



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

## du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 25 juin 2009

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. BORDAT et M. TRAHARD

### *Membres présents :*

M. François REBSAMEN	M. Jean-Pierre SOUMIER	M. Roland PONSAA
M. Pierre PRIBETICH	M. André GERVAIS	M. François NOWOTNY
M. Jean ESMONIN	M. Didier MARTIN	Mme Christine MASSU
M. Rémi DETANG	M. Benoît BORDAT	M. Claude PICARD
M. Jean-Patrick MASSON	M. Christophe BERTHIER	M. Gaston FOUCHERES
M. José ALMEIDA	M. Philippe DELVALLEE	M. Pierre PETITJEAN
M. Jean-François DODET	M. Georges MAGLICA	Mme Claude DARCIAUX
M. François DESEILLE	Mme Françoise TENENBAUM	M. Nicolas BOURNY
M. Laurent GRANDGUILLAUME	Mme Anne DILLENSEGER	M. Jean-Philippe SCHMITT
M. Patrick CHAPUIS	Mlle Christine MARTIN	M. Philippe GUYARD
M. Michel JULIEN	Mlle Nathalie KOENDERS	M. Gilles MATHEY
Mme Marie-Françoise PETEL	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	Mme Françoise EHRE
M. Gérard DUPIRE	M. Alain MARCHAND	Mme Geneviève BILLAUT
Mme Catherine HERVIEU	M. Mohammed IZIMER	M. Murat BAYAM
M. François-André ALLAERT	Mme Hélène ROY	M. Michel BACHELARD
M. Jean-Claude DOUHAI	M. Mohamed BEKHTAOUI	M. Philippe BELLEVILLE
M. Jean-Paul HESSE	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	M. Norbert CHEVIGNY
Mlle Badiaâ MASLOUHI	Mme Joëlle LEMOUZY	M. Gilles TRAHARD
M. Patrick MOREAU	M. Pierre LAMBOROT	Mme Noëlle CABBILLARD
M. Dominique GRIMPRET	M. Louis LAURENT	

### *Membres absents :*

M. Joël MEKHANTAR	M. Gilbert MENUT pouvoir à M. Gilles TRAHARD
M. Jean-Yves PIAN	Mme Colette POPARD pouvoir à Mme Françoise TENENBAUM
M. Lucien BRENOT	M. Jean-François GONDELLIER pouvoir à M. Philippe GUYARD
M. Michel ROTGER	M. Yves BERTELOOT pouvoir à Mlle Badiaâ MASLOUHI
M. Rémi DELATTE	M. Alain MILLOT pouvoir à M. Laurent GRANDGUILLAUME
	Mme Christine DURNERIN pouvoir à Mme Catherine HERVIEU
	Mme Nelly METGE pouvoir à M. Gérard DUPIRE
	Mme Elizabeth REVEL-LEFEVRE pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
	Mme Elisabeth BIOT pouvoir à M. Georges MAGLICA
	Mme Myriam BERNARD pouvoir à M. Mohammed IZIMER
	Mlle Stéphanie MODDE pouvoir à M. Jean-Patrick MASSON
	M. Philippe CARBONNEL pouvoir à M. Patrick MOREAU
	M. Alain LINGER pouvoir à M. Pierre LAMBOROT
	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET pouvoir à M. Jean-Claude DOUHAI
	M. Michel FORQUET pouvoir à M. Dominique GRIMPRET
	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE pouvoir à M. Gilles MATHEY
	M. Jean-Claude GIRARD pouvoir à Mme Françoise EHRE
	M. Patrick BAUDEMENT pouvoir à Mme Geneviève BILLAUT.

### **OBJET : HABITAT, POLITIQUE DE LA VILLE ET URBANISME**

**Habitat à loyer modéré - Lignes Globales de financement pluriannuel (LGFP) 2009-2011 :  
approbation des conventions avec la Caisse des Dépôts et les six opérateurs d'habitat à  
loyer modéré**

Les LGFP 2006/2008 établis avec avec l'ensemble des six opérateurs d'habitat à loyer modéré intervenant sur le territoire de l'agglomération dijonnaise reposent sur une offre multi-produits, mobilisable par le biais de tirages en application de conventions financières, valant contrat de prêt multi-produits. Elles ont été signées le 10 avril 2006 pour un montant global de prêts de 216 116 025 € :

- 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.

Le bilan de ces LGFP 2006/2008 fait état d'une utilisation des financements réservés à hauteur de 90%. Ce niveau de mobilisation démontre le bon fonctionnement de ce dispositif, dont les opérateurs apprécient la souplesse de mise en oeuvre. Ces conventions, reposant sur des contrats de prêt global adossés à une programmation identifiée, permettent en effet d'assurer une meilleure fluidité financière 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.

Au vu de ces éléments, il est proposé de reconduire le dispositif pour la période triennale 2009/2011 afin d'accompagner les programmations à venir d'une part, en production et d'autre part, en réhabilitation, à l'appui notamment des enjeux dans ce domaine soulignés par le deuxième Programme Local de l'Habitat (PLH) en terme de performance énergétique.

Les éléments de programmation 2009/2011 émanant des six opérateurs, cohérents avec les objectifs quantitatifs et qualitatifs du Grand Dijon, ont servi à l'élaboration de la maquette financière pour la prochaine période triennale.

Ainsi, les LGFP 2009/2011 portent sur un montant global de prêts de 317 092 295 euros dont :

- d'une part, près de 54 959 176 euros relatifs aux prêts des opérations antérieures non financées ;
- et d'autre part, 262 133 119 euros répartis en 240 136 846 euros concernant la Délégation et 21 996 273 euros relatifs aux opérations ANRU. Ces montants correspondent à une programmation à venir déclinée comme suit :
  - en production : de l'ordre de 2200 logements au titre de la Délégation et de l'ordre de 230 logements au titre de l'ANRU,
  - en réhabilitation : de l'ordre de 1580 logements au titre de la Délégation et de l'ordre de 1620 logements au titre de l'ANRU.

Chacun des financements mis en oeuvre dans le cadre des LGFP 2009/2011 donnera lieu à l'établissement d'un tableau d'amortissement qui sera communiqué pour signature à la Communauté de l'agglomération dijonnaise informée ainsi, en tant réel, du niveau de son engagement en terme de garantie.

Un comité de suivi annuel réunissant les signataires des LGFP 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,**  
**DÉCIDE :**

- **d'approuver** les termes des " Lignes Globales de Financement Pluriannuel " (LGFP) 2009/2011, telles qu'annexées à la présente délibération, d'un montant global de prêts de 317 092 295 euros à intervenir entre la Caisse des Dépôts, la Communauté de l'agglomération dijonnaise et les six opérateurs d'habitat à loyer modéré intervenant sur le territoire de l'agglomération selon la déclinaison suivante :

- OPAC de Dijon : 37% (117 258 416 €)
- ORVITIS : 23% (71 508 217 €)
- SCIC HABITAT BOURGOGNE : 15% (47 395 549 €)
- NEOLIA : 12% (37 392 783 €)
- FOYER DIJONNAIS : 11% (35 675 950 €)
- ICF Sud Est Méditerranée : 2% (7 861 380 €).

Chaque ligne de financement est destinée à financer les opérations décrites en annexes. En cas de tirage(s)

avec une période de préfinancement d'une durée supérieure à 12 mois, le montant global de chaque tirage sera majoré des intérêts, courus pendant la période de préfinancement, capitalisés au terme de cette période. Si la durée de préfinancement retenue est inférieure à douze mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles par l'emprunteur à son terme.

Les caractéristiques des produits pouvant faire l'objet de tirages, établies sur la base du taux du Livret A, du LEP ou de l'index inflation (IPC) en vigueur à la date de la présente délibération, figurent en annexe de la présente délibération, en lien avec les descriptifs d'opérations.

Les conditions d'octroi et les caractéristiques de chaque produit, notamment les taux d'intérêt et/ou de progressivité, sont susceptibles de varier jusqu'à la date d'établissement de chaque tableau d'amortissement en fonction de la réglementation applicable, mais aussi :

- pour les produits indexés sur le taux du Livret A, en fonction de l'évolution de la valeur du Livret A et/ou du taux de commissionnement du réseau collecteur ;
- pour les produits indexés sur le taux du LEP, en fonction de l'évolution de la valeur du LEP
- pour les produits indexés sur l'inflation :  
de la variation de l'indice de révision sans que le taux d'intérêt et le taux de progressivité révisés puissent être inférieurs à 0%.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués sont établis et révisés sur la base de l'indice de révision « l'inflation en France » mesurée par la variation sur douze mois de l'indice des prix à la consommation (IPC) de l'ensemble des ménages, hors tabac, calculé par l'INSEE (Institut National des Statistiques et des Etudes Economiques) considérée aux mêmes dates que celles prévues pour la révision du taux du Livret A et publiée au Journal Officiel pris en compte par la Banque de France. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date d'effet du contrat de prêt, si l'indice de révision est modifié entre temps. L'indice de révision applicable sera celui en vigueur à la date d'effet du contrat émis par la Caisse des dépôts et consignations L'indice de révision pris en compte est actualisé à échéance du taux d'intérêt et de progressivité.

En conséquence, les conditions d'octroi et les caractéristiques de chaque produit effectivement appliquées à un tirage seront celles en vigueur à la date d'effet du tirage réalisé en application de chaque convention financière valant contrat de prêt multi-produits.

- **d'accorder** la garantie communautaire à hauteur de 100% pour l'ensemble des opérations concernées qui s'exercera pour la durée des prêts consentis, en application de la délibération-cadre du 09 février 2006 et des dites "Lignes Globales de Financement Pluriannuel" 2009/2011. Le présent engagement de garantie est consenti, à compter de la date d'effet de chaque convention financière, pour une durée expirant après le complet remboursement de toutes les sommes dues au titre des tirages exercés par chaque emprunteur.
- **de dire** que la Communauté de l'agglomération dijonnaise s'engage, dans l'hypothèse où un emprunteur, pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas de toutes sommes devenues exigibles (en principal, majoré des intérêts, intérêts compensateurs ou différés, y compris toutes commissions, pénalités ou indemnités pouvant être dues notamment en cas de remboursement anticipé) ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus au titre de ses engagements contractuels, à effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple notification de la Caisse des dépôts et consignations par lettre, en renonçant au bénéfice de discussion ainsi qu'au recours avant paiement visé par l'article 2316 du code civil et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement et à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir le paiement des sommes dues à la Caisse des dépôts au titre de chaque convention financière ;
- **de dire** la Communauté de l'agglomération dijonnaise réitérera a minima chaque année son engagement par une délibération prenant acte des opérations réalisées et des caractéristiques financières des tirages de la période qui auront été exercés par chaque emprunteur ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer les "Lignes Globales de Financement Pluriannuel" 2009/2011 à intervenir entre chacun des six emprunteurs et la Caisse des Dépôts ainsi que tout acte utile à l'exécution de cette décision.

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :

26 JUIN 2009



Pour extrait conforme  
Le Président  
Pour le Président  
AGGLOMÉRATION  
DIJONNAISE  
Pierre PRIBETICH

Convocation envoyée le 18 juin 2009  
Publié le 26 JUIN 2009  
Déposé en Préfecture le

26 JUN 2009

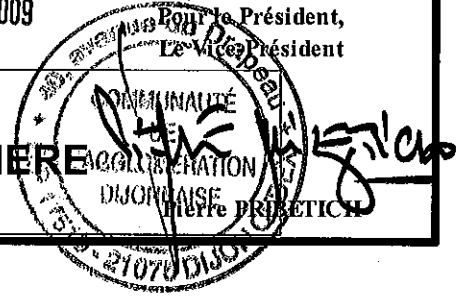


Vu pour être annexé à la délibération n° 20  
du Conseil de Communauté du 25 juin 2009

Dijon, le  
26 JUN 2009

Pour le Président,  
Le Vice-Président

**PROJET DE CONVENTION FINANCIERE**



**ENTRE :**

La Caisse des dépôts et consignations, établissement à caractère spécial créé par l'article 100 § 2 de la loi du 28 avril 1816, codifié à l'article 518-2 du Code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille à Paris (75007), représentée par Monsieur Augustin de Romanet, Directeur Général.

**Ci-après indifféremment dénommée « la Caisse des Dépôts » ou le « prêteur »**

**ET**

L'OPAC de DIJON, ayant son siège social 2 bis rue du Maréchal Leclerc à Dijon, représenté par son Président, Monsieur Hamid El Hassouni, dûment habilité au titre des présentes par délibération du conseil d'administration en date du \*\*\*/\*\*/\*\*,

**Ci-après indifféremment dénommé « OPAC de DIJON », « l'organisme » ou « l'emprunteur »**

**ET**

La Communauté de l'Agglomération Dijonnaise représentée par son Président, Monsieur François Rebsamen dûment habilité au titre des présentes par décision du conseil communautaire en date du 25/06/2009.

**Ci-après indifféremment dénommé « Le Grand Dijon, » ou « le Garant »**

## PREAMBULE :

Créée en janvier 2000, la Communauté de l'agglomération dijonnaise, communauté de projets et d'action, à travers la mise en œuvre de son 1er Programme Local de l'Habitat (PLH), s'est résolument engagée dès 2002 dans une politique du logement dynamique, équilibrée et solidaire afin de répondre aux besoins exprimés et assurer le maintien de l'attractivité du territoire communautaire en lien avec un développement économique soutenu.

