- de la bonification d'intérêts apportée aux PRU,
- de la consommation totale de l'enveloppe de prêts réhabilitation bonifiés. Le taux applicable ne sera donc pas bonifié et des produits à taux non bonifiés pourront être attribués.

Article 5 - Engagements de l'Emprunteur

L'Emprunteur s'engage :

- à *actualiser ou à réaliser* un plan stratégique de patrimoine lui permettant d'optimiser sa politique d'investissements, et à le communiquer et le présenter à l'ensemble des signataires de la présente convention y compris l'Etat,
- à *élaborer ou actualiser* un plan d'affaires tenant compte du programme d'investissements issu du plan stratégique de patrimoine, à le communiquer à la Caisse des Dépôts et à *l'actualiser ou à le réactualiser* chaque année,
- à réaliser les travaux correspondant aux financements obtenus et à justifier, sur demande de la Caisse des Dépôts, de leur exécution,
- à adresser à la Caisse des Dépôts ainsi que, pour ce qui les concerne, aux autres signataires, tous les éléments susceptibles de modifier significativement le programme d'investissements initial, les plans de financement initiaux (annexe 4), ainsi que les plans de financement définitifs des opérations programmées,
- à rembourser à la Caisse des Dépôts les fonds trop-perçus dans l'hypothèse où un droit de tirage a été exercé pour une ou plusieurs opérations, lesquelles n'ont pu être réalisées pour des raisons extérieures à l'Emprunteur, notamment par défaut ou annulation de la décision favorable ouvrant droit à un prêt de la Caisse des Dépôts. Dans ce cas, les remboursements anticipés ne donneront lieu à aucune pénalité. A cet égard, il est expressément convenu que les remboursements anticipés effectués par l'emprunteur pour ces raisons ou pour quelque raison que ce soit conformément aux conditions générales des produits en annexe 8, seront imputés sur les opérations concernées et viendront en déduction du montant des capitaux restant dus au titre du droit tirage ayant financé lesdites opérations.
- à actualiser chaque année les opérations financées prévues à l'annexe 3 de la présente convention.

Article 6 - Engagements du Grand Dijon

- 6.1 - Le Grand Dijon, conformément à la délibération de son assemblée délibérante en date du 9 février 2006 (annexe 2) apporte sa garantie à 100 % sur le montant total de la ligne de financement indiquée à l'article 2.
- 6.2 - Le Grand Dijon sera signataire de chaque tableau d'amortissement, émis par la Caisse des Dépôts, correspondant à chaque tirage appelé par l'emprunteur. Par cette signature, l'engagement de garantie du Grand Dijon prendra effet sur la base des fonds réellement versés à l'emprunteur.
- 6.3- Le Conseil Communautaire du Grand Dijon prendra acte, chaque année des opérations réalisées, des montants et des caractéristiques financières des tirages de la période qui auront été exercés par l'organisme HLM et de celles prévues pour l'année suivante.

Article 7 - Suivi de la convention financière

Un comité de suivi, composé des représentants des signataires de la présente convention et de tout autre partenaire que les signataires jugeront utile d'associer, sera mis en place et se réunira au minimum une fois par an (trois mois avant la date anniversaire de la présente convention), à l'initiative de la Caisse des Dépôts, pour évaluer les conditions dans lesquelles les financements ont été mobilisés et leur impact sur la situation financière de l'Emprunteur.

Cette réunion annuelle portera principalement sur les points suivants :

- la confirmation ou la modification du programme d'actions et du programme d'investissement initial (impact sur les opérations ou sur les montants)
- la justification a posteriori des fonds utilisés (travaux engagés...) et la production des décisions de financement et agréments délivrés par la Communauté de l'agglomération dijonnaise et des autres financements obtenus (1%, autres banques...),
- l'évolution de la situation financière de l'Emprunteur, après intégration des derniers comptes,
- l'ajustement des enveloppes de financement annuelles en fonction des modifications apportées au programme d'investissements,
- l'actualisation du plan d'affaires de l'Emprunteur et sa validation éventuelle permettant d'apprécier l'évolution prévisionnelle de la capacité d'autofinancement de l'organisme.

Une première réunion devra avoir lieu au plus tard avant le 31/03/2007.

Article 8 - Taux Effectif Global

Chacune des parties confirme qu'afin de se conformer aux dispositions des articles L. 313-1 et L.313-2 du code de la consommation, et, compte tenu de la spécificité de la présente convention, le taux effectif global ne peut pas être calculé à la date de signature de la présente convention mais ce taux figurera sur chaque tableau d'amortissement.

Article 9 – Déclarations

9.1 - Chacune des parties déclare :

- qu'elle a le pouvoir et la capacité de signer et d'exécuter ses obligations au titre de la convention.
- que la signature et l'exécution de ses obligations au titre de la convention ne contreviennent à aucune loi ou réglementation applicable, ou aucun jugement ou autorisation à laquelle elle est soumise (ni à l'interprétation qui en est faite par les tribunaux), ni ne contreviennent à aucune stipulation de ses statuts ou autres documents constitutifs.

9.2 - L'Emprunteur effectue les déclarations spécifiques ci-dessous, lesquelles constituent une condition essentielle et déterminante de la décision de chaque partie de conclure la convention :

- le tirage est destiné à financer le logement social et il entre dans les opérations visées à l'article L.2252-2 1° (*communes, EPCI*) ou L. 3231-4-1 1° (*département*) ou L. 4253-2 1° (*région*) du Code Général des Collectivités Territoriales,
- toutes les autorisations nécessaires dans le cadre de la signature, l'exécution, la validité et l'opposabilité de la convention et des actes pris en son application (notamment avis de tirages et signature des tableaux d'amortissement) ont été obtenues ou sont devenues effectives (*selon les cas*), elles sont valables et demeurent en vigueur,

9.3 - Le Grand Dijon effectue les déclarations spécifiques ci-dessous, lesquelles constituent une condition essentielle et déterminante de la décision de la Caisse des Dépôts de conclure la convention et d'accorder chaque tirage :

- toutes les autorisations nécessaires dans le cadre de la signature, l'exécution, la validité et l'opposabilité de la convention et des actes pris en son application ont été obtenues ou sont devenues définitives (*selon les cas*), elles sont valables et demeurent en vigueur.

9.4 - Les déclarations et garanties mentionnées aux articles 9.1 à 9.3 seront réputées réitérées préalablement à chaque tirage.

Article 10 - Survenance de circonstance nouvelle

10.1 - Au cas où l'une quelconque des clauses et conditions de la convention deviendrait contraire à une disposition impérative légale (ou de l'interprétation qui en est faite par toute autorité compétente, y compris toute juridiction), à laquelle serait soumise l'une ou l'autre des parties à la présente convention et qu'il ne soit pas trouvé d'un commun accord une solution permettant de résoudre cette difficulté dans un délai d'un mois à compter de la survenance ou de la notification de cet événement à l'une ou l'autre des parties, la convention prendra fin automatiquement au terme de ce délai.

10.2 - En outre, si par suite d'une nouvelle disposition législative ou réglementaire, d'une directive (ou de l'interprétation qui en est faite par toute autorité compétente, y compris toute juridiction), la Caisse des Dépôts se trouvait soumise à un nouvel impôt, taxe, droit, charge ou retenue quelconque directement applicable à la convention ou devenait assujettie à une mesure de réglementation monétaire, bancaire, financière ou autre, entraînant une charge nouvelle quelconque au titre de la convention, ou ayant pour effet d'augmenter le coût de financement de son engagement au titre de la convention, la procédure ci-après s'appliquera.

La Caisse des Dépôts notifiera la survenance de cet événement à l'Emprunteur et les parties s'efforceront de trouver une solution mutuellement acceptable dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de cette notification. En l'absence d'accord entre les parties dans ce délai, la convention pourra prendre fin au terme dudit délai, à l'initiative de l'Emprunteur.

Article 11 - Durée et prise d'effet

La présente convention prendra effet à la date de signature par le dernier signataire. Elle expirera au plus tard à la date du dernier tirage effectué soit le 31.12.2009 (*même date qu'à l'article 4.3 a*). Au delà, les relations entre les Parties seront régies par les conditions des produits jusqu'au parfait remboursement des sommes dues.

La présente convention ne pourra être valablement modifiée que par voie d'avenant écrit, signé par les parties. Aucune partie ne pourra être considérée comme ayant renoncé implicitement à un droit sauf disposition expresse de la présente convention.

Article 12 - Résiliation

Indépendamment des dispositions de l'article 10 ci-dessus, la présente convention pourra être résiliée, par l'une ou l'autre des parties, en cas de non-respect par l'une des parties de ses obligations fixées à la présente convention, constatation de non réalisation du programme d'investissements (hors événements indépendants de la volonté des parties tels que programmation Etat différée, restriction des crédits d'Etat, appels d'offres infructueux, remise en cause des régimes particuliers de TVA, ...), constatation que l'autofinancement prévisionnel de l'organisme devient négatif sur la période d'exécution de la présente convention, non obtention des décisions d'agrément ou des autorisations administratives, ou s'il apparaît que des demandes de financement ont été adressées à la Caisse des Dépôts alors que toutes les conditions pour ce faire n'étaient pas réunies.

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 13 - Notifications

Toute notification au titre de la convention devant être adressée par l'une des parties à une autre, sera adressée par télécopie, confirmée par lettre recommandée avec accusé de réception et à l'attention de :

En ce qui concerne la Caisse des Dépôts :

Direction Régionale Bourgogne
3 rue Devosge
BP 71368
21013 Dijon cedex
Télécopie : 03 80 40 09 99

En ce qui concerne le Foyer Dijonnais :

8 rue Févret
BP 30312
21003 Dijon cedex
Télécopie : 03 80 36 41 42

En ce qui concerne le Grand Dijon :

Président de la Communauté de l'agglomération dijonnaise
40 Avenue du Drapeau
21000 Dijon
Télécopie : 03.80.35.13.36

La date à laquelle une notification sera réputée valablement faite sera celle de sa réception effective par le destinataire.

Article 14 - Tribunal compétent en cas de litiges

Tout litige, à défaut d'accord amiable, relatif notamment à la validité, l'exécution ou l'interprétation de la présente convention sera porté devant le tribunal administratif de Dijon.

Fait en autant d'exemplaires que de parties,

A Dijon le

Pour la Caisse des Dépôts,

Pour l'Emprunteur,

Pour la Communauté de
l'agglomération dijonnaise
Garant,

François REBSAMEN
Président

En présence de Monsieur le Préfet
de la Région de Bourgogne, Préfet de Côte d'Or

Paul RONCIERE

ANNEXES

1. Les conditions générales des produits Caisse des Dépôts
 2. La délibération de garantie globale de la collectivité locale
 3. Le programme d'investissement à 4 ans (détaillé par année et par type de prêts)
 4. Le plan de financement prévisionnel détaillé par nature d'opérations (construction neuve, réhabilitation, démolitions et reconstructions, renouvellement urbain)
 5. Les caractéristiques financières générales des prêts Caisse des Dépôts
 6. Le modèle d'avis de tirage
 7. Le mode de calcul de la commission d'intervention
 8. Le plan d'affaire
 9. La convention d'objectifs
-



PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

10 FEV. 2006

PROJET DE CONVENTION FINANCIERE



ENTRE :

- La CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, établissement spécial, créée par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L 518-2 et suivants du code monétaire et financier, ayant son siège 56, rue de Lille à Paris 7ème, représentée par Jean-Philippe SARRETTE, Directeur régional,

Ci-après dénommée « la Caisse des Dépôts »,

- La SOCIETE ICF SUD-EST MEDITERRANEE SA HLM, représentée par Eric PINATEL, Directeur,

Ci-après dénommé « ICF » ou « l'Emprunteur »

et

- La COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE, représentée par François REBSAMEN, Président, habilité par délibération du conseil communautaire du 9 février 2006,

Ci-après dénommé « le Grand Dijon » ou « le Garant »

En présence de Paul Roncière Préfet de la Région de Bourgogne, Préfet de la Côte d'Or,

Ci-après dénommé « l'Etat ».

PREAMBULE :

Le Grand Dijon, une communauté de projets et d'action

Bien que constituant une jeune Communauté d'agglomération, créée en janvier 2000, le Grand Dijon, à travers la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat, volet logement de son Contrat d'agglomération 2002-2006, s'est résolument engagé dans une politique du logement dynamique, équilibrée et solidaire afin de répondre aux besoins exprimés par les habitants et assurer le maintien de l'attractivité du territoire communautaire en lien avec un développement économique ambitieux.

Cet engagement en faveur de l'habitat se traduit notamment, dans un contexte de tension immobilière et foncière, par la mobilisation d'un soutien financier important aux opérations d'amélioration du parc locatif privé conventionné, aux programmes de renouvellement et de diversification de l'offre dans les quartiers en rénovation urbaine ainsi qu'aux projets d'habitat à loyer modéré selon un principe d'équilibre et de diversité de l'offre à l'échelle de l'ensemble de ses communes-membres.

En continuité avec les actions PLH d'une part et en cohérence avec la signature en mai 2005 de la convention de rénovation urbaine 2005-2009 d'agglomération d'autre part, la Communauté d'agglomération a décidé, par délibération du 10 février 2005, de prendre en charge la gestion des aides à la pierre pour le logement dans le cadre des dispositions introduites par la loi Responsabilités et Libertés Locales du 13 août 2004. Cet engagement traduit un choix politique volontaire afin d'être en capacité de mieux répondre aux enjeux de l'agglomération et à son développement. En effet, le Conseil de Communauté a considéré que cette délégation était de nature à organiser, de façon plus intégrée, un pilotage cohérent de la politique de l'habitat permettant au Grand Dijon de renforcer son attractivité et son équilibre résidentiels en répondant aux besoins exprimés par les ménages.

Les objectifs généraux que s'est fixés le Grand Dijon dans le cadre de la délégation des aides à la pierre pour le logement 2006-2008 sont, en ce qui concerne le parc locatif public, les suivants :

- Renforcer la production de logements à loyer modéré : réaliser en trois ans la production de logements à loyer modéré des cinq dernières années, soit 1 590 logements,
- Rééquilibrer spatialement l'offre et organiser la production sur l'ensemble des 21 communes de l'agglomération,
- Diversifier le parc dont 95% des logements sont en collectif,
- Prendre en compte la dimension Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- Promouvoir des logements économes en charges afin de limiter le taux d'effort des ménages,
- Maintenir le niveau de qualité des logements.

Dans l'exercice de cette délégation, le Grand Dijon entend mobiliser et accompagner l'ensemble des opérateurs d'habitations à loyer modéré afin d'atteindre les objectifs de production, et notamment la société ICF.

ICF possède un patrimoine d'environ ... logements dont ... situés sur le territoire du Grand Dijon. ICF est un partenaire privilégié pour la mise en œuvre de la politique en matière d'habitat et de développement urbain, tant sur le plan de la gestion patrimoniale que sur celui de la réponse à la demande sociale. ICF est, dans ce cadre, engagé dans de nombreux grands projets portés par la collectivité de rattachement.

La Caisse des Dépôts a pour rôle, dans le cadre de ses missions d'intérêt général, de financer les investissements liés au logement social et à la politique de la ville : construction neuve, réhabilitation, renouvellement urbain et acquisition de patrimoine. Ces missions doivent concilier la maîtrise du risque des capitaux engagés et l'adaptation des offres financières aux besoins des opérations de logement social.

ICF, la Caisse des Dépôts et le Grand Dijon ont souhaité renforcer leur partenariat par la mise en place d'une convention globale pluriannuelle ayant pour objet de financer le programme d'investissements défini par l'organisme.