Cet engagement en faveur de l'habitat, selon un principe d'équilibre et de diversité de l'offre à l'échelle de l'ensemble de ses communes-membres, s'est traduit notamment, dans un contexte de tension immobilière et foncière, par la mobilisation d'un soutien financier en faveur d'une part, des opérations d'amélioration du parc locatif privé conventionné, d'autre part, du renouvellement et de la diversification de l'offre dans les quartiers en rénovation urbaine conformément à la convention d'agglomération 2005/2011 ainsi que des projets d'habitat à loyer modéré, qui constituent une priorité d'intervention eu égard aux besoins exprimés.

Par délibération du 9 février 2006, le Grand Dijon a pris en charge par délégation de l'Etat, la gestion des aides à la pierre pour le logement. Le Conseil de Communauté a considéré que cette délégation était de nature à organiser, de façon plus intégrée, un pilotage cohérent de la politique locale de l'habitat permettant, à l'appui d'un partenariat actif, de renforcer l'attractivité et les équilibres résidentiels au sein de l'agglomération.

Le Grand Dijon a également mis en place des moyens dans le cadre d'une politique globale de l'habitat, avec notamment des concours financiers qui ont permis d'augmenter significativement la production d'habitat locatif public en synergie avec l'ensemble des 6 opérateurs d'habitat à loyer modéré intervenant sur l'agglomération :

- Plus de 3000 logements à loyer modéré financés entre 2002 et 2008 à l'échelle de l'agglomération, avec le soutien financier sur fonds propres de la Communauté à hauteur de près de 20 millions d'euros.
- 600 logements à loyer modéré financés chaque année depuis 2006.

Parallèlement à ces subventions, le Grand Dijon mobilise depuis 2006 sa garantie financière à hauteur de 100 % des prêts pour l'ensemble des opérations d'habitat à loyer modéré relevant de sa Délégation ainsi que des programmations ANRU : près de 200 millions d'euros de prêts garantis, notamment dans le cadre des LGFP 2006/2008.

Depuis le 15 mai 2008, le Grand Dijon a décidé de prendre à sa charge l'intégralité des aides au logement à loyer modéré qui étaient partagées entre la commune et la Communauté (exceptées les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU et soumises à prélèvement) . C'est, avec la garantie communautaire sur les prêts, un frein supplémentaire à la production qui est levé pour les communes et les opérateurs d'habitat à loyer modéré.

Prorogée d'un an en 2009, la contractualisation avec l'Etat et l'ANAH doit faire l'objet d'une nouvelle convention d'une durée de six ans intégrant les orientations et objectifs du 2ème Programme Local de l'Habitat 2009/2014 dont les principaux axes sont les suivants :

1. Favoriser la production de logements, en diversité et en mixité, à l'échelle des 22 communes de l'agglomération, pour assurer les parcours résidentiels de tous les ménages et être en capacité d'accueillir de nouvelles familles, de nouveaux actifs. Un objectif annuel de 680 logements à loyer modéré a été défini pour répondre aux besoins.
2. Agir, tant sur la construction neuve (objectif de 1700 logements neufs par an) que sur la reconquête et l'amélioration de l'offre existante, avec en ce qui concerne l'habitat locatif public un objectif de l'ordre de 400 logements par an.

3. Promouvoir des logements de qualité, éco-performants, financièrement abordables au plus grand nombre, tant en locatif qu'en accession.

Ce deuxième Programme Local de l'Habitat poursuivra la dynamique engagée afin de satisfaire les besoins et relever les enjeux sociétaux des prochaines années :

- Le vieillissement démographique : à l'échelle de l'agglomération, le nombre de ménages âgés de plus de 75 ans va augmenter de 41% à l'horizon 2015 : d'où la nécessité de réaliser aujourd'hui le logement de nos aînés au titre d'une juste solidarité intergénérationnelle
- La vulnérabilité énergétique : produire des éco-logements peu coûteux en charges et améliorer la performance thermique de l'habitat existant ;
- La promotion d'un éco-urbanisme, économe des ressources naturelles, notamment du foncier, et intégrant les modes de déplacement doux ainsi que les enjeux de réduction des gaz à effet de serre.

La mise en oeuvre de cette 2ème feuille de route, élaborée en concertation avec l'ensemble des partenaires Habitat du Grand Dijon, reposera sur la mobilisation d'une coopération renforcée dans laquelle les opérateurs d'habitat à loyer modéré constituent des acteurs de premier plan. Une contractualisation entre chaque opérateur et le Grand Dijon interviendra d'ici fin 2009 pour préciser les engagements conjoints en lien avec les objectifs de :

- diversification de l'offre nouvelle de logements pour répondre aux besoins exprimés à l'échelle de toutes les communes et de l'ensemble des quartiers de l'agglomération et permettre, en mixité, l'accueil dans le parc des personnes modestes et défavorisées,
- réhabilitation énergétique du parc existant,
- renforcement de la gestion urbaine et sociale de proximité et de la qualité de service,
- poursuite des projets de renouvellement urbain et de requalification des quartiers relevant de la politique de la ville.

L'OPAC de DIJON agit dans le cadre des orientations fixées par le programme local de l'habitat (PLH) existant sur la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise : diversification de l'offre nouvelle de logements, renouvellement urbain, requalification des quartiers sensibles de la politique de la ville, entretien soutenu de l'ensemble du patrimoine, gestion urbaine et sociale de proximité et accueil aussi large que possible dans le parc des ménages modestes et défavorisés.

L'aide financière du Grand Dijon au titre du PLH, a pour objet d'aider l'opérateur à assumer la part qui revient à celui-ci dans l'investissement locatif : production d'une offre nouvelle, renouvellement urbain, amélioration, entretien et maintenance du patrimoine. Elle vient en complément de l'autofinancement dégagé par l'exploitation de façon à stabiliser le potentiel financier à terme de l'organisme HLM.

L'OPAC de DIJON possède un patrimoine d'environ 8 830 logements situés sur le territoire du Grand Dijon. L'OPAC de DIJON, en tant que maître d'ouvrage HLM, est un outil privilégié pour la mise en oeuvre 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. L'OPAC de DIJON est, dans ce cadre, engagé dans de nombreux grands projets portés par la Communauté de l'agglomération dijonnaise.

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 Grand Dijon, l'OPAC de DIJON et la Caisse des Dépôts 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 2009 à 2012) 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 9.8 % des loyers.

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

**PROJET**

**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 termes et conditions des financements octroyés par la Caisse des Dépôts à l'emprunteur aux fins d'accompagner la réalisation de son programme d'investissement 2009-2011, tel qu'il figure en annexe 3.

Les Parties conviennent d'assimiler la présente convention à un contrat de prêt « multi-produits », lequel a pour vocation de remplacer chaque contrat de prêt qui aurait été octroyé à chaque opération dont la liste est ci-annexée (annexe 3).

En cas de contradiction, les dispositions de la présente convention prévalent sur celles des conditions générales ci annexées.

**1.2 -** Le programme d'investissements du contrat d'objectifs et de moyens pour la période 2009/2011 porte sur un nombre total de 1250 logements nouveaux, pour un prix de revient prévisionnel global de 160 007 117 euros ( dont 412 logements au titre des opérations antérieures, 712 logements dans le cadre du PCS et 126 logements au titre du plan de relance 2008). Les travaux d'amélioration sur le patrimoine existant ont un coût prévisionnel de 19 317 900 euros ; ils concernent 400 logements hors ANRU et 1129 dans le cadre de l'ANRU. Le détail desdits investissements par nature (construction neuve, réhabilitation, renouvellement urbain) et par année figure en annexe 3.

La liste des opérations issues du programme d'investissements de L'OPAC de DIJON et financée par la présente convention figure en annexe 3. Elle 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 (directes et/ou déléguées) et des collectivités locales : 36 031 840 euros, soit 20.09 % du coût total des investissements,
- Montant prévisionnel des fonds propres de L'OPAC de DIJON : 19 239 339 euros, soit 10.73 % du coût total des investissements,
- Montant sur fonds d'épargne accordé par la Caisse des Dépôts : en tout état de cause d'un montant maximum de 117 258 416 euros, soit 65.39 % du coût total des investissements, dans les conditions ci-après décrites,
- Montant prévisionnel des autres prêts CDC hors LGFP de 6 795 425 euros, soit 3.79 % du coût total des investissements.

Au cas où les montants effectivement mobilisés s'écarteraient trop du prévisionnel et modifieraient substantiellement l'économie générale de la convention, il conviendra de recourir à une nouvelle analyse financière dans le cadre du suivi annuel de la convention afin d'analyser l'opportunité de la poursuivre l'exécution 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**

2.1 - La Caisse des Dépôts, sur la base du plan d'affaires de L'OPAC de DIJON (annexe 8), et du plan de financement prévisionnel visé à l'article 1.3, s'engage à apporter son concours financier à l'organisme sur la période 2009-2012 à hauteur d'un montant maximum de cent dix-sept millions deux cent cinquante-huit mille quatre cent seize (117 258 416) euros par l'octroi des financements suivants :

Type de produit	Nombre de logements	Montant prévisionnel de tirages en €				
		Opérations antérieures	2009	2010	2011	Total
PLUS	693 (dont 63 PLUS au titre des opérations antérieures)	6 222 756	22 117 986	16 751 122	17 253 656	62 345 520
PLAI	229 (dont 21 PLAI au titre des opérations antérieures)	2 612 300	5 687 260	5 064 676	4 543 384	17 907 620
THPE / BBC		2 541 632	4 287 373	3 143 185	2 450 679	12 422 809
PALULOS	400			1 287 500	1 326 125	2 613 625
Qualité Service	376		160 550			160 550
PRU CD	328 au titre des opérations antérieures	16 480 482				16 480 482
PRU AS	331		3 240 460	1 776 000		5 016 460
PRU AM	422		311 350			311 350
<b>TOTAL</b>	<b>2 779</b>	<b>27 857 170</b>	<b>35 804 919</b>	<b>28 022 483</b>	<b>25 573 844</b>	<b>117 258 416</b>

2.2 - Les fonds seront versés moyennant un ou plusieurs tirages annuels dans les conditions ci-après définies. Aucune fongibilité entre les montants par produit n'est permise.

2.3 Afin de justifier de la mise en place des prêts aidés (PLUS, PLAI) 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'organisme tout document nécessaire à l'administration fiscale.

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

- que les Pouvoirs publics maintiennent les produits visés aux présentes pendant toute la durée de la présente convention.

2.5 - que 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'analyse comme un seul et même engagement pour la Caisse des Dépôts.

- 2.6** - de la disponibilité de l'enveloppe Energie Performance construction (PEP C) et de l'exercice du (des) tirage(s) au plus tard le **30 septembre 2009**. En cas de prorogation de la disponibilité du produit PEP C dans des conditions identiques, le prêteur acceptera d'en faire bénéficier l'emprunteur sans qu'un avenant à la présente convention soit nécessaire.

Chaque tirage Energie Performance construction sera subordonné à un tirage PLUS, PLAI, PRU CD octroyé dans le cadre du financement principal de l'opération. Le remboursement anticipé du tirage PLUS, PLAI ou PRU CD ouvrant droit au tirage Energie Performance construction entrainera de plein droit le remboursement anticipé du tirage Energie Performance construction associé, conformément à l'article 5 de la présente convention.

Le montant maximum des tirages pouvant être réalisés en produit Energie Performance construction est limité à 7% du coût total de l'opération financée. Le coût total de l'opération comporte le coût du foncier (terrain, voirie, réseaux, distribution, honoraires techniques ...) et du bâti ; il est pondéré par le coefficient suivant : total des prêts CDC/Total des prêts (dont prêts CDC et hors Caisse interprofessionnelle du Logement).

Ainsi, le montant maximum des tirages pouvant être exercés en produit Energie performance est calculé de la manière suivante :

$$\text{Montant des tirages en produit Energie performance construction} = 7\% \times \text{coût total de l'opération} \times \frac{\text{Total des prêts CDC}}{\text{Montant total des prêts}}$$

### 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'OPAC de DIJON aux financements de la Caisse des Dépôts faisant l'objet des demandes de tirages telles que définies ci-après,
- somme des tirages précédents et du tirage envisagé n'excédant pas le montant maximum visé à l'article 2.1 de la présente convention,
- absence de défaut de paiement par L'OPAC de DIJON 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 - Modalités de mobilisation des fonds et caractéristiques des tirages**

- 4.1 - Les fonds sont mobilisés par le biais de tirages. Chaque tirage fait l'objet d'une demande présentée par l'organisme auprès de la Direction régionale de la Caisse des Dépôts, conforme au modèle figurant en annexe 6 « modèle d'avis de tirage ».
- 4.2 - Pour chaque demande de tirage, l'organisme présentera les documents suivants :
- la lettre de demande de tirage indiquant la date de versement des fonds souhaitée, le montant mobilisé et les caractéristiques du produit mobilisé notamment la version de produit, la durée totale du remboursement du tirage,
  - la liste des opérations concernées en précisant notamment la dénomination, le lieu, le prix de revient, si nécessaire la date de la décision administrative d'attribution de subvention ou d'agrément pour chaque opération.
  - si nécessaire 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 :
- L'emprunteur doit faire parvenir sa demande de tirage à la Caisse des Dépôts par télécopie au plus tard 15 jours ouvrés avant la date de versement souhaitée pour le versement des fonds. Aucune demande de tirage ne peut être effectuée au-delà du 31/12/2012. Les demandes de tirages doivent être confirmées par lettre simple.
  - Chaque tirage ne peut se réaliser que sur un seul produit
  - Chaque tirage correspond à l'addition du financement de plusieurs opérations de même type.
  - Chaque demande de tirage indique 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 une période de préfinancement égale ou supérieure à un an, il indiquera dans la demande de tirage s'il souhaite ou non consolider les intérêts de préfinancement sans pouvoir revenir sur son choix, après émission du tableau d'amortissement par la Caisse des Dépôts.
  - Le nombre de tirages effectués dans l'année est limité à 10.
  - Le montant de chaque tirage par ligne de produits ne peut être inférieur à 500 000 euros sauf justification par l'emprunteur.
  - La Caisse des Dépôts adressera à l'emprunteur et au garant dans les 15 jours ouvrés suivant la réception de la demande de tirage un tableau d'amortissement correspondant aux caractéristiques financières 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,
  - 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 - La demande de tirage vaut engagement de l'emprunteur de respecter les conditions générales afférentes qui figurent en annexe 1.

4.5 - La date d'émission du tableau d'amortissement d'un tirage vaut date d'effet du tirage.

4.6 - **Les conditions d'octroi et les caractéristiques de chaque produit seront celles en vigueur à la date d'effet du tirage.**

Les conditions d'octroi et les caractéristiques des produits en vigueur à la date de présente convention sont indiquées en annexe 5 à titre **informatif et indicatif**.

Elles sont en effet susceptibles de varier entre la date de signature du présent contrat et la date d'émission de chaque tableau d'amortissement en fonction de la réglementation applicable à chacun des produits.

A cet égard, les parties prennent acte notamment

- que les taux d'intérêts et de progressivité sont susceptibles de varier en fonction de:
- - la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs applicables
  - toute décision des pouvoirs publics ayant un impact sur cette réglementation.

4.7 - Si le livret A vient à disparaître avant la date d'expiration de la présente convention, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le prêteur en accord avec les pouvoirs publics. Dans cette attente, l'emprunteur ne pourra pas user de sa faculté de tirage.

#### **Article 5 - Engagements de L'OPAC de DIJON**

L'OPAC de DIJON s'engage :

- à respecter les conditions générales (annexe 1) et les caractéristiques de chaque produit ayant fait l'objet d'un tirage
- 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 ;
- à actualiser chaque année son plan d'affaires tenant compte du programme d'investissements issu du plan stratégique de patrimoine, à le communiquer à la Caisse des Dépôts ;
- à réaliser les opérations correspondant aux financements obtenus et à justifier, sur demande de la Caisse des Dépôts, de leur exécution ou de leur achèvement,
- 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'organisme notamment par défaut ou annulation de la décision favorable de l'Etat ou le cas échéant du délégataire de compétence des aides à la pierre 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 1, seront imputés sur les opérations concernées et viendront en déduction du montant des capitaux restant dus au titre du tirage ayant financé lesdites opérations.

- à actualiser chaque année la liste des opérations financées prévues à l'annexe 3 de la présente convention.
- à communiquer au prêteur une copie de chaque délibération de garantie prise par le garant en application de l'article 6.4, rendue exécutoire et certifiée conforme en original, dans les 3 mois suivant la prise de décision par Le Grand Dijon.

En cas d'inexécution de cette obligation et s'il n'y est pas remédié dans un délai de 15 jours à compter de la demande du prêteur, la présente convention pourra être résiliée de plein droit par le prêteur et toutes sommes en principal, intérêts, commissions frais et accessoires dues au prêteur au titre des tirages effectués au cours de la période concernée par la réitération de garantie deviendront exigibles par anticipation. Les conditions financières de ces remboursements seront celles prévues en cas de remboursements anticipés obligatoires dans les fascicules de conditions générales afférentes.

- en cas de tirage Energie Performance construction, à rembourser le montant des capitaux restant dus au titre du tirage majoré des accessoires en application de l'article 11.2.2 (fascicules avec préfinancement) ou 10.2.2 (fascicules sans préfinancement) des conditions générales Energie Performance construction (Annexe 1) en cas de remboursement partiel ou total, volontaire ou obligatoire du tirage PLUS/PLAI/PRAL-CE octroyé dans le cadre du financement principal de l'opération.

## **Article 6 - Engagements du garant**

- 6.1 - Le garant s'engage à établir au plus tard le 31 décembre 2009 avec l'organisme HLM un contrat d'objectif, lequel précisera la dotation communautaire sur la période de contractualisation.
- 6.2 - Le Grand Dijon conformément à la délibération de son assemblée délibérante en date du 25/06/2009 (annexe 2) apporte sa garantie à L'OPAC de DIJON sur le montant total de la ligne de financement indiquée à l'article 2.1.
- 6.3 - 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.
- 6.4 - Le garant réitérera chaque année sa garantie par une délibération prenant acte des opérations réalisées, des montants et des caractéristiques financières des tirages de la période qui auront été exercés par l'emprunteur.

## **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'organisme.

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 le délégataire des aides à la pierre et des autres financements obtenus (1 %, autres banques),
- l'évolution de la situation financière de l'organisme, 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'organisme 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 30/06/2010.

### **Article 8 - Taux Effectif Global**

Compte tenu de la spécificité de la présente convention, le taux effectif global ne peut être déterminé à l'avance mais ce taux figurera sur chaque tableau d'amortissement.

En conséquence, le taux effectif global mentionné en annexe 5 pour chaque type de produit est donné à **titre indicatif et pour information** seulement afin de satisfaire aux dispositions de l'article L.313-4 du code monétaire et financier.

### **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 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- toutes les autorisations nécessaires pour la signature, l'exécution, la validité et l'opposabilité de la convention et des actes pris en son application (notamment en vue des demandes de tirages et signatures des tableaux d'amortissement) ont été obtenues ou sont devenues effectives (*selon les cas*), elles sont valables et demeurent en vigueur,

- 9.3 - Le garant déclare que 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 et sont devenues définitives qu'elles sont valables et demeurent en vigueur.

Ces déclarations constituent une condition essentielle et déterminante de la décision de la Caisse des Dépôts de conclure la convention et d'accorder chaque tirage.

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

#### **Article 10 - Survenance de circonstance nouvelle :**

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.

#### **Article 11 - Durée et prise d'effet :**

La présente convention prendra effet à la date de signature par le dernier signataire. Elle expirera le 31/12/2012. Au delà, les relations entre les Parties seront régies par les conditions générales 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 simple, à l'attention de :

En ce qui concerne la Caisse des Dépôts :  
2<sup>E</sup>, avenue Marbotte

BP 71368 – 21013 Dijon cedex  
A l'attention de Monsieur Jean-Philippe Sarrette

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 est réputée valablement faite est celle de sa réception effective par le destinataire.

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

Fait en autant d'exemplaires originaux que de parties.

A....., le .....

Pour la Caisse des Dépôts

Pour l'emprunteur,  
*Nom, prénom, qualité*

Pour le Garant,  
*Nom, prénom, qualité*

**PROJET**



## ANNEXES

1. Conditions générales des produits Caisse des Dépôts
2. Délibération de garantie globale de la collectivité locale
3. Programme d'investissement à \*\*\* ans (détaillé par année et par type de produits)
4. Plan de financement prévisionnel détaillé par nature d'opérations (construction neuve, réhabilitation, démolitions et reconstructions, renouvellement urbain)
5. Caractéristiques financières générales des produits Caisse des Dépôts (attention ajouter le TEG)
6. Modèle d'avis de tirage
7. Mode de calcul de la commission d'intervention
8. Plan d'affaires
9. Convention d'objectifs
10. Modèle de délibération réitérative

**PROJET**

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

26 JUIN 2009

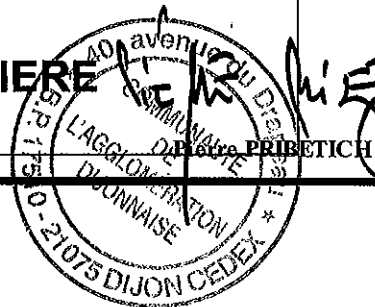
Vu pour être annexé à la délibération n° 20  
du Conseil de Communauté du 25 juin 2009

Dijon, le

26 JUIN 2009

Pour le Président,  
Le Vice-Président

  
**PROJET DE CONVENTION FINANCIERE**



**ENTRE :**

La Caisse des dépôts et consignations, établissement à caractère spécial créé par l'article 100 § 2 de la loi du 28 avril 1816, codifié à l'article 518-2 du Code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille à Paris (75007), représentée par Monsieur Augustin de Romanet, Directeur Général.

**Ci-après indifféremment dénommée « la Caisse des Dépôts » ou le « prêteur »**

**ET**

ORVITIS, ayant son siège social à Dijon 17 Boulevard Voltaire, représenté par son Président, Monsieur Joël Abbey, dûment habilité au titre des présentes par délibération du conseil d'administration en date du 28/05/2009

**Ci-après indifféremment dénommé «ORVITIS», « l'organisme» ou « l'emprunteur »**

**ET**

La Communauté de l'Agglomération Dijonnaise, représentée par son Président, Monsieur Francois Rebsamen, dûment habilité au titre des présentes par délibération du Conseil communautaire du 25 juin 2009,

**Ci-après indifféremment dénommé « Le Grand Dijon,» ou « le Garant »**

## **PREAMBULE :**

Créée en janvier 2000, la Communauté de l'agglomération dijonnaise, communauté de projets et d'action, à travers la mise en œuvre de son 1er Programme Local de l'Habitat (PLH), s'est résolument engagée dès 2002 dans une politique du logement dynamique, équilibrée et solidaire afin de répondre aux besoins exprimés et assurer le maintien de l'attractivité du territoire communautaire en lien avec un développement économique soutenu.

Cet engagement en faveur de l'habitat, selon un principe d'équilibre et de diversité de l'offre à l'échelle de l'ensemble de ses communes-membres, s'est traduit notamment, dans un contexte de tension immobilière et foncière, par la mobilisation d'un soutien financier en faveur d'une part, des opérations d'amélioration du parc locatif privé conventionné, d'autre part, du renouvellement et de la diversification de l'offre dans les quartiers en rénovation urbaine conformément à la convention d'agglomération 2005/2011 ainsi que des projets d'habitat à loyer modéré, qui constituent une priorité d'intervention eu égard aux besoins exprimés.

Par délibération du 9 février 2006, le Grand Dijon a pris en charge par délégation de l'Etat, la gestion des aides à la pierre pour le logement. Le Conseil de Communauté a considéré que cette délégation était de nature à organiser, de façon plus intégrée, un pilotage cohérent de la politique locale de l'habitat permettant, à l'appui d'un partenariat actif, de renforcer l'attractivité et les équilibres résidentiels au sein de l'agglomération.

Le Grand Dijon a également mis en place des moyens dans le cadre d'une politique globale de l'habitat, avec notamment des concours financiers qui ont permis d'augmenter significativement la production d'habitat locatif public en synergie avec l'ensemble des 6 opérateurs d'habitat à loyer modéré intervenant sur l'agglomération :

- Plus de 3000 logements à loyer modéré financés entre 2002 et 2008 à l'échelle de l'agglomération, avec le soutien financier sur fonds propres de la Communauté à hauteur de près de 20 millions d'euros
- 600 logements à loyer modéré financés chaque année depuis 2006.

Parallèlement à ces subventions, le Grand Dijon mobilise depuis 2006 sa garantie financière à hauteur de 100 % des prêts pour l'ensemble des opérations d'habitat à loyer modéré relevant de sa Délégation ainsi que des programmations ANRU : près de 200 millions d'euros de prêts garantis, notamment dans le cadre des LGFP 2006/2008.

Depuis le 15 mai 2008, le Grand Dijon a décidé de prendre à sa charge l'intégralité des aides au logement à loyer modéré qui étaient partagées entre la commune et la Communauté (exceptées les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU et soumises à prélèvement) . C'est, avec la garantie communautaire sur les prêts, un frein supplémentaire à la production qui est levé pour les communes et les opérateurs d'habitat à loyer modéré.

Prorogée d'un an en 2009, la contractualisation avec l'Etat et l'ANAH doit faire l'objet d'une nouvelle convention d'une durée de six ans intégrant les orientations et objectifs du 2ème Programme Local de l'Habitat 2009/2014 dont les principaux axes sont les suivants :

1. Favoriser la production de logements, en diversité et en mixité, à l'échelle des 22 communes de l'agglomération, pour assurer les parcours résidentiels de tous les ménages et être en capacité d'accueillir de nouvelles familles, de nouveaux actifs. Un objectif annuel de 680 logements à loyer modéré a été défini pour répondre aux besoins.
2. Agir, tant sur la construction neuve (objectif de 1700 logements neufs par an) que sur la reconquête et l'amélioration de l'offre existante, avec en ce qui concerne l'habitat locatif public un objectif de l'ordre de 400 logements par an.

3. Promouvoir des logements de qualité, éco-performants, financièrement abordables au plus grand nombre, tant en locatif qu'en accession.

Ce deuxième Programme Local de l'Habitat poursuivra la dynamique engagée afin de satisfaire les besoins et relever les enjeux sociétaux des prochaines années :

- Le vieillissement démographique : à l'échelle de l'agglomération, le nombre de ménages âgés de plus de 75 ans va augmenter de 41% à l'horizon 2015 : d'où la nécessité de réaliser aujourd'hui le logement de nos aînés au titre d'une juste solidarité intergénérationnelle
- La vulnérabilité énergétique : produire des éco-logements peu coûteux en charges et améliorer la performance thermique de l'habitat existant ;
- La promotion d'un éco-urbanisme, économe des ressources naturelles, notamment du foncier, et intégrant les modes de déplacement doux ainsi que les enjeux de réduction des gaz à effet de serre.

La mise en oeuvre de cette 2ème feuille de route, élaborée en concertation avec l'ensemble des partenaires Habitat du Grand Dijon, reposera sur la mobilisation d'une coopération renforcée dans laquelle les opérateurs d'habitat à loyer modéré constituent des acteurs de premier plan. Une contractualisation entre chaque opérateur et le Grand Dijon interviendra d'ici fin 2009 pour préciser les engagements conjoints en lien avec les objectifs de :

- diversification de l'offre nouvelle de logements pour répondre aux besoins exprimés à l'échelle de toutes les communes et de l'ensemble des quartiers de l'agglomération et permettre, en mixité, l'accueil dans le parc des personnes modestes et défavorisées,
- réhabilitation énergétique du parc existant,
- renforcement de la gestion urbaine et sociale de proximité et de la qualité de service,
- poursuite des projets de renouvellement urbain et de requalification des quartiers relevant de la politique de la ville.