ICF s'est engagé, avec l'appui de la Caisse des Dépôts, dans l'élaboration d'un plan d'affaires intégrant la réalisation de ces investissements. Les conclusions de l'analyse prévisionnelle issues du plan d'affaires à trois ans (période s'étalant de l'année 2006 à 2008) font apparaître une exploitation excédentaire permettant de faire face au programme d'investissements décrit en annexe 3. L'étude réalisée montre le maintien sur la période d'un autofinancement prévisionnel positif représentant en moyenne plus de ... % des loyers.

Dans ce cadre, la Caisse des Dépôts et ICF ont défini, d'un commun accord, les modalités et conditions de mise en place d'une ligne globale de financement pluriannuelle de ces investissements.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet de la convention financière

1.1 - La présente convention a pour objet de définir les engagements de chacun des partenaires aux fins d'accompagner la réalisation par ICF de son programme d'investissements 2006/2008, tel qu'il figure en annexe 3.

En outre, s'agissant des relations entre la Caisse des Dépôts et ICF, la présente convention vaut contrat de prêt « multi-produits », auquel seront rattachés les tableaux d'amortissement émis à chaque tirage de l'emprunteur.

1.2 - Le programme d'investissements de la convention d'objectifs et de moyens pour la période 2006/2008 porte sur un nombre total de 54 logements nouveaux, pour un prix de revient prévisionnel global de 7,1 Millions d'euros et des travaux d'amélioration sur le patrimoine existant pour un coût prévisionnel de 4,5 Millions d'euros. Le détail desdits investissements par nature (construction neuve, réhabilitation, renouvellement urbain) et par année figure en annexe 3. La liste des opérations figurant dans le programme d'investissements de l'Emprunteur est déclarative et pourra être actualisée par l'opérateur sous réserve que les changements apportés ne modifient pas substantiellement l'économie générale de la convention, notamment les résultats du plan d'affaires (plus particulièrement la marge brute d'autofinancement).

1.3 - Ces investissements seront financés sur la base du plan de financement prévisionnel global à n ans établi à la date de signature de la présente convention (annexe 4) de la manière suivante :

- Montant prévisionnel des subventions de l'Etat et des collectivités locales : euros, soit 15 % du coût total des investissements,
- Montant prévisionnel des fonds propres de l'Emprunteur : euros, soit 10 % du coût total des investissements,
- Prêts sur fonds d'épargne accordés par la Caisse des Dépôts : en tout état de cause d'un montant maximum deeuros, soit 65 % du coût total des investissements, dans les conditions ci-après décrites,
- Montant prévisionnel des prêts collecteurs deeuros et/ou de subventions du 1% logement deeuros, soit 10% du coût total des investissements,
- Montant prévisionnel des autres prêts de euros, soit ..% du coût total des investissements.

Au cas où les montants effectivement mobilisés s'écarteraient trop du prévisionnel et bouleverseraient l'économie générale de la convention, il conviendra de recourir à une nouvelle analyse financière dans le cadre de l'article 7 afin de déterminer de la poursuite de la présente convention. A défaut, il sera mis fin à la convention dans les conditions fixées à l'article 12.

Article 2 - Engagements de la Caisse des dépôts et consignations

2.1 - La Caisse des Dépôts, sur la base du plan d'affaires de l'Emprunteur (annexe 8), et du plan de financement prévisionnel visé à l'article 1.3, s'engage à apporter son concours financier à l'Emprunteur à hauteur d'un montant maximum de 7 410 000 euros sur la période 2006/2008 par l'octroi des financements suivants :

Objet du financement	Nombre de logements	Montant prévisionnel de prêts Caisse des Dépôts
Construction neuve et acquisition – amélioration (1)	54	4 615 000€
Réhabilitation (1)	16	Néant€
Renouvellement urbain Reconstruction Réhabilitation Résidentialisation	200	€ 2 795 000 €
TOTAL	270	7 410 000 €

2-2 L'accord de la Caisse des Dépôts porte sur une ligne globale de financement pluriannuelle qui pourra donner lieu à un ou plusieurs tirages annuels, tels que ci-après définis, chaque tirage ne pouvant se réaliser que sur un seul produit (voir annexe 5 sur la définition générale des produits). Aucune fongibilité entre les lignes de financement ci-dessus n'est permise.

2.3 - L'engagement de la Caisse des Dépôts au titre du présent article s'entend sous réserve :

- que les Pouvoirs publics maintiennent les lignes de produits visés aux présentes pendant toute la durée de la présente convention.
- de la disponibilité des enveloppes de prêts *PLI, PLS, prêts réhabilitation bonifiés et PRU* pendant toute la durée de la présente convention (*à adapter aux produits visés*). *En cas de dépassement de l'enveloppe de prêts réhabilitation bonifiés, les tirages porteront sur des produits non bonifiés. (facultatif)*

2.4 - Les tirages PLS, prêts soumis à enveloppe et à millésime, seront accordés dans la limite des engagements annuels figurant en annexe 4. Les enveloppes annuelles de PLS ne pourront financer que des opérations agréées pour la même année. Tout changement de millésime sera conditionné par la disponibilité d'une enveloppe au moment de la demande de l'emprunteur. En tout état de cause, les demandes de tirage PLS relatifs à une enveloppe annuelle donnée ne pourront être effectuées que jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle de leur décision d'agrément.

2.5- Les parties prennent acte que les tirages en produits bonifiés à la réhabilitation prévus dans la présente convention sont consentis pour des opérations hors zone de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ci-après ANRU) dans la limite du montant de l'enveloppe disponible.

(1) *Programmation correspondant au contrat d'objectifs établi entre l'opérateur et l'Etat en considération des objectifs du Plan National de Cohésion Sociale*

- 2.6 - Les financements en PRU prévus au titre de la présente convention et qui ont pour objet des opérations intégrées dans un projet de renouvellement urbain relevant d'une décision de l'ANRU devront être confirmés dans les conventions financières pluriannuelles signées avec l'ANRU. En conséquence, l'engagement en financement PRU contracté par la Caisse des Dépôts aux termes de la présente convention et des conventions financières pluriannuelles signées avec l'ANRU s'entend comme un seul et même engagement et ne saurait faire double emploi.

Article 3 - Conditions préalables aux tirages

Tout tirage est subordonné au respect des conditions suivantes :

- respect des critères d'éligibilité des opérations réalisées par l'Emprunteur aux financements de la Caisse des Dépôts faisant l'objet des demandes de tirages tels que définis ci-après,
- somme des tirages précédents et du tirage envisagé n'excédant pas le montant maximum visé aux articles 1.3 et 2.1 de la présente convention,
- absence de défaut de paiement par l'emprunteur d'une somme quelconque devenue exigible au titre de tout emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts,
- exactitude des déclarations figurant à l'article 9.

Article 4 - Caractéristiques de la ligne de financement, modalités de mobilisation des fonds

- 4.1 - Les fonds sont mobilisés par le biais de tirages. Chaque tirage fait l'objet d'une demande présentée par l'Emprunteur auprès de la Direction régionale de la Caisse des Dépôts, conforme au modèle figurant en annexe 6 (« l'avis de tirage »).

- 4.2 - Pour chaque demande de tirage, l'Emprunteur présentera les documents suivants :

- la lettre de demande de tirage indiquant la date de versement des fonds, le montant mobilisé et les caractéristiques des produits mobilisés (versions de produit, durée ...),
- la liste des opérations concernées (dénomination, lieu, prix de revient ...),
- le cas échéant, les pièces et justificatifs requis aux termes des conditions générales des produits, lesquelles figurent en annexe 1. Le Garant sera également destinataire des demandes de tirage et de leurs annexes.