ORVITIS agit dans le cadre des orientations fixées par le programme local de l'habitat (PLH) existant sur le Grand Dijon : diversification de l'offre nouvelle de logements, renouvellement urbain, requalification des quartiers sensibles de la politique de la ville, entretien soutenu de l'ensemble du patrimoine, gestion urbaine et sociale de proximité et accueil aussi large que possible dans le parc des ménages modestes et défavorisés.

L'aide financière du Grand Dijon au titre du PLH, a pour objet d'aider l'opérateur à assumer la part qui revient à celui-ci dans l'investissement locatif : production d'une offre nouvelle, renouvellement urbain, amélioration, entretien et maintenance du patrimoine, constitution de réserves foncières. Elle vient en complément de l'autofinancement dégagé par l'exploitation de façon à stabiliser le potentiel financier à terme de l'organisme HLM.

ORVITIS possède un patrimoine d'environ 12113 logements, dont de l'ordre de 3600 situés sur le territoire du Grand Dijon. ORVITIS, en tant que maître d'ouvrage HLM, est un outil privilégié pour la mise en oeuvre 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. ORVITIS est, dans ce cadre, engagé dans de nombreux grands projets portés par la Communauté de l'agglomération dijonnaise.

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 Grand Dijon, ORVITIS et la Caisse des Dépôts 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.

ORVITIS 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 2009 à 2012) 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 10.5 % des loyers.

Dans ce cadre, le Grand Dijon, la Caisse des Dépôts et ORVITIS ont décidé de définir, 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 termes et conditions des financements octroyés par la Caisse des Dépôts à l'emprunteur aux fins d'accompagner la réalisation de son programme d'investissement 2009-2011, tel qu'il figure en annexe 3.

Les Parties conviennent d'assimiler la présente convention à un contrat de prêt « multi-produits », lequel a pour vocation de remplacer chaque contrat de prêt qui aurait été octroyé à chaque opération dont la liste est ci-annexée (annexe 3).

En cas de contradiction, les dispositions de la présente convention prévalent sur celles des conditions générales ci annexées.

1.2 - Le programme d'investissements du contrat d'objectifs et de moyens pour la période 2009/2011 porte sur un nombre total de 654 logements nouveaux (dont 4 logements PLS au titre des opérations antérieures, et 212 logements au titre du Renouvellement Urbain) pour un prix de revient prévisionnel global de 81 616 184 euros. Les travaux d'amélioration sur le patrimoine existant portent sur un nombre total de 1 340 logements pour un coût prévisionnel de 14 770 180 euros dont 6 570 180 euros au titre du Renouvellement Urbain et 3 000 000 euros pour la constitution de réserves foncières. Le détail desdits investissements par nature (construction neuve, réhabilitation, renouvellement urbain) et par année figure en annexe 3.

La liste des opérations issues du programme d'investissements de l'organisme et financée par la présente convention figure en annexe 3. Elle 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 (directes et/ou déléguées) et des collectivités locales : 16 219 854 euros, soit 16.32 % du coût total des investissements,
- Montant prévisionnel des fonds propres de 7 616 193 euros, soit 7.66 % du coût total des investissements,
- Montant sur fonds d'épargne accordé par la Caisse des Dépôts : en tout état de cause d'un montant maximum de 71 508 217 euros, soit 71.94 % du coût total des investissements, dans les conditions ci-après décrites,
- Montant prévisionnel des prêts collecteurs et/ou de subventions du 1 % logement de 994 000.euros, soit 1.% du coût total des investissements,
- Montant prévisionnel des autres prêts de 3 056 402 euros, soit 3.08% du coût total des investissements.

Au cas où les montants effectivement mobilisés s'écarteraient trop du prévisionnel et modifieraient substantiellement l'économie générale de la convention, il conviendra de recourir à une nouvelle analyse financière dans le cadre du suivi annuel de la convention afin

d'analyser l'opportunité de la poursuivre l'exécution de la présente convention. A défaut, il sera mis fin à la convention dans les conditions fixées à l'article 11

## **Article 2 - Engagements de la Caisse des dépôts**

**2.1 -** La Caisse des Dépôts, sur la base du plan d'affaires d'ORVITIS (annexe 8), et du plan de financement prévisionnel visé à l'article 1.3, s'engage à apporter son concours financier à l'organisme sur la période 2009-2012 à hauteur d'un montant maximum de soixante et onze millions cinq cent huit mille deux cent dix-sept euros (71 508 217) par l'octroi des financements suivants :

<b>Type de produit</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Montant prévisionnel de-tirages en €</b>				
		Opérations antérieures	2009	2010	2011	Total
PLUS	217		8 953 100	5 999 500	5 076 500	<b>20 029 100</b>
PLAI	170		8 399 300	4 061 200	3 230 500	<b>15 691 000</b>
PLS	55 (dont 4 au titre des opérations antérieures)	234 514		1 919 643	468 206	<b>2 622 363</b>
Compl. PLS		45 820		1 844 362	449 845	<b>2 340 027</b>
THPE			1 054 579	680 373	765 420	<b>2 500 372</b>
GAIA Court terme			1 000 000	1 000 000	1 000 000	<b>3 000 000</b>
PHARE			1 800 000	1 500 000	1 000 000	<b>4 300 000</b>
PAM - Amélioration	975		1 200 000	1 500 000	1 200 000	<b>3 900 000</b>
PRU AM	365		117 335		1 525 210	<b>1 642 545</b>
PRU CD	212		4 478 820	1 371 000	7 247 759	<b>13 097 579</b>
PRU AS		2 385 231				<b>2 385 231</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 994</b>	<b>2 665 565</b>	<b>27 003 134</b>	<b>19 876 078</b>	<b>21 963 440</b>	<b>71 508 217</b>

**2.2 -** Les fonds seront versés moyennant un ou plusieurs tirages annuels dans les conditions ci-après définies. Aucune fongibilité entre les montants par produit n'est permise.

**2.3** 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'organisme tout document nécessaire à l'administration fiscale.

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

- que les Pouvoirs publics maintiennent les produits visés aux présentes pendant toute la durée de la présente convention.

2.5 - que les tirages PLS et PLI, produits soumis à enveloppe et à millésime, soient 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 pourront être effectuées jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle de leur décision d'agrément par la Direction Départementale de l'Equipement.

2.6 - que 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'analyse comme un seul et même engagement pour la Caisse des Dépôts.

2.7 - que les tirages PHARE aient exclusivement pour objet de financer des opérations de construction, amélioration ou acquisition de logements.

2.8 - de la disponibilité de l'enveloppe Energie Performance construction (PEP C) et de l'exercice du (des) tirage(s) au plus tard le **30 septembre 2009**. En cas de prorogation de la disponibilité du produit PEP C dans des conditions identiques, le prêteur acceptera d'en faire bénéficier l'emprunteur sans qu'un avenant à la présente convention soit nécessaire.

Chaque tirage Energie Performance construction sera subordonné à un tirage PLUS, PLAI, PRU CD octroyé dans le cadre du financement principal de l'opération. Le remboursement anticipé du tirage PLUS, PLAI ou PRU CD ouvrant droit au tirage Energie Performance construction entrainera de plein droit le remboursement anticipé du tirage Energie Performance construction associé, conformément à l'article 5 de la présente convention.

Le montant maximum des tirages pouvant être réalisés en produit Energie Performance construction est limité à 7% du coût total de l'opération financée. Le coût total de l'opération comporte le coût du foncier (terrain, voirie, réseaux, distribution, honoraires techniques ...) et du bâti ; il est pondéré par le coefficient suivant :  $\frac{\text{total des prêts CDC}}{\text{Total des prêts (dont prêts CDC et hors Caisse interprofessionnelle du Logement)}}$ .

Ainsi, le montant maximum des tirages pouvant être exercés en produit Energie performance est calculé de la manière suivante :

$$\begin{array}{l} \text{Montant des tirages en} \\ \text{produit Energie} \\ \text{performance} \\ \text{construction} \end{array} = 7\% \times \text{coût total de l'opération} \times \frac{\text{Total des prêts CDC}}{\text{Montant total des prêts}}$$



- 2.9 - que chaque tirage en produit complémentaire à un tirage PLS soit subordonné à un tirage PLS octroyé dans le cadre du financement principal des opérations et finançant au minimum 50% de leur prix de revient.

### **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'opérateur aux financements de la Caisse des Dépôts faisant l'objet des demandes de tirages telles que définies ci-après,
- somme des tirages précédents et du tirage envisagé n'excédant pas le montant maximum visé à l'article 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 - Modalités de mobilisation des fonds et caractéristiques des tirages**

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 « modèle d'avis de tirage ».

4.2 - Pour chaque demande de tirage, ORVITIS présentera les documents suivants :

- la lettre de demande de tirage indiquant la date de versement des fonds souhaitée, le montant mobilisé et les caractéristiques du produit mobilisé notamment la version de produit, la durée,
- la liste des opérations concernées en précisant notamment la dénomination, le lieu, le prix de revient, si nécessaire la date de la décision administrative d'attribution de subvention ou d'agrément pour chaque opération.
- si nécessaire 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 :

- L'emprunteur doit faire parvenir sa demande de tirage à la Caisse des Dépôts par télécopie au plus tard 15 jours ouvrés avant la date de versement souhaitée pour le versement des fonds. Aucune demande de tirage ne peut être effectuée au-delà du 31/12/2012. Les demandes de tirages doivent être confirmées par lettre simple.
- Chaque tirage ne peut se réaliser que sur un seul produit
- Chaque tirage correspond à l'addition du financement de plusieurs opérations de même type.
- Les opérations financées au moyen d'un tirage en produit complémentaire à un tirage PLS seront strictement identiques à celles financées par le tirage PLS.

- Chaque demande de tirage indique 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 une période de préfinancement égale ou supérieure à un an, il indiquera dans la demande de tirage s'il souhaite ou non consolider les intérêts de préfinancement sans pouvoir revenir sur son choix, après émission du tableau d'amortissement par la Caisse des Dépôts
- Le nombre de tirages effectués dans l'année est limité à 10.
- Le montant de chaque tirage par ligne de produits ne peut être inférieur à 500 000 euros sauf justification par ORVITIS.
- La Caisse des Dépôts adressera à l'emprunteur et au garant dans les 15 jours ouvrés suivant la réception de la demande de tirage un tableau d'amortissement correspondant aux caractéristiques financières 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,
- 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 - La demande de tirage vaut engagement de l'emprunteur de respecter les conditions générales afférentes qui figurent en annexe 1.

4.5 - La date d'émission du tableau d'amortissement d'un tirage vaut date d'effet du tirage.

4.6 - **Les conditions d'octroi et les caractéristiques de chaque produit seront celles en vigueur à la date d'effet du tirage.**

Les conditions d'octroi et les caractéristiques des produits en vigueur à la date de présente convention sont indiquées en annexe 5 à titre **informatif et indicatif**.

Elles sont en effet susceptibles de varier entre la date de signature de la présente convention et la date d'émission de chaque tableau d'amortissement en fonction de la réglementation applicable à chacun des produits.

A cet égard, les parties prennent acte notamment

- que les taux d'intérêts et de progressivité sont susceptibles de varier en fonction de :
  - la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs applicables
  - des résultats de l'appel d'offre annuel pour les PLS
  - toute décision des pouvoirs publics ayant un impact sur cette réglementation.

4.7 - Si le livret A vient à disparaître avant la date d'expiration de la présente convention, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le prêteur en accord avec les pouvoirs publics. Dans cette attente, l'emprunteur ne pourra pas user de sa faculté de tirage.

## **Article 5 - Engagements ORVITIS**

ORVITIS s'engage :

- à respecter les conditions générales (annexe 1) et les caractéristiques de chaque produit ayant fait l'objet d'un tirage
- 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 ;
- à élaborer ou à actualiser chaque année son plan d'affaires tenant compte du programme d'investissements issu du plan stratégique de patrimoine, à le communiquer à la Caisse des Dépôts ;
- à réaliser les opérations correspondant aux financements obtenus et à justifier, sur demande de la Caisse des Dépôts, de leur exécution ou de leur achèvement,
- 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'organisme notamment par défaut ou annulation de la décision favorable de l'Etat ou le cas échéant du délégataire de compétence des aides à la pierre 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 1, seront imputés sur les opérations concernées et viendront en déduction du montant des capitaux restant dus au titre du tirage ayant financé lesdites opérations.
- à actualiser chaque année la liste des opérations financées prévues à l'annexe 3 de la présente convention.
- à communiquer au prêteur une copie de chaque délibération de garantie prise par le Grand Dijon en application de l'article 6.4, rendue exécutoire et certifiée conforme en original, dans les 3 mois suivant la prise de décision par le garant.

En cas d'inexécution de cette obligation et s'il n'y est pas remédié dans un délai de 15 jours à compter de la demande du prêteur, la présente convention pourra être résiliée de plein droit par le prêteur et toutes sommes en principal, intérêts, commissions frais et accessoires dues au prêteur au titre des tirages effectués au cours de la période concernée par la réitération de garantie deviendront exigibles par anticipation. Les conditions financières de ces remboursements seront celles prévues en cas de remboursements anticipés obligatoires dans les fascicules de conditions générales afférentes.

- en cas de tirage Energie Performance construction, à rembourser le montant des capitaux restant dus au titre du tirage majoré des accessoires en application de l'article 11.2.2 (fascicules avec préfinancement) ou 10.2.2 (fascicules sans préfinancement) des conditions générales du Prêt Energie Performance construction(Annexe 1) en cas de remboursement partiel ou total, volontaire ou obligatoire du tirage PLUS/PLAI/PRU-CD octroyé dans le cadre du financement principal de l'opération.

- en cas de tirage en produit complémentaire à un tirage PLS,
  - à rembourser le montant des capitaux restant dus au titre du tirage majoré des intérêts et accessoires en cas de quotité financée avec le tirage PLS inférieure à 50% du prix de revient des opérations ;
  - à rembourser le montant des capitaux restant dus au titre du tirage majoré des intérêts et accessoires en cas de remboursement partiel ou total, pour quelle que cause que ce soit du tirage PLS octroyé dans le cadre du financement des opérations ;
  - pendant toute la durée du remboursement du tirage à respecter les dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux, telles que définies notamment par les articles R331-17 à R331-21 du Code de la construction et de l'habitation. A défaut de respect par l'emprunteur de cet engagement, toute somme due au titre du tirage est immédiatement exigible en application de l'article 11.2.2 (fascicules avec préfinancement) ou 10.2.2 (fascicules sans préfinancement) des conditions générales des produits complémentaires au PLS (Annexe 1)

### **Article 6 - Engagements du garant :**

- 6.1 - Le garant s'engage à établir au plus tard le 31 décembre 2009 avec l'organisme HLM un contrat d'objectifs, lequel précisera la dotation communautaire sur la période de contractualisation.
- 6.2 - Le Grand Dijon conformément à la délibération de son assemblée délibérante en date du 25/06/2009 (annexe 2) apporte sa garantie à ORVITIS sur le montant total de la ligne de financement indiquée à l'article 2.1.
- 6.3 - Le garant 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.
- 6.4 - Le Grand Dijon réitérera chaque année sa garantie par une délibération prenant acte des opérations réalisées, des montants et des caractéristiques financières des tirages de la période qui auront été exercés par l'emprunteur.

### **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'organisme.

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),

- en cas de cofinancement d'opérations en PLS et en produit complémentaire : le respect d'une quotité financée par le tirage PLS au moins égale à 50% du prix de revient des opérations.
- l'évolution de la situation financière de l'organisme 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 ORVITIS 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 30/06/2010.

### **Article 8 - Taux Effectif Global**

Compte tenu de la spécificité de la présente convention, le taux effectif global ne peut être déterminé à l'avance mais ce taux figurera sur chaque tableau d'amortissement.

En conséquence, le taux effectif global mentionné en annexe 5 pour chaque type de produit est donné à **titre indicatif** et **pour information** seulement afin de satisfaire aux dispositions de l'article L.313-4 du code monétaire et financier.

### **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 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- toutes les autorisations nécessaires pour la signature, l'exécution, la validité et l'opposabilité de la convention et des actes pris en son application (notamment en vue des demandes de tirages et signatures des tableaux d'amortissement) ont été obtenues ou sont devenues effectives (*selon les cas*), elles sont valables et demeurent en vigueur,

**9.3 -** Le garant déclare que 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 et sont devenues définitives qu'elles sont valables et demeurent en vigueur.

Ces déclarations constituent une condition essentielle et déterminante de la décision de la Caisse des Dépôts de conclure la convention et d'accorder chaque tirage.

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

#### **Article 10 - Survenance de circonstance nouvelle :**

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.

#### **Article 11 - Durée et prise d'effet :**

La présente convention prendra effet à la date de signature par le dernier signataire. Elle expirera le 31/12/2012. Au delà, les relations entre les Parties seront régies par les conditions générales 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 :**

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 simple, à l'attention de :

##### **En ce qui concerne la Caisse des Dépôts :**

Direction Régionale Bourgogne  
2 E, avenue Marbotte  
BP 71368 – 21013 Dijon cedex  
Télécopie : 03 80 40 09 99

##### **En ce qui concerne 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 est réputée valablement faite est celle de sa réception effective par le destinataire.

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

Fait en autant d'exemplaires originaux que de parties.

A....., le .....

Pour la Caisse des Dépôts,

Pour l'emprunteur,  
*Nom, prénom, qualité*

Pour le Garant,  
*Nom, prénom, qualité*

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :

26 JUIN 2009

Vu pour être annexé à la délibération n° 20  
du Conseil de Communauté du 25 juin 2009  
Dijon, le

26 JUIN 2009

Pour le Président,  
Vice-Président

**PROJET DE CONVENTION FINANCIERE**

**ENTRE :**

La Caisse des dépôts et consignations, établissement à caractère spécial créé par l'article 100 § 2 de la loi du 28 avril 1816, codifié à l'article 518-2 du Code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille à Paris (75007), représentée par Monsieur Augustin de Romanet, Directeur Général.

**Ci-après indifféremment dénommée « la Caisse des Dépôts » ou le « prêteur »**

**ET**

SCIC HABITAT BOURGOGNE, société anonyme au capital de 1 247 400 euros, immatriculée au RCS de Dijon sous le numéro B 015 851 108, dont le siège social est situé à Dijon, 11 rue du Colonel Marchand, représentée par Madame Marie Ordas-Monot, Directrice Générale, dûment habilitée au titre des présentes par délibération du conseil d'administration en date du \*\*/\*\*/\*\*,

**Ci-après indifféremment dénommé « l'organisme » ou « l'emprunteur »**

**ET**

La communauté de l'Agglomération Dijonnaise, représentée par son Président, Monsieur François Rebsamen dûment habilité au titre des présentes par décision du Conseil communautaire en date du 25 juin 2009.

**Ci-après indifféremment dénommé « Le Grand Dijon, » ou « le Garant »**



## PREAMBULE :

Créée en janvier 2000, la Communauté de l'agglomération dijonnaise, communauté de projets et d'action, à travers la mise en œuvre de son 1er Programme Local de l'Habitat (PLH), s'est résolument engagée dès 2002 dans une politique du logement dynamique, équilibrée et solidaire afin de répondre aux besoins exprimés et assurer le maintien de l'attractivité du territoire communautaire en lien avec un développement économique soutenu.

Cet engagement en faveur de l'habitat, selon un principe d'équilibre et de diversité de l'offre à l'échelle de l'ensemble de ses communes-membres, s'est traduit notamment, dans un contexte de tension immobilière et foncière, par la mobilisation d'un soutien financier en faveur d'une part, des opérations d'amélioration du parc locatif privé conventionné, d'autre part, du renouvellement et de la diversification de l'offre dans les quartiers en rénovation urbaine conformément à la convention d'agglomération 2005/2011 ainsi que des projets d'habitat à loyer modéré, qui constituent une priorité d'intervention eu égard aux besoins exprimés.

Par délibération du 9 février 2006, le Grand Dijon a pris en charge par délégation de l'Etat, la gestion des aides à la pierre pour le logement. Le Conseil de Communauté a considéré que cette délégation était de nature à organiser, de façon plus intégrée, un pilotage cohérent de la politique locale de l'habitat permettant, à l'appui d'un partenariat actif, de renforcer l'attractivité et les équilibres résidentiels au sein de l'agglomération.

Le Grand Dijon a également mis en place des moyens dans le cadre d'une politique globale de l'habitat, avec notamment des concours financiers qui ont permis d'augmenter significativement la production d'habitat locatif public en synergie avec l'ensemble des 6 opérateurs d'habitat à loyer modéré intervenant sur l'agglomération :

- Plus de 3000 logements à loyer modéré financés entre 2002 et 2008 à l'échelle de l'agglomération, avec le soutien financier sur fonds propres de la Communauté à hauteur de près de 20 millions d'euros
- 600 logements à loyer modéré financés chaque année depuis 2006.

Parallèlement à ces subventions, le Grand Dijon mobilise depuis 2006 sa garantie financière à hauteur de 100 % des prêts pour l'ensemble des opérations d'habitat à loyer modéré relevant de sa Délégation ainsi que des programmations ANRU : près de 200 millions d'euros de prêts garantis, notamment dans le cadre des LGFP 2006/2008.

Depuis le 15 mai 2008, le Grand Dijon a décidé de prendre à sa charge l'intégralité des aides au logement à loyer modéré qui étaient partagées entre la commune et la Communauté (exceptées les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU et soumises à prélèvement) . C'est, avec la garantie communautaire sur les prêts, un frein supplémentaire à la production qui est levé pour les communes et les opérateurs d'habitat à loyer modéré.

Prorogée d'un an en 2009, la contractualisation avec l'Etat et l'ANAH doit faire l'objet d'une nouvelle convention d'une durée de six ans intégrant les orientations et objectifs du 2ème Programme Local de l'Habitat 2009/2014 dont les principaux axes sont les suivants :

1. Favoriser la production de logements, en diversité et en mixité, à l'échelle des 22 communes de l'agglomération, pour assurer les parcours résidentiels de tous les ménages et être en capacité d'accueillir de nouvelles familles, de nouveaux actifs. Un objectif annuel de 680 logements à loyer modéré a été défini pour répondre aux besoins.

2. Agir, tant sur la construction neuve (objectif de 1700 logements neufs par an) que sur la reconquête et l'amélioration de l'offre existante, avec en ce qui concerne l'habitat locatif public un objectif de l'ordre de 400 logements par an.
3. Promouvoir des logements de qualité, éco-performants, financièrement abordables au plus grand nombre, tant en locatif qu'en accession.

Ce deuxième Programme Local de l'Habitat poursuivra la dynamique engagée afin de satisfaire les besoins et relever les enjeux sociétaux des prochaines années :

- Le vieillissement démographique : à l'échelle de l'agglomération, le nombre de ménages âgés de plus de 75 ans va augmenter de 41% à l'horizon 2015 : d'où la nécessité de réaliser aujourd'hui le logement de nos aînés au titre d'une juste solidarité intergénérationnelle
- La vulnérabilité énergétique : produire des éco-logements peu coûteux en charges et améliorer la performance thermique de l'habitat existant ;
- La promotion d'un éco-urbanisme, économe des ressources naturelles, notamment du foncier, et intégrant les modes de déplacement doux ainsi que les enjeux de réduction des gaz à effet de serre.

La mise en œuvre de cette 2ème feuille de route, élaborée en concertation avec l'ensemble des partenaires Habitat du Grand Dijon, reposera sur la mobilisation d'une coopération renforcée dans laquelle les opérateurs d'habitat à loyer modéré constituent des acteurs de premier plan. Une contractualisation entre chaque opérateur et le Grand Dijon interviendra d'ici fin 2009 pour préciser les engagements conjoints en lien avec les objectifs de :

- diversification de l'offre nouvelle de logements pour répondre aux besoins exprimés à l'échelle de toutes les communes et de l'ensemble des quartiers de l'agglomération et permettre, en mixité, l'accueil dans le parc des personnes modestes et défavorisées,
- réhabilitation énergétique du parc existant,
- renforcement de la gestion urbaine et sociale de proximité et de la qualité de service,
- poursuite des projets de renouvellement urbain et de requalification des quartiers relevant de la politique de la ville.

SCIC Habitat Bourgogne agit dans le cadre des orientations fixées par le programme local de l'habitat (PLH) existant sur le Grand Dijon : diversification de l'offre nouvelle de logements, renouvellement urbain, requalification des quartiers sensibles de la politique de la ville, entretien soutenu de l'ensemble du patrimoine, gestion urbaine et sociale de proximité et accueil aussi large que possible dans le parc des ménages modestes et défavorisés.

L'aide financière du Grand Dijon au titre du PLH, a pour objet d'aider l'opérateur à assumer la part qui revient à celui-ci dans l'investissement locatif : production d'une offre nouvelle, renouvellement urbain, amélioration, entretien et maintenance du patrimoine. Elle vient en complément de l'autofinancement dégagé par l'exploitation de façon à stabiliser le potentiel financier à terme de l'organisme HLM.

SCIC Habitat Bourgogne possède un patrimoine d'environ 8 238 logements, dont de l'ordre de 4300 situés sur le territoire de la collectivité de rattachement. SCIC Habitat Bourgogne, en tant que maître d'ouvrage HLM, est un outil 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. L'organisme est, dans ce cadre, engagé dans de nombreux grands projets portés par la Communauté de l'agglomération dijonnaise.

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 Grand Dijon, SCIC Habitat Bourgogne et la Caisse des Dépôts 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 Habitat Bourgogne 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 2009 à 2012) 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 13.8 % des loyers.

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

PROJET

**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 termes et conditions des financements octroyés par la Caisse des Dépôts à l'emprunteur aux fins d'accompagner la réalisation de son programme d'investissement 2009-2011, tel qu'il figure en annexe 3.

Les Parties conviennent d'assimiler la présente convention à un contrat de prêt « multi-produits », lequel a pour vocation de remplacer chaque contrat de prêt qui aurait été octroyé à chaque opération dont la liste est ci-annexée (annexe 3)

En cas de contradiction, les dispositions de la présente convention prévalent sur celles des conditions générales ci-annexées.

**1.2 -** Le programme d'investissements du contrat d'objectifs et de moyens pour la période 2009-2011 porte sur un nombre total de 456 logements nouveaux, pour un prix de revient prévisionnel global de 65 941 180 euros (dont 178 logements au titre des opérations antérieures pour un prix de revient prévisionnel de 28 105 953 euros). Les travaux de réhabilitation portent sur un nombre total de 150 logements pour un prix de revient prévisionnel de 600 000 euros. Le détail desdits investissements par nature (construction neuve, réhabilitation, renouvellement urbain) et par année figure en annexe 3.