4.3 - La mise en place de chaque tirage s'effectuera selon les modalités suivantes :

- a) l'Emprunteur devra faire parvenir sa demande à la Caisse des Dépôts au plus tard 15 jours ouvrés avant la date de versement requise pour le versement des fonds. Aucune demande de tirage ne pourra être effectuée au-delà du 31/12/2009.
- b) chaque tirage correspondra à l'addition du financement de plusieurs opérations de même type et indiquera le nombre de versements et leur échéancier. Aucune modification d'échéancier de versements ne pourra intervenir après émission du tableau d'amortissement par la Caisse des Dépôts. *Dans le cas où l'Emprunteur sollicite un préfinancement, il indiquera dans l'avis de tirage s'il souhaite ou non consolider les intérêts de préfinancement (cette option étant offerte uniquement pour les périodes de préfinancement supérieures ou égales à un an), sans pouvoir revenir sur son choix, après émission du tableau d'amortissement par la Caisse des Dépôts (à supprimer si les VP ne comportent pas de préfinancement)*
- c) le nombre de tirages effectués dans l'année est limité à 10.
- d) le montant de chaque tirage par ligne de produits ne pourra être inférieur à 100 000 euros sauf justification par l'Emprunteur,
- e) la Caisse des Dépôts adressera à l'Emprunteur et au Garant, dans les 15 jours de la demande de tirage, un tableau d'amortissement correspondant aux caractéristiques énoncées dans la demande de tirage de l'emprunteur, lequel devra lui être retourné signé au plus tard 20 jours ouvrés après sa réception par l'emprunteur et le garant,
- f) chaque versement correspondant à un produit soumis à commission d'intervention donnera lieu au calcul de cette commission selon la grille figurant en annexe 7.

4.4 - Le tableau d'amortissement vaut engagement de l'Emprunteur de respecter les conditions générales figurant en annexe 1 et correspondant aux caractéristiques financières du tirage. Afin de justifier de la mise en place des prêts aidés auprès des administrations concernées pour bénéficier des avantages fiscaux et sociaux liés aux opérations de logements locatifs sociaux, la Caisse des Dépôts fournira à l'Emprunteur tout document nécessaire à l'administration fiscale.

4.5 - La date d'émission des tableaux d'amortissement du tirage vaut date d'effet. Cette disposition prévaut sur celles des fascicules annexés à la présente convention.

4.6 - Il est expressément convenu que les conditions d'octroi et les caractéristiques générales de chaque produit (annexe 5), notamment les taux d'intérêt et de progressivité des produits tels qu'indiqués en annexe 5, sont celles en vigueur à la date de signature de la présente convention. Elles sont susceptibles d'être modifiées en cas de variation des taux du Livret A et du LEP mais aussi en fonction de l'évolution de la réglementation qui leur est applicable entre la date de signature de la présente convention et la date d'émission de chaque tableau d'amortissement.

S'agissant des PLI et des PLS, des prêts à la réhabilitation bonifiés et des PRU, le taux d'intérêt est également susceptible d'être modifié en fonction :

- des résultats de l'appel d'offre annuel pour les PLS et les PLI,
- de la bonification d'intérêts apportée aux PRU,
- de la consommation totale de l'enveloppe de prêts réhabilitation bonifiés. Le taux applicable ne sera donc pas bonifié et des produits à taux non bonifiés pourront être attribués.

Article 5 - Engagements de l'Emprunteur

L'Emprunteur s'engage :

- à *actualiser ou à réaliser* un plan stratégique de patrimoine lui permettant d'optimiser sa politique d'investissements, et à le communiquer et le présenter à l'ensemble des signataires de la présente convention y compris l'Etat,
- à *élaborer ou actualiser* un plan d'affaires tenant compte du programme d'investissements issu du plan stratégique de patrimoine, à le communiquer à la Caisse des Dépôts et à *l'actualiser ou à le réactualiser* chaque année,
- à réaliser les travaux correspondant aux financements obtenus et à justifier, sur demande de la Caisse des Dépôts, de leur exécution,
- à adresser à la Caisse des Dépôts ainsi que, pour ce qui les concerne, aux autres signataires, tous les éléments susceptibles de modifier significativement le programme d'investissements initial, les plans de financement initiaux (annexe 4), ainsi que les plans de financement définitifs des opérations programmées,
- à rembourser à la Caisse des Dépôts les fonds trop-perçus dans l'hypothèse où un droit de tirage a été exercé pour une ou plusieurs opérations, lesquelles n'ont pu être réalisées pour des raisons extérieures à l'Emprunteur, notamment par défaut ou annulation de la décision favorable ouvrant droit à un prêt de la Caisse des Dépôts. Dans ce cas, les remboursements anticipés ne donneront lieu à aucune pénalité. A cet égard, il est expressément convenu que les remboursements anticipés effectués par l'emprunteur pour ces raisons ou pour quelque raison que ce soit conformément aux conditions générales des produits en annexe 8, seront imputés sur les opérations concernées et viendront en déduction du montant des capitaux restant dus au titre du droit tirage ayant financé lesdites opérations.
- à actualiser chaque année les opérations financées prévues à l'annexe 3 de la présente convention.

Article 6 - Engagements du Grand Dijon

- 6.1 - Le Grand Dijon, conformément à la délibération de son assemblée délibérante en date du 9 février 2006 (annexe 2) apporte sa garantie à 100 % sur le montant total de la ligne de financement indiquée à l'article 2.
- 6.2 - Le Grand Dijon sera signataire de chaque tableau d'amortissement, émis par la Caisse des Dépôts, correspondant à chaque tirage appelé par l'emprunteur. Par cette signature, l'engagement de garantie du Grand Dijon prendra effet sur la base des fonds réellement versés à l'emprunteur.
- 6.3 - Le Conseil Communautaire du Grand Dijon prendra acte, chaque année des opérations réalisées, des montants et des caractéristiques financières des tirages de la période qui auront été exercés par l'organisme HLM et de celles prévues pour l'année suivante.

Article 7 - Suivi de la convention financière

Un comité de suivi, composé des représentants des signataires de la présente convention et de tout autre partenaire que les signataires jugeront utile d'associer, sera mis en place et se réunira au minimum une fois par an (trois mois avant la date anniversaire de la présente convention), à l'initiative de la Caisse des Dépôts, pour évaluer les conditions dans lesquelles les financements ont été mobilisés et leur impact sur la situation financière de l'Emprunteur.

Cette réunion annuelle portera principalement sur les points suivants :

- la confirmation ou la modification du programme d'actions et du programme d'investissement initial (impact sur les opérations ou sur les montants)
- la justification a posteriori des fonds utilisés (travaux engagés...) et la production des décisions de financement et agréments délivrés par la Communauté de l'agglomération dijonnaise et des autres financements obtenus (1%, autres banques...),
- l'évolution de la situation financière de l'Emprunteur, après intégration des derniers comptes,
- l'ajustement des enveloppes de financement annuelles en fonction des modifications apportées au programme d'investissements,
- l'actualisation du plan d'affaires de l'Emprunteur et sa validation éventuelle permettant d'apprécier l'évolution prévisionnelle de la capacité d'autofinancement de l'organisme.

Une première réunion devra avoir lieu au plus tard avant le 31/03/2007.

Article 8 - Taux Effectif Global

Chacune des parties confirme qu'afin de se conformer aux dispositions des articles L. 313-1 et L.313-2 du code de la consommation, et, compte tenu de la spécificité de la présente convention, le taux effectif global ne peut pas être calculé à la date de signature de la présente convention mais ce taux figurera sur chaque tableau d'amortissement.

Article 9 – Déclarations

9.1 - Chacune des parties déclare :

- qu'elle a le pouvoir et la capacité de signer et d'exécuter ses obligations au titre de la convention.
- que la signature et l'exécution de ses obligations au titre de la convention ne contreviennent à aucune loi ou réglementation applicable, ou aucun jugement ou autorisation à laquelle elle est soumise (ni à l'interprétation qui en est faite par les tribunaux), ni ne contreviennent à aucune stipulation de ses statuts ou autres documents constitutifs

9.2 - L'Emprunteur effectue les déclarations spécifiques ci-dessous, lesquelles constituent une condition essentielle et déterminante de la décision de chaque partie de conclure la convention :

- le tirage est destiné à financer le logement social et il entre dans les opérations visées à l'article L.2252-2 1° (*communes, EPCI*) ou L. 3231-4-1 1° (*département*) ou L. 4253-2 1° (*région*) du Code Général des Collectivités Territoriales,
- toutes les autorisations nécessaires dans le cadre de la signature, l'exécution, la validité et l'opposabilité de la convention et des actes pris en son application (notamment avis de tirages et signature des tableaux d'amortissement) ont été obtenues ou sont devenues effectives (*selon les cas*), elles sont valables et demeurent en vigueur,

9.3 - Le Grand Dijon effectue les déclarations spécifiques ci-dessous, lesquelles constituent une condition essentielle et déterminante de la décision de la Caisse des Dépôts de conclure la convention et d'accorder chaque tirage :

- toutes les autorisations nécessaires dans le cadre de la signature, l'exécution, la validité et l'opposabilité de la convention et des actes pris en son application ont été obtenues ou sont devenues définitives (*selon les cas*), elles sont valables et demeurent en vigueur.