La liste des opérations issues du programme d'investissements de SCIC Habitat Bourgogne et financée par la présente convention figure en annexe 3. Elle 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 (directes et/ou déléguées) et des collectivités locales : 11 615 709 euros, soit 16.57 % du coût total des investissements,
- Montant prévisionnel des fonds propres de SCIC HABITAT BOURGOGNE: 11 100 245 euros, soit 15.83 % du coût total des investissements,
- Montant sur fonds d'épargne accordé par la Caisse des Dépôts : en tout état de cause d'un montant maximum de 47 395 549 euros, soit 67.6 % du coût total des investissements, dans les conditions ci-après décrites,

Au cas où les montants effectivement mobilisés s'écarteraient trop du prévisionnel et modifieraient substantiellement l'économie générale de la convention, il conviendra de recourir à une nouvelle analyse financière dans le cadre du suivi annuel de la convention afin d'analyser l'opportunité de la poursuivre l'exécution 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

2.1 - La Caisse des Dépôts, sur la base du plan d'affaires de SCIC Habitat Bourgogne (annexe 8), et du plan de financement prévisionnel visé à l'article 1.3, s'engage à apporter son concours financier à l'organisme sur la période 2009-2012 à hauteur d'un montant maximum de 47 395 549 euros (Quarante sept millions trois cent quatre vingt mille cinq cent quarante neuf €) par l'octroi des financements suivants :

Type de produit	Nombre de logements	Montant prévisionnel de tirages en €				
		Opérations antérieures	2009	2010	2011	Total
PLUS	319 (dont 130 PLUS au titre des opérations antérieures)	10 672 773	754 413	1 189 229	15 459 142	28 075 557
PLAI	107 (dont 48 au titre des opérations antérieures)	5 521 435	353 614	593 098	4 766 190	11 234 337
PLS	10				664 136	664 136
THPE / BBC		1 456 820	168 945		427 965	2 053 730
GAIA court terme				3 000 000		3 000 000
PAM / PCAM	150			600 000		600 000
PRU CD	20		1 197 466			1 197 466
PRU AS				570 323		570 323
<b>TOTAL</b>	<b>606</b>	<b>17 651 028</b>	<b>2 474 438</b>	<b>5 952 650</b>	<b>21 317 433</b>	<b>47 395 549</b>

2.2 - Les fonds seront versés moyennant un ou plusieurs tirages annuels dans les conditions ci-après définies. Aucune fongibilité entre les montants par produit n'est permise.

2.3 Afin de justifier de la mise en place des prêts aidés (PLUS, PLAI) auprès des administrations concernées pour bénéficier des avantages fiscaux et sociaux liés aux opérations de logements locatifs sociaux, la Caisse des Dépôts fournira à SCIC Habitat Bourgogne tout document nécessaire à l'administration fiscale.

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

- que les Pouvoirs publics maintiennent les produits visés aux présentes pendant toute la durée de la présente convention.

2.5 - que les tirages PLS et PLI, produits soumis à enveloppe et à millésime, soient 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 pourront être effectuées jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle de leur décision d'agrément par la Direction Départementale de l'Equipement.

2.6 - que 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'analyse comme un seul et même engagement pour la Caisse des Dépôts.

2.7 - de la disponibilité de l'enveloppe Energie Performance construction (PEP C) et de l'exercice du (des) tirage(s) au plus tard le **30 septembre 2009**. En cas de prorogation de la disponibilité du produit PEP C dans des conditions identiques, le prêteur acceptera d'en faire bénéficier SCIC Habitat Bourgogne sans qu'un avenant à la présente convention soit nécessaire.

Chaque tirage Energie Performance construction sera subordonné à un tirage PLUS, PLAI, PRU CD octroyé dans le cadre du financement principal de l'opération. Le remboursement anticipé du tirage PLUS, PLAI ou PRU CD ouvrant droit au tirage Energie Performance construction entrainera de plein droit le remboursement anticipé du tirage Energie Performance construction associé, conformément à l'article 5 de la présente convention.

Le montant maximum des tirages pouvant être réalisés en produit Energie Performance construction est limité à 7% du coût total de l'opération financée. Le coût total de l'opération comporte le coût du foncier (terrain, voirie, réseaux, distribution, honoraires techniques ...) et du bâti ; il est pondéré par le coefficient suivant : total des prêts CDC/Total des prêts (dont prêts CDC et hors Caisse interprofessionnelle du Logement).

Ainsi, le montant maximum des tirages pouvant être exercés en produit Energie performance est calculé de la manière suivante :

$$\begin{array}{l} \text{Montant des tirages en} \\ \text{produit Energie} \\ \text{performance} \\ \text{construction} \end{array} = 7\% \times \text{coût total de l'opération} \times \frac{\text{Total des prêts CDC}}{\text{Montant total des prêts}}$$

### **Article 3 - Conditions préalables aux tirages**

Tout tirage est subordonné au respect des conditions suivantes :

- respect des critères d'éligibilité des opérations réalisées par SCIC Habitat Bourgogne aux financements de la Caisse des Dépôts faisant l'objet des demandes de tirages telles que définies ci-après,
- somme des tirages précédents et du tirage envisagé n'excédant pas le montant maximum visé à l'article 2.1 de la présente convention,
- absence de défaut de paiement par SCIC Habitat Bourgogne 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 - Modalités de mobilisation des fonds et caractéristiques des tirages**

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 « modèle d'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 souhaitée, le montant mobilisé et les caractéristiques du produit mobilisé notamment la version de produit, la durée totale du remboursement du tirage,
- la liste des opérations concernées en précisant notamment la dénomination, le lieu, le prix de revient et, si nécessaire, la date de la décision administrative d'attribution de subvention ou d'agrément pour chaque opération.
- si nécessaire 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 :

- L'emprunteur doit faire parvenir sa demande de tirage à la Caisse des Dépôts par télécopie au plus tard 15 jours ouvrés avant la date de versement souhaitée pour le versement des fonds. Aucune demande de tirage ne peut être effectuée au-delà du 31/12/2012. Les demandes de tirages doivent être confirmées par lettre simple.
- Chaque tirage ne peut se réaliser que sur un seul produit
- Chaque tirage correspond à l'addition du financement de plusieurs opérations de même type.
- Chaque demande de tirage indique 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 une période de préfinancement égale ou supérieure à un an, il indiquera dans la demande de tirage s'il souhaite ou non consolider les intérêts de préfinancement sans pouvoir revenir sur son choix, après émission du tableau d'amortissement par la Caisse des Dépôts
- Le nombre de tirages effectués dans l'année est limité à 10

- Le montant de chaque tirage par ligne de produits ne peut être inférieur à 100 000 euros sauf justification par l'emprunteur ;
  - La Caisse des Dépôts adressera à l'emprunteur et au garant dans les 15 jours ouvrés suivant la réception de la demande de tirage un tableau d'amortissement correspondant aux caractéristiques financières 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,
  - 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 - La demande de tirage vaut engagement de l'emprunteur de respecter les conditions générales afférentes qui figurent en annexe 1.
- 4.5 - La date d'émission du tableau d'amortissement d'un tirage vaut date d'effet du tirage.
- 4.6 - **Les conditions d'octroi et les caractéristiques de chaque produit seront celles en vigueur à la date d'effet du tirage.**

Les conditions d'octroi et les caractéristiques des produits en vigueur à la date de présente convention sont indiquées en annexe 5 à titre **informatif et indicatif**.

Elles sont en effet susceptibles de varier entre la date de signature du présent contrat et la date d'émission de chaque tableau d'amortissement en fonction de la réglementation applicable à chacun des produits.

A cet égard, les parties prennent acte notamment

- que les taux d'intérêts et de progressivité sont susceptibles de varier en fonction de :
  - la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs applicables
  - des résultats de l'appel d'offre annuel pour les PLS
  - toute décision des pouvoirs publics ayant un impact sur cette réglementation.

4.7 - Si le Livret A vient à disparaître avant la date d'expiration de la présente convention, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le prêteur en accord avec les pouvoirs publics. Dans cette attente, l'emprunteur ne pourra pas user de sa faculté de tirage.

## **Article 5 - Engagements de SCIC Habitat Bourgogne**

SCIC Habitat Bourgogne s'engage :

- à respecter les conditions générales (annexe 1) et les caractéristiques de chaque produit ayant fait l'objet d'un tirage
- 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



- à actualiser chaque année son plan d'affaires tenant compte du programme d'investissements issu du plan stratégique de patrimoine, à le communiquer à la Caisse des Dépôts ;
- à réaliser les opérations correspondant aux financements obtenus et à justifier, sur demande de la Caisse des Dépôts, de leur exécution ou de leur achèvement,
- 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'organisme notamment par défaut ou annulation de la décision favorable de l'Etat ou le cas échéant du délégataire de compétence des aides à la pierre 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 1, seront imputés sur les opérations concernées et viendront en déduction du montant des capitaux restant dus au titre du tirage ayant financé lesdites opérations.
- à actualiser chaque année la liste des opérations financées prévues à l'annexe 3 de la présente convention.
- à communiquer au prêteur une copie de chaque délibération de garantie prise par le Grand Dijon en application de l'article 6.4, rendue exécutoire et certifiée conforme en original, dans les 3 mois suivant la prise de décision par le garant.  

En cas d'inexécution de cette obligation et s'il n'y est pas remédié dans un délai de 15 jours à compter de la demande du prêteur, la présente convention pourra être résiliée de plein droit par le prêteur et toutes sommes en principal, intérêts, commissions frais et accessoires dues au prêteur au titre des tirages effectués au cours de la période concernée par la réitération de garantie deviendront exigibles par anticipation. Les conditions financières de ces remboursements seront celles prévues en cas de remboursements anticipés obligatoires dans les fascicules de conditions générales afférentes.
- en cas de tirage Energie Performance construction, à rembourser le montant des capitaux restant dus au titre du tirage majoré des accessoires en application de l'article 11.2.2 (fascicules avec préfinancement) ou 10.2.2 (fascicules sans préfinancement) des conditions générales Energie Performance construction (Annexe 1) en cas de remboursement partiel ou total, volontaire ou obligatoire du tirage PLUS/PLAI/PRU-CD octroyé dans le cadre du financement principal de l'opération.

#### **Article 6 - Engagements du garant :**

- 6.1 -** Le garant s'engage à établir au plus tard le 31 décembre 2009 avec l'organisme HLM un contrat d'objectifs, lequel précisera la dotation communautaire sur la période de contractualisation.
- 6.2 -** Le Grand Dijon conformément à la délibération de son assemblée délibérante en date du 25/06/2009 (annexe 2) apporte sa garantie à SCIC Habitat Bourgogne sur le montant total de la ligne de financement indiquée à l'article 2.1.

- 6.3 - Le garant 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.
- 6.4 - Le Grand Dijon réitérera chaque année sa garantie par une délibération prenant acte des opérations réalisées, des montants et des caractéristiques financières des tirages de la période qui auront été exercés par l'emprunteur.

### **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'organisme.

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 le délégataire des aides à la pierre et des autres financements obtenus (1 %, autres banques),
- l'évolution de la situation financière de l'organisme, 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 SCIC Habitat Bourgogne 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 30/06/2010.

### **Article 8 - Taux Effectif Global**

Compte tenu de la spécificité de la présente convention, le taux effectif global ne peut être déterminé à l'avance mais ce taux figurera sur chaque tableau d'amortissement.

En conséquence, le taux effectif global mentionné en annexe 5 pour chaque type de produit est donné à **titre indicatif** et **pour information** seulement afin de satisfaire aux dispositions de l'article L.313-4 du code monétaire et financier.

### **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 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- toutes les autorisations nécessaires pour la signature, l'exécution, la validité et l'opposabilité de la convention et des actes pris en son application (notamment en vue des demandes de tirages et signatures des tableaux d'amortissement) ont été obtenues ou sont devenues effectives (*selon les cas*), elles sont valables et demeurent en vigueur,

**9.3 -** Le garant déclare que 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 et sont devenues définitives qu'elles sont valables et demeurent en vigueur.

Ces déclarations constituent une condition essentielle et déterminante de la décision de la Caisse des Dépôts de conclure la convention et d'accorder chaque tirage.

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

#### **Article 10 - Survenance de circonstance nouvelle :**

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.

#### **Article 11 - Durée et prise d'effet :**

La présente convention prendra effet à la date de signature par le dernier signataire. Elle expirera le 31/12/2012. Au delà, les relations entre les Parties seront régies par les conditions générales 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 simple, à l'attention de :

En ce qui concerne la Caisse des Dépôts :

Direction régionale Bourgogne  
2 E, avenue Marbotte  
BP 71368  
21013 Dijon cedex  
Télécopie : 03 80 40 09 99

En ce qui concerne SCIC Habitat Bourgogne

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

PROJET

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

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

Fait en autant d'exemplaires originaux que de parties.

A....., le .....

Pour la Caisse des Dépôts,

Pour l'emprunteur,  
*Nom, prénom, qualité*

Pour le Garant,  
*Nom, prénom, qualité*

## ANNEXES

1. Conditions générales des produits Caisse des Dépôts
2. Délibération de garantie globale de la collectivité locale
3. Programme d'investissement à trois ans (détaillé par année et par type de produits)
4. Plan de financement prévisionnel détaillé par nature d'opérations (construction neuve, réhabilitation, démolitions et reconstructions, renouvellement urbain)
5. Caractéristiques financières générales des produits Caisse des Dépôts (ajouter la précision sur le TEG)
6. Modèle d'avis de tirage
7. Mode de calcul de la commission d'intervention
8. Plan d'affaires
9. Convention d'objectifs
10. Modèle de délibération réitérative

PROJET

DFE/RSGJ

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

26 JUIN 2009



**PROJET DE CONVENTION FINANCIERE**

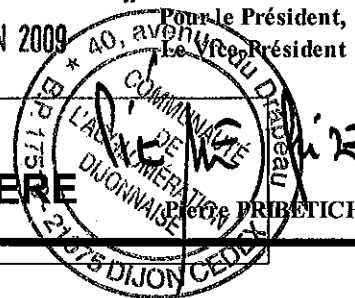
Vu pour être annexé à la délibération n° 20  
du Conseil de Communauté du 25 juin 2009

Dijon, le

26/06/2009 火曜日

26 JUIN 2009

Pour le Président,  
Le Vice-Président



**ENTRE :**

La Caisse des dépôts et consignations, établissement à caractère spécial créé par l'article 100 § 2 de la loi du 28 avril 1816, codifié à l'article 518-2 du Code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille à Paris (75007), représentée par Monsieur Augustin de Romanet, Directeur Général..

**Ci-après indifféremment dénommée « la Caisse des Dépôts » ou le « prêteur »**

**ET**

Le Foyer Dijonnais, Société Anonyme au capital de 3 000 000 euros, membre de la Fédération Nationale des SA d'HLM, immatriculée au RCS de Dijon sous le numéro 54 B 63, ayant son siège social à Dijon, 8 rue Fevret, représenté par son Président, Monsieur Emmanuel Picard, Directeur Général, dûment habilité au titre des présentes par délibération du conseil d'administration en date du \*\*/\*\*/\*\*

**Ci-après indifféremment dénommé « Le Foyer Dijonnais », « l'organisme » ou « l'emprunteur »**

**ET**

La Communauté de l'Agglomération Dijonnaise, représentée par son Président, Monsieur François Rebsamen dûment habilité au titre des présentes par délibération du conseil communautaire du 25 juin 2009.

**Ci-après indifféremment dénommé « Le Grand Dijon, » ou « le Garant »**

## PREAMBULE :

Créée en janvier 2000, la Communauté de l'agglomération dijonnaise, communauté de projets et d'action, à travers la mise en œuvre de son 1er Programme Local de l'Habitat (PLH), s'est résolument engagée dès 2002 dans une politique du logement dynamique, équilibrée et solidaire afin de répondre aux besoins exprimés et assurer le maintien de l'attractivité du territoire communautaire en lien avec un développement économique soutenu.

Cet engagement en faveur de l'habitat, selon un principe d'équilibre et de diversité de l'offre à l'échelle de l'ensemble de ses communes-membres, s'est traduit notamment, dans un contexte de tension immobilière et foncière, par la mobilisation d'un soutien financier en faveur d'une part, des opérations d'amélioration du parc locatif privé conventionné, d'autre part, du renouvellement et de la diversification de l'offre dans les quartiers en rénovation urbaine conformément à la convention d'agglomération 2005/2011 ainsi que des projets d'habitat à loyer modéré, qui constituent une priorité d'intervention eu égard aux besoins exprimés.

Par délibération du 9 février 2006, le Grand Dijon a pris en charge par délégation de l'Etat, la gestion des aides à la pierre pour le logement. Le Conseil de Communauté a considéré que cette délégation était de nature à organiser, de façon plus intégrée, un pilotage cohérent de la politique locale de l'habitat permettant, à l'appui d'un partenariat actif, de renforcer l'attractivité et les équilibres résidentiels au sein de l'agglomération.

Le Grand Dijon a également mis en place des moyens dans le cadre d'une politique globale de l'habitat, avec notamment des concours financiers qui ont permis d'augmenter significativement la production d'habitat locatif public en synergie avec l'ensemble des 6 opérateurs d'habitat à loyer modéré intervenant sur l'agglomération :

- Plus de 3000 logements à loyer modéré financés entre 2002 et 2008 à l'échelle de l'agglomération, avec le soutien financier sur fonds propres de la Communauté à hauteur de près de 20 millions d'euros
- 600 logements à loyer modéré financés chaque année depuis 2006.

Parallèlement à ces subventions, le Grand Dijon mobilise depuis 2006 sa garantie financière à hauteur de 100 % des prêts pour l'ensemble des opérations d'habitat à loyer modéré relevant de sa Délégation ainsi que des programmations ANRU : près de 200 millions d'euros de prêts garantis, notamment dans le cadre des LGFP 2006/2008.

Depuis le 15 mai 2008, le Grand Dijon a décidé de prendre à sa charge l'intégralité des aides au logement à loyer modéré qui étaient partagées entre la commune et la Communauté (exceptées les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU et soumises à prélèvement). C'est, avec la garantie communautaire sur les prêts, un frein supplémentaire à la production qui est levé pour les communes et les opérateurs d'habitat à loyer modéré.

Prorogée d'un an en 2009, la contractualisation avec l'Etat et l'ANAH doit faire l'objet d'une nouvelle convention d'une durée de six ans intégrant les orientations et objectifs du 2ème Programme Local de l'Habitat 2009/2014 dont les principaux axes sont les suivants :

1. Favoriser la production de logements, en diversité et en mixité, à l'échelle des 22 communes de l'agglomération, pour assurer les parcours résidentiels de tous les ménages et être en capacité d'accueillir de nouvelles familles, de nouveaux actifs. Un objectif annuel de 680 logements à loyer modéré a été défini pour répondre aux besoins.
2. Agir, tant sur la construction neuve (objectif de 1700 logements neufs par an) que sur la reconquête et l'amélioration de l'offre existante, avec en ce qui concerne l'habitat locatif public un objectif de l'ordre de 400 logements par an.

3. Promouvoir des logements de qualité, éco-performants, financièrement abordables au plus grand nombre, tant en locatif qu'en accession.

Ce deuxième Programme Local de l'Habitat poursuivra la dynamique engagée afin de satisfaire les besoins et relever les enjeux sociétaux des prochaines années :

- Le vieillissement démographique : à l'échelle de l'agglomération, le nombre de ménages âgés de plus de 75 ans va augmenter de 41% à l'horizon 2015 : d'où la nécessité de réaliser aujourd'hui le logement de nos aînés au titre d'une juste solidarité intergénérationnelle
- La vulnérabilité énergétique : produire des éco-logements peu coûteux en charges et améliorer la performance thermique de l'habitat existant ;
- La promotion d'un éco-urbanisme, économe des ressources naturelles, notamment du foncier, et intégrant les modes de déplacement doux ainsi que les enjeux de réduction des gaz à effet de serre.

La mise en œuvre de cette 2ème feuille de route, élaborée en concertation avec l'ensemble des partenaires Habitat du Grand Dijon, reposera sur la mobilisation d'une coopération renforcée dans laquelle les opérateurs d'habitat à loyer modéré constituent des acteurs de premier plan. Une contractualisation entre chaque opérateur et le Grand Dijon interviendra d'ici fin 2009 pour préciser les engagements conjoints en lien avec les objectifs de :

- diversification de l'offre nouvelle de logements pour répondre aux besoins exprimés à l'échelle de toutes les communes et de l'ensemble des quartiers de l'agglomération et permettre, en mixité, l'accueil dans le parc des personnes modestes et défavorisées,
- réhabilitation énergétique du parc existant,
- renforcement de la gestion urbaine et sociale de proximité et de la qualité de service,
- poursuite des projets de renouvellement urbain et de requalification des quartiers relevant de la politique de la ville.

Le Foyer Dijonnais agit dans le cadre des orientations fixées par le programme local de l'habitat (PLH) existant sur Le Grand Dijon : diversification de l'offre nouvelle de logements, renouvellement urbain, requalification des quartiers sensibles de la politique de la ville, entretien soutenu de l'ensemble du patrimoine, gestion urbaine et sociale de proximité et accueil aussi large que possible dans le parc des ménages modestes et défavorisés.

L'aide financière du Grand Dijon au titre du PLH, a pour objet d'aider l'opérateur à assumer la part qui revient à celui-ci dans l'investissement locatif : production d'une offre nouvelle, renouvellement urbain, amélioration, entretien et maintenance du patrimoine. Elle vient en complément de l'autofinancement dégagé par l'exploitation de façon à stabiliser le potentiel financier à terme de l'organisme HLM.

Le Foyer Dijonnais possède un patrimoine d'environ 2 100 logements situés sur le territoire du Grand Dijon. Le Foyer Dijonnais, en tant que maître d'ouvrage HLM, est un outil 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. Le Foyer Dijonnais est, dans ce cadre, engagé dans de nombreux grands projets portés par la Communauté de l'agglomération dijonnaise.

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 Grand Dijon, la Caisse des Dépôts et Le Foyer Dijonnais 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 quatre ans (période s'étalant de l'année 2009 à 2012) 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 2009 - 2012 d'un autofinancement prévisionnel positif représentant en moyenne 15 % des loyers.

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

PROJET

**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 termes et conditions des financements octroyés par la Caisse des Dépôts à l'emprunteur aux fins d'accompagner la réalisation de son programme d'investissement 2009-2011, tel qu'il figure en annexe 3.

Les Parties conviennent d'assimiler la présente convention à un contrat de prêt « multi-produits », lequel a pour vocation de remplacer chaque contrat de prêt qui aurait été octroyé à chaque opération dont la liste est ci-annexée (annexe 3).

En cas de contradiction, les dispositions de la présente convention prévalent sur celles des conditions générales ci-annexées.

1.2 - Le programme d'investissements du contrat d'objectifs et de moyens pour la période 2009-2011 porte sur un nombre total de 367 logements nouveaux (dont 53 PLUS au titre des opérations antérieures), pour un prix de revient prévisionnel global de 38 784 571 euros. Les travaux d'amélioration sur le patrimoine existant concernent 58 logements, pour un coût prévisionnel de 1 450 000 euros. Par ailleurs, est également prévu au sein de la Convention Financière une ligne de produits intitulée autres (Pex, Gaia...) pour un montant de 1 500 000 euros. Le détail desdits investissements par nature (construction neuve, réhabilitation, renouvellement urbain) et par année figure en annexe 3.

La liste des opérations issues du programme d'investissements du Foyer Dijonnais et financée par la présente convention figure en annexe 3. Elle 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 (directes et/ou déléguées) et des collectivités locales : 5 108 100 euros, soit 11 % du coût total des investissements,
- Montant prévisionnel des fonds propres de l'organisme: 5 588 100 euros, soit 12% du coût total des investissements,
- Montant sur fonds d'épargne accordé par la Caisse des Dépôts : en tout état de cause d'un montant maximum de 35 675 950 euros, soit 75 % du coût total des investissements, dans les conditions ci-après décrites,
- Montant prévisionnel des prêts collecteurs et/ou de subventions du 1 % logement de 900 000 euros, soit 2 % du coût total des investissements,

Au cas où les montants effectivement mobilisés s'écarteraient trop du prévisionnel et modifieraient substantiellement l'économie générale de la convention, il conviendra de recourir à une nouvelle analyse financière dans le cadre du suivi annuel de la convention afin d'analyser l'opportunité de la poursuivre l'exécution 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**

2.1 - La Caisse des Dépôts, sur la base du plan d'affaires du Foyer Dijonnais (annexe 8), et du plan de financement prévisionnel visé à l'article 1.3, s'engage à apporter son concours financier à l'organisme sur la période 2009-2012 à hauteur d'un montant maximum de trente-cinq millions six cent soixante quinze mille neuf cent cinquante euros (35 675 950 €) par l'octroi des financements suivants :

Type de produit	Nombre de logements	Montant prévisionnel de-tirages en €				
		Opérations antérieures	2009	2010	2011	Total
PLUS	233 (dont 53 PLUS au titre des opérations antérieures)	4 947 550	4 601 600	4 601 600	4 601 600	<b>18 752 350</b>
PLAI	60		1 308 800	1 308 800	1 308 800	<b>3 926 400</b>
THPE / BBC		590 000	717 400	717 400	717 400	<b>2 742 200</b>
PLS	74		3 480 000	2 391 000	1 434 000	<b>7 305 000</b>
Autres prêts (Gaia, PEX...)			500 000	500 000	500 000	<b>1 500 000</b>
PAM	58		200 000	625 000	625 000	<b>1 450 000</b>
<b>TOTAL</b>	<b>425</b>	<b>5 537 550</b>	<b>10 807 800</b>	<b>10 143 800</b>	<b>9 186 800</b>	<b>35 675 950</b>

2.2 - à les fonds seront versés moyennant un ou plusieurs tirages annuels dans les conditions ci-après définies. Aucune fongibilité entre les montants par produit n'est permise.

2.3 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 au Foyer Dijonnais tout document nécessaire à l'administration fiscale.

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

- que les Pouvoirs publics maintiennent les produits visés aux présentes pendant toute la durée de la présente convention.

- 2.5 - que les tirages PLS et PLI, produits soumis à enveloppe et à millésime, soient 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 pourront être effectuées jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle de leur décision d'agrément par la Direction Départementale de l'Équipement.

- 2.6 - de la disponibilité de l'enveloppe Energie Performance construction (PEP C) et de l'exercice du (des) tirage(s) au plus tard le **30 septembre 2009**. En cas de prorogation de la disponibilité du produit PEP C dans des conditions identiques, le prêteur acceptera d'en faire bénéficier l'emprunteur sans qu'un avenant à la présente convention soit nécessaire.

Chaque tirage Energie Performance construction sera subordonné à un tirage PLUS, PLAI, PRU CD octroyé dans le cadre du financement principal de l'opération. Le remboursement anticipé du tirage PLUS, PLAI ou PRU CD ouvrant droit au tirage Energie Performance construction entrainera de plein droit le remboursement anticipé du tirage Energie Performance construction associé, conformément à l'article 5 de la présente convention.