9.4 - Les déclarations et garanties mentionnées aux articles 9.1 à 9.3 seront réputées réitérées préalablement à chaque tirage.

Article 10 - Survenance de circonstance nouvelle

10.1 - Au cas où l'une quelconque des clauses et conditions de la convention deviendrait contraire à une disposition impérative légale ou réglementaire (ou de l'interprétation qui en est faite par toute autorité compétente, y compris toute juridiction), à laquelle serait soumise l'une ou l'autre des parties à la présente convention et qu'il ne soit pas trouvé d'un commun accord une solution permettant de résoudre cette difficulté dans un délai d'un mois à compter de la survenance ou de la notification de cet événement à l'une ou l'autre des parties, la convention prendra fin automatiquement au terme de ce délai.

10.2 - En outre, si par suite d'une nouvelle disposition législative ou réglementaire, d'une directive (ou de l'interprétation qui en est faite par toute autorité compétente, y compris toute juridiction), la Caisse des Dépôts se trouvait soumise à un nouvel impôt, taxe, droit, charge ou retenue quelconque directement applicable à la convention ou devenait assujettie à une mesure de réglementation monétaire, bancaire, financière ou autre, entraînant une charge nouvelle quelconque au titre de la convention, ou ayant pour effet d'augmenter le coût de financement de son engagement au titre de la convention, la procédure ci-après s'appliquera.

La Caisse des Dépôts notifiera la survenance de cet événement à l'Emprunteur et les parties s'efforceront de trouver une solution mutuellement acceptable dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de cette notification. En l'absence d'accord entre les parties dans ce délai, la convention pourra prendre fin au terme dudit délai, à l'initiative de l'Emprunteur.

Article 11 - Durée et prise d'effet

La présente convention prendra effet à la date de signature par le dernier signataire. Elle expirera au plus tard à la date du dernier tirage effectué soit le 31.12.2009 (*même date qu'à l'article 4.3 a*). Au delà, les relations entre les Parties seront régies par les conditions des produits jusqu'au parfait remboursement des sommes dues.

La présente convention ne pourra être valablement modifiée que par voie d'avenant écrit, signé par les parties. Aucune partie ne pourra être considérée comme ayant renoncé implicitement à un droit sauf disposition expresse de la présente convention.

Article 12 - Résiliation

Indépendamment des dispositions de l'article 10 ci-dessus, la présente convention pourra être résiliée, par l'une ou l'autre des parties, en cas de non-respect par l'une des parties de ses obligations fixées à la présente convention, constatation de non réalisation du programme d'investissements (hors événements indépendants de la volonté des parties tels que programmation Etat différée, restriction des crédits d'Etat, appels d'offres infructueux, remise en cause des régimes particuliers de TVA, ...), constatation que l'autofinancement prévisionnel de l'organisme devient négatif sur la période d'exécution de la présente convention, non obtention des décisions d'agrément ou des autorisations administratives, ou s'il apparaît que des demandes de financement ont été adressées à la Caisse des Dépôts alors que toutes les conditions pour ce faire n'étaient pas réunies.

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 13 - Notifications

Toute notification au titre de la convention devant être adressée par l'une des parties à une autre, sera adressée par télécopie, confirmée par lettre recommandée avec accusé de réception et à l'attention de :

En ce qui concerne la Caisse des Dépôts :

Direction Régionale Bourgogne
3 rue Devosge
BP 71368
21013 Dijon cedex
Télécopie : 03 80 40 09 99

En ce qui concerne ICF Sud-Est Méditerranée SA d'HLM

A l'attention de Monsieur Eric Pinatel
15 bis rue Henri Chevalier
69317 Lyon cedex 04

En ce qui concerne le Grand Dijon :

Président de la Communauté de l'agglomération dijonnaise
40 Avenue du Drapeau
21000 Dijon
Télécopie : 03.80.35.13.36

La date à laquelle une notification sera réputée valablement faite sera celle de sa réception effective par le destinataire.

Article 14 - Tribunal compétent en cas de litiges

Tout litige, à défaut d'accord amiable, relatif notamment à la validité, l'exécution ou l'interprétation de la présente convention sera porté devant le tribunal administratif de Dijon.

Fait en autant d'exemplaires que de parties,

A Dijon le

Pour la Caisse des Dépôts,

Pour l'Emprunteur,

Pour la Communauté de
l'agglomération dijonnaise
Garant,

François REBSAMEN
Président

En présence de Monsieur le Préfet
de la Région de Bourgogne, Préfet de Côte d'Or

Paul RONCIERE

ANNEXES

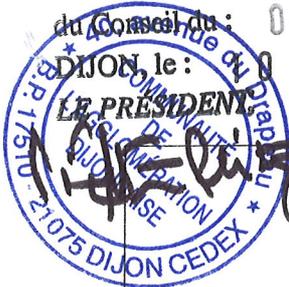
1. Les conditions générales des produits Caisse des Dépôts
 2. La délibération de garantie globale de la collectivité locale
 3. Le programme d'investissement à 4 ans (détaillé par année et par type de prêts)
 4. Le plan de financement prévisionnel détaillé par nature d'opérations (construction neuve, réhabilitation, démolitions et reconstructions, renouvellement urbain)
 5. Les caractéristiques financières générales des prêts Caisse des Dépôts
 6. Le modèle d'avis de tirage
 7. Le mode de calcul de la commission d'intervention
 8. Le plan d'affaire
 9. La convention d'objectifs
-

VU pour être annexé à délibération

du Conseil du : 09 FEV. 2006

DIJON le : 09 FEV. 2006

LE PRÉSIDENT



PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

10 FEV. 2006

PROJET DE CONVENTION FINANCIERE



ENTRE :

- La CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, établissement spécial, créée par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L 518-2 et suivants du code monétaire et financier, ayant son siège 56, rue de Lille à Paris 7ème, représentée par Jean-Philippe SARRETTE, Directeur régional,

Ci-après dénommée « la Caisse des Dépôts »,

- SCIC HABITAT BOURGOGNE CHAMPAGNE, représentée Marie ORDAS-MONOT, Directrice Générale,

Ci-après dénommée « SCIC HBC » ou « l'Emprunteur »

et

- La COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE, représentée par François REBSAMEN, Président, habilité par délibération du conseil communautaire du 9 février 2006,

Ci-après dénommé « le Grand Dijon » ou « le Garant »

En présence de Paul RONCIERE, Préfet de la Région de Bourgogne, Préfet de la Côte d'Or,

Ci-après dénommé « l'Etat ».

PREAMBULE :

Le Grand Dijon, une communauté de projets et d'action

Bien que constituant une jeune Communauté d'agglomération, créée en janvier 2000, le Grand Dijon, à travers la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat, volet logement de son Contrat d'agglomération 2002-2006, s'est résolument engagé dans une politique du logement dynamique, équilibrée et solidaire afin de répondre aux besoins exprimés par les habitants et assurer le maintien de l'attractivité du territoire communautaire en lien avec un développement économique ambitieux.

Cet engagement en faveur de l'habitat se traduit notamment, dans un contexte de tension immobilière et foncière, par la mobilisation d'un soutien financier important aux opérations d'amélioration du parc locatif privé conventionné, aux programmes de renouvellement et de diversification de l'offre dans les quartiers en rénovation urbaine ainsi qu'aux projets d'habitat à loyer modéré selon un principe d'équilibre et de diversité de l'offre à l'échelle de l'ensemble de ses communes-membres.

En continuité avec les actions PLH d'une part et en cohérence avec la signature en mai 2005 de la convention de rénovation urbaine 2005-2009 d'agglomération d'autre part, la Communauté d'agglomération a décidé, par délibération du 10 février 2005, de prendre en

charge la gestion des aides à la pierre pour le logement dans le cadre des dispositions introduites par la loi Responsabilités et Libertés Locales du 13 août 2004. Cet engagement traduit un choix politique volontaire afin d'être en capacité de mieux répondre aux enjeux de l'agglomération et à son développement. En effet, le Conseil de Communauté a considéré que cette délégation était de nature à organiser, de façon plus intégrée, un pilotage cohérent de la politique de l'habitat permettant au Grand Dijon de renforcer son attractivité et son équilibre résidentiels en répondant aux besoins exprimés par les ménages.

Les objectifs généraux que s'est fixés le Grand Dijon dans le cadre de la délégation des aides à la pierre pour le logement 2006-2008 sont, en ce qui concerne le parc locatif public, les suivants :

- Renforcer la production de logements à loyer modéré : réaliser en trois ans la production de logements à loyer modéré des cinq dernières années, soit 1 590 logements,
- Rééquilibrer spatialement l'offre et organiser la production sur l'ensemble des 21 communes de l'agglomération,
- Diversifier le parc dont 95% des logements sont en collectif,
- Prendre en compte la dimension Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- Promouvoir des logements économes en charges afin de limiter le taux d'effort des ménages,
- Maintenir le niveau de qualité des logements.

Dans l'exercice de cette délégation, le Grand Dijon entend mobiliser et accompagner l'ensemble des opérateurs d'habitations à loyer modéré afin d'atteindre les objectifs de production, et notamment SCIC HABITAT Bourgogne-Champagne.

SCIC HBC possède un patrimoine d'environ ... logements dont ... situés sur le territoire du Grand Dijon. SCIC HBC est un partenaire pour la mise en œuvre de la politique en matière d'habitat et de développement urbain, tant sur le plan de la gestion patrimoniale que sur celui de la réponse à la demande sociale.

La Caisse des Dépôts a pour rôle, dans le cadre de ses missions d'intérêt général, de financer les investissements liés au logement social et à la politique de la ville : construction neuve, réhabilitation, renouvellement urbain et acquisition de patrimoine. Ces missions doivent concilier la maîtrise du risque des capitaux engagés et l'adaptation des offres financières aux besoins des opérations de logement social.

SCIC HBC, la Caisse des Dépôts et le Grand Dijon ont souhaité renforcer leur partenariat par la mise en place d'une convention globale pluriannuelle ayant pour objet de financer le programme d'investissements défini par l'organisme.

SCIC HBC s'est engagé, avec l'appui de la Caisse des Dépôts, dans l'élaboration d'un plan d'affaires intégrant la réalisation de ces investissements. Les conclusions de l'analyse prévisionnelle issues du plan d'affaires à quatre ans (période s'étalant de l'année 2006 à 2008) font apparaître une exploitation excédentaire permettant de faire face au programme d'investissements décrit en annexe 3. L'étude réalisée montre le maintien sur la période d'un autofinancement prévisionnel positif représentant en moyenne plus de 12 % des loyers (période de 2006 à 2010).

Dans ce cadre, le Grand Dijon, la Caisse des Dépôts et SCIC HBC ont défini, d'un commun accord, les modalités et conditions de mise en place d'une ligne globale de financement pluriannuelle de ces investissements.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIVIT :

Article 1 - Objet de la convention financière

1.1 - La présente convention a pour objet de définir les engagements de chacun des partenaires aux fins d'accompagner la réalisation par le Foyer Dijonnais de son programme d'investissements 2006/2008, tel qu'il figure en annexe 3.

En outre, s'agissant des relations entre la Caisse des Dépôts et le Foyer Dijonnais, la présente convention vaut contrat de prêt « multi-produits », auquel seront rattachés les tableaux d'amortissement émis à chaque tirage de l'emprunteur.

1.2 - Le programme d'investissements de la convention d'objectifs et de moyens pour la période 2006/2008 porte sur un nombre total de 572 logements nouveaux pour un prix de revient prévisionnel global de 87 032 K€. Le détail desdits investissements par nature (construction neuve, réhabilitation, renouvellement urbain) et par année figure en annexe 3. La liste des opérations figurant dans le programme d'investissements de l'Emprunteur est déclarative et pourra être actualisée par l'opérateur sous réserve que les changements apportés ne modifient pas substantiellement l'économie générale de la convention, notamment les résultats du plan d'affaires (plus particulièrement la marge brute d'autofinancement).

1.3 - Ces investissements seront financés sur la base du plan de financement prévisionnel global à 3 ans établi à la date de signature de la présente convention (annexe 4) de la manière suivante :

- Montant prévisionnel des subventions et autres financements : 14 182 K€, soit 16,3 % du coût total des investissements,
- Montant prévisionnel des fonds propres de l'Emprunteur : 11 750 K€, soit 13,5 % du coût total des investissements,
- Prêts sur fonds d'épargne accordés par la Caisse des Dépôts : en tout état de cause d'un montant maximum 61 100 K€, soit 70,2 % du coût total des investissements, dans les conditions ci-après décrites.

Au cas où les montants effectivement mobilisés s'écarteraient trop du prévisionnel et bouleverseraient l'économie générale de la convention, il conviendra de recourir à une nouvelle analyse financière dans le cadre de l'article 7 afin de déterminer de la poursuite de la présente convention. A défaut, il sera mis fin à la convention dans les conditions fixées à l'article 12.

Article 2 - Engagements de la Caisse des dépôts et consignations

2.1 - La Caisse des Dépôts, sur la base du plan d'affaires de l'Emprunteur (annexe 8), et du plan de financement prévisionnel visé à l'article 1.3, s'engage à apporter son concours financier à l'Emprunteur à hauteur d'un montant maximum de 53 632Keuros sur la période 2006/2008 par l'octroi des financements suivants :

Objet du financement	Nombre de logements	Montant prévisionnel de prêts Caisse des Dépôts
Construction neuve et acquisition – amélioration (1)	572	57 159 K€
Réhabilitation (1)	néant	néant
Renouvellement urbain Reconstruction Réhabilitation Résidentialisation	40	3 941 K€
TOTAL	612	61 100 K€

2-2 L'accord de la Caisse des Dépôts porte sur une ligne globale de financement pluriannuelle qui pourra donner lieu à un ou plusieurs tirages annuels, tels que ci-après définis, chaque tirage ne pouvant se réaliser que sur un seul produit (voir annexe 5 sur la définition générale des produits). Aucune fongibilité entre les lignes de financement ci-dessus n'est permise.

2.3 - L'engagement de la Caisse des Dépôts au titre du présent article s'entend sous réserve :

- que les Pouvoirs publics maintiennent les lignes de produits visés aux présentes pendant toute la durée de la présente convention.
- de la disponibilité des enveloppes de prêts PLS, prêts réhabilitation bonifiés et PRU pendant toute la durée de la présente convention.

2.4 - Les tirages PLS, prêts soumis à enveloppe et à millésime, seront accordés dans la limite des engagements annuels figurant en annexe 4. Les enveloppes annuelles de PLS ne pourront financer que des opérations agréées pour la même année. Tout changement de millésime sera conditionné par la disponibilité d'une enveloppe au moment de la demande de l'emprunteur. En tout état de cause, les demandes de tirage PLS relatifs à une enveloppe annuelle donnée ne pourront être effectuées que jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle de leur décision d'agrément.

⁽¹⁾ Programmation correspondant au contrat d'objectifs établi entre l'opérateur et l'Etat en considération des objectifs du Plan National de Cohésion Sociale

- 2.6 - Les financements en PRU prévus au titre de la présente convention et qui ont pour objet des opérations intégrées dans un projet de renouvellement urbain relevant d'une décision de l'ANRU devront être confirmés dans les conventions financières pluriannuelles signées avec l'ANRU. En conséquence, l'engagement en financement PRU contracté par la Caisse des Dépôts aux termes de la présente convention et des conventions financières pluriannuelles signées avec l'ANRU s'entend comme un seul et même engagement et ne saurait faire double emploi.

Article 3 - Conditions préalables aux tirages

Tout tirage est subordonné au respect des conditions suivantes :

- respect des critères d'éligibilité des opérations réalisées par l'Emprunteur aux financements de la Caisse des Dépôts faisant l'objet des demandes de tirages tels que définis ci-après,
- somme des tirages précédents et du tirage envisagé n'excédant pas le montant maximum visé aux articles 1.3 et 2.1 de la présente convention,
- absence de défaut de paiement par l'emprunteur d'une somme quelconque devenue exigible au titre de tout emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts,
- exactitude des déclarations figurant à l'article 9.

Article 4 - Caractéristiques de la ligne de financement, modalités de mobilisation des fonds

- 4.1 - Les fonds sont mobilisés par le biais de tirages. Chaque tirage fait l'objet d'une demande présentée par l'Emprunteur auprès de la Direction régionale de la Caisse des Dépôts, conforme au modèle figurant en annexe 6 (« l'avis de tirage »).
- 4.2 - Pour chaque demande de tirage, l'Emprunteur présentera les documents suivants :
- la lettre de demande de tirage indiquant la date de versement des fonds, le montant mobilisé et les caractéristiques des produits mobilisés (versions de produit, durée ...),
 - la liste des opérations concernées (dénomination, lieu, prix de revient ...),
 - le cas échéant, les pièces et justificatifs requis aux termes des conditions générales des produits, lesquelles figurent en annexe 1. Le Garant sera également destinataire des demandes de tirage et de leurs annexes.

4.3 - La mise en place de chaque tirage s'effectuera selon les modalités suivantes :

- a) l'Emprunteur devra faire parvenir sa demande à la Caisse des Dépôts au plus tard 15 jours ouvrés avant la date de versement requise pour le versement des fonds. Aucune demande de tirage ne pourra être effectuée au-delà du 31/12/2009.
- b) chaque tirage correspondra à l'addition du financement de plusieurs opérations de même type et indiquera le nombre de versements et leur échéancier. Aucune modification d'échéancier de versements ne pourra intervenir après émission du tableau d'amortissement par la Caisse des Dépôts. *Dans le cas où l'Emprunteur sollicite un préfinancement, il indiquera dans l'avis de tirage s'il souhaite ou non consolider les intérêts de préfinancement (cette option étant offerte uniquement pour les périodes de préfinancement supérieures ou égales à un an), sans pouvoir revenir sur son choix, après émission du tableau d'amortissement par la Caisse des Dépôts (à supprimer si les VP ne comportent pas de préfinancement)*
- c) le nombre de tirages effectués dans l'année est limité à 10.
- d) le montant de chaque tirage par ligne de produits ne pourra être inférieur à 100000 euros sauf justification par l'Emprunteur,
- e) la Caisse des Dépôts adressera à l'Emprunteur et au Garant, dans les 15 jours de la demande de tirage, un tableau d'amortissement correspondant aux caractéristiques énoncées dans la demande de tirage de l'emprunteur, lequel devra lui être retourné signé au plus tard 20 jours ouvrés après sa réception par l'emprunteur et le garant,
- f) chaque versement correspondant à un produit soumis à commission d'intervention donnera lieu au calcul de cette commission selon la grille figurant en annexe 7.

4.4 - Le tableau d'amortissement vaut engagement de l'emprunteur de respecter les conditions générales figurant en annexe 1 et correspondant aux caractéristiques financières du tirage. Afin de justifier de la mise en place des prêts aidés auprès des administrations concernées pour bénéficier des avantages fiscaux et sociaux liés aux opérations de logements locatifs sociaux, la Caisse des Dépôts fournira à l'Emprunteur tout document nécessaire à l'administration fiscale.

4.5 - La date d'émission des tableaux d'amortissement du tirage vaut date d'effet. Cette disposition prévaut sur celles des fascicules annexés à la présente convention.

4.6 - Il est expressément convenu que les conditions d'octroi et les caractéristiques générales de chaque produit (annexe 5), notamment les taux d'intérêt et de progressivité des produits tels qu'indiqués en annexe 5, sont celles en vigueur à la date de signature de la présente convention. Elles sont susceptibles d'être modifiées en cas de variation des taux du Livret A et du LEP mais aussi en fonction de l'évolution de la réglementation qui leur est applicable entre la date de signature de la présente convention et la date d'émission de chaque tableau d'amortissement.

S'agissant des PLI et des PLS, des prêts à la réhabilitation bonifiés et des PRU, le taux d'intérêt est également susceptible d'être modifié en fonction :

- des résultats de l'appel d'offre annuel pour les PLS et les PLI,
- de la bonification d'intérêts apportée aux PRU,
- de la consommation totale de l'enveloppe de prêts réhabilitation bonifiés. Le taux applicable ne sera donc pas bonifié et des produits à taux non bonifiés pourront être attribués.

Article 5 - Engagements de l'Emprunteur

L'emprunteur s'engage :

- à *actualiser ou à réaliser* un plan stratégique de patrimoine lui permettant d'optimiser sa politique d'investissements, et à le communiquer et le présenter à l'ensemble des signataires de la présente convention y compris l'Etat,
- à *élaborer ou actualiser* un plan d'affaires tenant compte du programme d'investissements issu du plan stratégique de patrimoine, à le communiquer à la Caisse des Dépôts et à *l'actualiser ou à le réactualiser* chaque année,
- à réaliser les travaux correspondant aux financements obtenus et à justifier, sur demande de la Caisse des Dépôts, de leur exécution,
- à adresser à la Caisse des Dépôts ainsi que, pour ce qui les concerne, aux autres signataires, tous les éléments susceptibles de modifier significativement le programme d'investissements initial, les plans de financement initiaux (annexe 4), ainsi que les plans de financement définitifs des opérations programmées,
- à rembourser à la Caisse des Dépôts les fonds trop-perçus dans l'hypothèse où un droit de tirage a été exercé pour une ou plusieurs opérations, lesquelles n'ont pu être réalisées pour des raisons extérieures à l'Emprunteur, notamment par défaut ou annulation de la décision favorable ouvrant droit à un prêt de la Caisse des Dépôts. Dans ce cas, les remboursements anticipés ne donneront lieu à aucune pénalité. A cet égard, il est expressément convenu que les remboursements anticipés effectués par l'emprunteur pour ces raisons ou pour quelque raison que ce soit conformément aux conditions générales des produits en annexe 8, seront imputés sur les opérations concernées et viendront en déduction du montant des capitaux restant dus au titre du droit tirage ayant financé lesdites opérations.
- à actualiser chaque année les opérations financées prévues à l'annexe 3 de la présente convention.

Article 6 - Engagements du Grand Dijon

- 6.1 - Le Grand Dijon, conformément à la délibération de son assemblée délibérante en date du 9 février 2006 (annexe 2) apporte sa garantie à 100 % sur le montant total de la ligne de financement indiquée à l'article 2.
- 6.2 - Le Grand Dijon sera signataire de chaque tableau d'amortissement, émis par la Caisse des Dépôts, correspondant à chaque tirage appelé par l'emprunteur. Par cette signature, l'engagement de garantie du Grand Dijon prendra effet sur la base des fonds réellement versés à l'emprunteur.
- 6.3- Le Conseil Communautaire du Grand Dijon prendra acte, chaque année des opérations réalisées, des montants et des caractéristiques financières des tirages de la période qui auront été exercés par l'organisme HLM et de celles prévues pour l'année suivante.

Article 7 - Suivi de la convention financière

Un comité de suivi, composé des représentants des signataires de la présente convention et de tout autre partenaire que les signataires jugeront utile d'associer, sera mis en place et se réunira au minimum une fois par an (trois mois avant la date anniversaire de la présente convention), à l'initiative de la Caisse des Dépôts, pour évaluer les conditions dans lesquelles les financements ont été mobilisés et leur impact sur la situation financière de l'Emprunteur.

Cette réunion annuelle portera principalement sur les points suivants :

- la confirmation ou la modification du programme d'actions et du programme d'investissement initial (impact sur les opérations ou sur les montants)
- la justification a posteriori des fonds utilisés (travaux engagés...) et la production des décisions de financement et agréments délivrés par la Communauté de l'agglomération dijonnaise et des autres financements obtenus (1%, autres banques...),
- l'évolution de la situation financière de l'Emprunteur, après intégration des derniers comptes,
- l'ajustement des enveloppes de financement annuelles en fonction des modifications apportées au programme d'investissements,
- l'actualisation du plan d'affaires de l'Emprunteur et sa validation éventuelle permettant d'apprécier l'évolution prévisionnelle de la capacité d'autofinancement de l'organisme.

Une première réunion devra avoir lieu au plus tard avant le 31/03/2007.

Article 8 - Taux Effectif Global

Chacune des parties confirme qu'afin de se conformer aux dispositions des articles L. 313-1 et L.313-2 du code de la consommation, et, compte tenu de la spécificité de la présente convention, le taux effectif global ne peut pas être calculé à la date de signature de la présente convention mais ce taux figurera sur chaque tableau d'amortissement.

Article 9 – Déclarations

9.1 - Chacune des parties déclare :

- qu'elle a le pouvoir et la capacité de signer et d'exécuter ses obligations au titre de la convention.
- que la signature et l'exécution de ses obligations au titre de la convention ne contreviennent à aucune loi ou réglementation applicable, ou aucun jugement ou autorisation à laquelle elle est soumise (ni à l'interprétation qui en est faite par les tribunaux), ni ne contreviennent à aucune stipulation de ses statuts ou autres documents constitutifs

9.2 - L'Emprunteur effectue les déclarations spécifiques ci-dessous, lesquelles constituent une condition essentielle et déterminante de la décision de chaque partie de conclure la convention :

- le tirage est destiné à financer le logement social et il entre dans les opérations visées à l'article L.2252-2 1° (*communes, EPCI*) du Code Général des Collectivités Territoriales,
- toutes les autorisations nécessaires dans le cadre de la signature, l'exécution, la validité et l'opposabilité de la convention et des actes pris en son application (notamment avis de tirages et signature des tableaux d'amortissement) ont été obtenues ou sont devenues effectives (*selon les cas*), elles sont valables et demeurent en vigueur,

9.3 - Le Grand Dijon effectue les déclarations spécifiques ci-dessous, lesquelles constituent une condition essentielle et déterminante de la décision de la Caisse des Dépôts de conclure la convention et d'accorder chaque tirage :

- toutes les autorisations nécessaires dans le cadre de la signature, l'exécution, la validité et l'opposabilité de la convention et des actes pris en son application ont été obtenues ou sont devenues définitives (*selon les cas*), elles sont valables et demeurent en vigueur.

9.4 - Les déclarations et garanties mentionnées aux articles 9.1 à 9.3 seront réputées réitérées préalablement à chaque tirage.

Article 10 - Survenance de circonstance nouvelle

10.1 - Au cas où l'une quelconque des clauses et conditions de la convention deviendrait contraire à une disposition impérative légale (ou de l'interprétation qui en est faite par toute autorité compétente, y compris toute juridiction), à laquelle serait soumise l'une ou l'autre des parties à la présente convention et qu'il ne soit pas trouvé d'un commun accord une solution permettant de résoudre cette difficulté dans un délai d'un mois à compter de la survenance ou de la notification de cet événement à l'une ou l'autre des parties, la convention prendra fin automatiquement au terme de ce délai.

10.2 - En outre, si par suite d'une nouvelle disposition législative ou réglementaire, d'une directive (ou de l'interprétation qui en est faite par toute autorité compétente, y compris toute juridiction), la Caisse des Dépôts se trouvait soumise à un nouvel impôt, taxe, droit, charge ou retenue quelconque directement applicable à la convention ou devenait assujettie à une mesure de réglementation monétaire, bancaire, financière ou autre, entraînant une charge nouvelle quelconque au titre de la convention, ou ayant pour effet d'augmenter le coût de financement de son engagement au titre de la convention, la procédure ci-après s'appliquera.

La Caisse des Dépôts notifiera la survenance de cet événement à l'Emprunteur et les parties s'efforceront de trouver une solution mutuellement acceptable dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de cette notification. En l'absence d'accord entre les parties dans ce délai, la convention pourra prendre fin au terme dudit délai, à l'initiative de l'Emprunteur.

Article 11 - Durée et prise d'effet

La présente convention prendra effet à la date de signature par le dernier signataire. Elle expirera au plus tard à la date du dernier tirage effectué soit le 31/12/2009 (*même date qu'à l'article 4.3 a*). Au delà, les relations entre les Parties seront régies par les conditions des produits jusqu'au parfait remboursement des sommes dues.

La présente convention ne pourra être valablement modifiée que par voie d'avenant écrit, signé par les parties. Aucune partie ne pourra être considérée comme ayant renoncé implicitement à un droit sauf disposition expresse de la présente convention.

Article 12 - Résiliation

Indépendamment des dispositions de l'article 10 ci-dessus, la présente convention pourra être résiliée, par l'une ou l'autre des parties, en cas de non-respect par l'une des parties de ses obligations fixées à la présente convention, constatation de non réalisation du programme d'investissements (hors événements indépendants de la volonté des parties tels que programmation Etat différée, restriction des crédits d'Etat, appels d'offres infructueux, remise en cause des régimes particuliers de TVA, ...), constatation que l'autofinancement prévisionnel de l'organisme devient négatif sur la période d'exécution de la présente convention, non obtention des décisions d'agrément ou des autorisations administratives, ou s'il apparaît que des demandes de financement ont été adressées à la Caisse des Dépôts alors que toutes les conditions pour ce faire n'étaient pas réunies.

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 13 - Notifications

Toute notification au titre de la convention devant être adressée par l'une des parties à une autre, sera adressée par télécopie, confirmée par lettre recommandée avec accusé de réception et à l'attention de :

En ce qui concerne la Caisse des Dépôts :

Direction Régionale Bourgogne
3 rue Devosge
BP 71368
21013 Dijon cedex
Télécopie : 03 80 40 09 99

En ce qui concerne SCIC HBC :

11 rue du Colonel Marchand
BP 128
21004 Dijon cedex
Télécopie : 03 80 50 56 28

En ce qui concerne le Grand Dijon :

Président de la Communauté de l'agglomération dijonnaise
40 Avenue du Drapeau
21000 Dijon
Télécopie : 03.80.35.13.36

La date à laquelle une notification sera réputée valablement faite sera celle de sa réception effective par le destinataire.

Article 14 - Tribunal compétent en cas de litiges

Tout litige, à défaut d'accord amiable, relatif notamment à la validité, l'exécution ou l'interprétation de la présente convention sera porté devant le tribunal administratif de Dijon.

Fait en autant d'exemplaires que de parties,

A Dijon le

Pour la Caisse des Dépôts,

Pour l'Emprunteur,

Pour la Communauté de
l'agglomération dijonnaise
Garant,

François REBSAMEN
Président

En présence de Monsieur le Préfet
de la Région de Bourgogne, Préfet de Côte d'Or

Paul RONCIERE

ANNEXES

1. Les conditions générales des produits Caisse des Dépôts
 2. La délibération de garantie globale de la collectivité locale
 3. Le programme d'investissement à 4 ans (détaillé par année et par type de prêts)
 4. Le plan de financement prévisionnel détaillé par nature d'opérations (construction neuve, réhabilitation, démolitions et reconstructions, renouvellement urbain)
 5. Les caractéristiques financières générales des prêts Caisse des Dépôts
 6. Le modèle d'avis de tirage
 7. Le mode de calcul de la commission d'intervention
 8. Le plan d'affaire
 9. La convention d'objectifs
-