Le montant maximum des tirages pouvant être réalisés en produit Energie Performance construction est limité à 7% du coût total de l'opération financée. Le coût total de l'opération comporte le coût du foncier (terrain, voirie, réseaux, distribution, honoraires techniques...) et du bâti ; il est pondéré par le coefficient suivant :  $\frac{\text{total des prêts CDC}}{\text{Total des prêts (dont prêts CDC et hors Caisse Interprofessionnelle du Logement)}}$

Ainsi, le montant maximum des tirages pouvant être exercés en produit Energie performance est calculé de la manière suivante :

$$\begin{array}{l} \text{Montant des tirages en} \\ \text{produit Energie} \\ \text{performance} \\ \text{construction} \end{array} = 7\% \times \text{coût total de l'opération} \times \frac{\text{Total des prêts CDC}}{\text{Montant total des prêts}}$$

- 2.7 - que chaque tirage en produit complémentaire à un tirage PLS soit subordonné à un tirage PLS octroyé dans le cadre du financement principal des opérations et finançant au minimum 50% de leur prix de revient.

### **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'organisme aux financements de la Caisse des Dépôts faisant l'objet des demandes de tirages telles que définies ci-après,
- somme des tirages précédents et du tirage envisagé n'excédant pas le montant maximum visé à l'article 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 - Modalités de mobilisation des fonds et caractéristiques des tirages**

- 4.1 - Les fonds sont mobilisés par le biais de tirages. Chaque tirage fait l'objet d'une demande présentée par Le Foyer Dijonnais auprès de la Direction régionale de la Caisse des Dépôts, conforme au modèle figurant en annexe 6 « modèle d'avis de tirage ».
- 4.2 - Pour chaque demande de tirage, Le Foyer Dijonnais présentera les documents suivants :
- la lettre de demande de tirage indiquant la date de versement des fonds souhaitée, le montant mobilisé et les caractéristiques du produit mobilisé notamment la version de produit, la durée totale du remboursement du tirage,
  - la liste des opérations concernées en précisant notamment la dénomination, le lieu, le prix de revient, si nécessaire la date de la décision administrative d'attribution de subvention ou d'agrément pour chaque opération.
  - si nécessaire les pièces et justificatifs requis aux termes des conditions générales des produits, lesquelles figurent en annexe 1. Le Grand Dijon 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 :
- L'emprunteur doit faire parvenir sa demande de tirage à la Caisse des Dépôts par télécopie au plus tard 15 jours ouvrés avant la date de versement souhaitée pour le versement des fonds. Aucune demande de tirage ne peut être effectuée au-delà du 31/12/2012. Les demandes de tirages doivent être confirmées par lettre simple.
  - Chaque tirage ne peut se réaliser que sur un seul produit
  - Chaque tirage correspond à l'addition du financement de plusieurs opérations de même type.
  - Les opérations financées au moyen d'un tirage en produit complémentaire à un tirage PLS seront strictement identiques à celles financées par le tirage PLS.
  - Chaque demande de tirage indique 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 une période de préfinancement égale ou supérieure à un an, il indiquera dans la demande de tirage s'il souhaite ou non consolider les intérêts de préfinancement sans pouvoir revenir sur son choix, après émission du tableau d'amortissement par la Caisse des Dépôts
  - Le nombre de tirages effectués dans l'année est limité à 10.
  - Le montant de chaque tirage par ligne de produits ne peut être inférieur à 500 000 euros sauf justification par le Foyer Dijonnais.
  - La Caisse des Dépôts adressera à l'emprunteur et au garant dans les 15 jours ouvrés suivant la réception de la demande de tirage un tableau d'amortissement

correspondant aux caractéristiques financières 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,

- 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 - La demande de tirage vaut engagement de l'emprunteur de respecter les conditions générales afférentes qui figurent en annexe 1.

4.5 - La date d'émission du tableau d'amortissement d'un tirage vaut date d'effet du tirage.

4.6 - **Les conditions d'octroi et les caractéristiques de chaque produit seront celles en vigueur à la date d'effet du tirage.**

Les conditions d'octroi et les caractéristiques des produits en vigueur à la date de présente convention sont indiquées en annexe 5 à titre **informatif** et **indicatif**.

Elles sont en effet susceptibles de varier entre la date de signature du présent contrat et la date d'émission de chaque tableau d'amortissement en fonction de la réglementation applicable à chacun des produits.

A cet égard, les parties prennent acte notamment

- que les taux d'intérêts et de progressivité sont susceptibles de varier en fonction de :
  - la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs applicables
  - toute décision des pouvoirs publics ayant un impact sur cette réglementation

4.7 - Si le livret A vient à disparaître avant la date d'expiration de la présente convention, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le prêteur en accord avec les pouvoirs publics. Dans cette attente, l'emprunteur ne pourra pas user de sa faculté de tirage.

## **Article 5 - Engagements du Foyer Dijonnais**

Le Foyer Dijonnais s'engage :

- à respecter les conditions générales (annexe 1) et les caractéristiques de chaque produit ayant fait l'objet d'un tirage ;
- à actualiser son 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 ;
- à actualiser chaque année son plan d'affaires tenant compte du programme d'investissements issu du plan stratégique de patrimoine, à le communiquer à la Caisse des Dépôts ;
- à réaliser les opérations correspondant aux financements obtenus et à justifier, sur demande de la Caisse des Dépôts, de leur exécution ou de leur achèvement,

- 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'organisme notamment par défaut ou annulation de la décision favorable de l'Etat ou le cas échéant du délégataire de compétence des aides à la pierre 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 1, seront imputés sur les opérations concernées et viendront en déduction du montant des capitaux restant dus au titre du tirage ayant financé lesdites opérations.
- à actualiser chaque année la liste des opérations financées prévues à l'annexe 3 de la présente convention.
- à communiquer au prêteur une copie de chaque délibération de garantie prise par Le Grand Dijon en application de l'article 6.4, rendue exécutoire et certifiée conforme en original, dans les 3 mois suivant la prise de décision par le garant.

En cas d'inexécution de cette obligation et s'il n'y est pas remédié dans un délai de 15 jours à compter de la demande du prêteur, la présente convention pourra être résiliée de plein droit par le prêteur et toutes sommes en principal, intérêts, commissions frais et accessoires dues au prêteur au titre des tirages effectués au cours de la période concernée par la réitération de garantie deviendront exigibles par anticipation. Les conditions financières de ces remboursements seront celles prévues en cas de remboursements anticipés obligatoires dans les fascicules de conditions générales afférentes.

- en cas de tirage Energie Performance construction, à rembourser le montant des capitaux restant dus au titre du tirage majoré des accessoires en application de l'article 11.2.2 (fascicules avec préfinancement) ou 10.2.2 (fascicules sans préfinancement) des conditions générales Energie Performance construction (Annexe 1) en cas de remboursement partiel ou total, volontaire ou obligatoire du tirage PLUS/PLAI octroyé dans le cadre du financement principal de l'opération.
- en cas de tirage en produit complémentaire à un tirage PLS,
  - à rembourser le montant des capitaux restant dus au titre du tirage majoré des intérêts et accessoires en cas de quotité financée avec le tirage PLS inférieure à 50% du prix de revient des opérations ;
  - à rembourser le montant des capitaux restant dus au titre du tirage majoré des intérêts et accessoires en cas de remboursement partiel ou total, pour quelle que cause que ce soit du tirage PLS octroyé dans le cadre du financement des opérations ;
  - pendant toute la durée du remboursement du tirage à respecter les dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux, telles que définies notamment par les articles R331-17 à R331-21 du Code de la construction et de l'habitation. A défaut de respect par l'emprunteur de cet engagement, toute somme due au titre du tirage est immédiatement exigible en application de l'article 11.2.2 (fascicules

avec préfinancement) ou 10.2.2 (fascicules sans préfinancement) des conditions générales des produits complémentaires au PLS (Annexe 1)

PROJET



**Article 6 - Engagements du garant :**

- 6.1 - Le garant s'engage à établir au plus tard le 31 décembre 2009 avec l'organisme HLM un contrat d'objectifs, lequel précisera la dotation communautaire sur la période de contractualisation.
- 6.2 - Le Grand Dijon conformément à la délibération de son assemblée délibérante en date du 25/06/2009 (annexe 2) apporte sa garantie au Foyer Dijonnais sur le montant total de la ligne de financement indiquée à l'article 2.1.
- 6.3 - Le garant 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.
- 6.4 - Le garant réitérera chaque année sa garantie par une délibération prenant acte des opérations réalisées, des montants et des caractéristiques financières des tirages de la période qui auront été exercés par l'emprunteur.

**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'organisme.

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),
- en cas de cofinancement d'opérations en PLS et en produit complémentaire : le respect d'une quotité financée par le tirage PLS au moins égale à 50% du prix de revient des opérations.
- 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 du Foyer Dijonnais 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 30/06/2010.

## **Article 8 - Taux Effectif Global**

Compte tenu de la spécificité de la présente convention, le taux effectif global ne peut être déterminé à l'avance mais ce taux figurera sur chaque tableau d'amortissement.

En conséquence, le taux effectif global mentionné en annexe 5 pour chaque type de produit est donné à **titre indicatif** et **pour information** seulement afin de satisfaire aux dispositions de l'article L.313-4 du code monétaire et financier.

## **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 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- toutes les autorisations nécessaires pour la signature, l'exécution, la validité et l'opposabilité de la convention et des actes pris en son application (notamment en vue des demandes de tirages et signatures des tableaux d'amortissement) ont été obtenues ou sont devenues effectives (*selon les cas*), elles sont valables et demeurent en vigueur.

**9.3 -** Le garant déclare que 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 et sont devenues définitives qu'elles sont valables et demeurent en vigueur.

Ces déclarations constituent une condition essentielle et déterminante de la décision de la Caisse des Dépôts de conclure la convention et d'accorder chaque tirage.

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

## **Article 10 - Survenance de circonstance nouvelle :**

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.

**Article 11 - Durée et prise d'effet :**

La présente convention prendra effet à la date de signature par le dernier signataire. Elle expirera le 31/12/2012. Au delà, les relations entre les Parties seront régies par les conditions générales 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 simple, à l'attention de :

**En ce qui concerne la Caisse des Dépôts :**

Direction Régionale Bourgogne  
2 E, avenue Marbotte  
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 68 42 13

**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 est réputée valablement faite est celle de sa réception effective par le destinataire.

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

Fait en autant d'exemplaires originaux que de parties.

A..... le .....

Pour la Caisse des Dépôts,

Pour l'emprunteur,  
*Nom, prénom, qualité*

Pour le Garant,  
*Nom, prénom, qualité*

PROJET

## ANNEXES

1. Conditions générales des produits Caisse des Dépôts
2. Délibération de garantie globale de la collectivité locale
3. Programme d'investissement à \*\*\* ans (détaillé par année et par type de produits)
4. Plan de financement prévisionnel détaillé par nature d'opérations (construction neuve, réhabilitation, démolitions et reconstructions, renouvellement urbain)
5. Caractéristiques financières générales des produits Caisse des Dépôts (Ajouter le TEG)
6. Modèle d'avis de tirage
7. Mode de calcul de la commission d'intervention
8. Plan d'affaires
9. Convention d'objectifs
10. Modèle de délibération réitérative
11. modèle de facturation de commissions de non utilisation

PROJET

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :

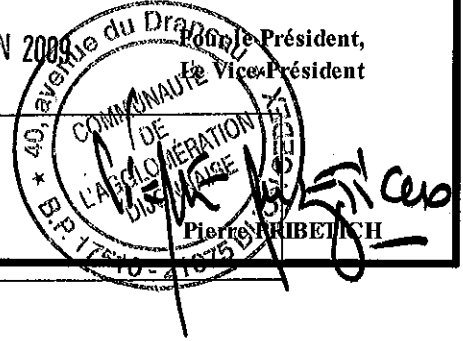
26 JUIN 2009



**CONVENTION FINANCIERE**

Vu pour être annexé à la délibération n° 20  
du Conseil de Communauté du 25 juin 2009  
Dijon, le

26 JUIN 2009



**ENTRE :**

La Caisse des dépôts et consignations, établissement à caractère spécial créé par l'article 100 § 2 de la loi du 28 avril 1816, codifié à l'article 518-2 du Code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille à Paris (75007), représentée par Monsieur Augustin de Romanet, Directeur Général.

**Ci-après indifféremment dénommée « la Caisse des Dépôts » ou le « prêteur »**

**ET**

La Société « ICF Sud-Est Méditerranée S.A d'H.L.M », Société Anonyme, immatriculé au RCS de Lyon sous le numéro B 775 690 944, ayant son siège social 15 bis rue Henri Chevalier 69004 Lyon,

représentée par son Directeur, Monsieur Eric Pinaté, dûment habilité au titre des présentes par délibération du conseil d'administration en date du \*\*/\*\*/\*\*,

**Ci-après indifféremment dénommé « ICF », « l'organisme » ou « l'emprunteur »**

**ET**

La COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE, représentée par son Président, Monsieur Francois Rebsamen dûment habilité au titre des présentes par décision du conseil communautaire en date du 25/06/2009.

**Ci-après indifféremment dénommé « le Grand Dijon, » ou « le Garant »**

## PREAMBULE :

Créée en janvier 2000, la Communauté de l'agglomération dijonnaise, communauté de projets et d'action, à travers la mise en œuvre de son 1er Programme Local de l'Habitat (PLH), s'est résolument engagée dès 2002 dans une politique du logement dynamique, équilibrée et solidaire afin de répondre aux besoins exprimés et assurer le maintien de l'attractivité du territoire communautaire en lien avec un développement économique soutenu.

Cet engagement en faveur de l'habitat, selon un principe d'équilibre et de diversité de l'offre à l'échelle de l'ensemble de ses communes-membres, s'est traduit notamment, dans un contexte de tension immobilière et foncière, par la mobilisation d'un soutien financier en faveur d'une part, des opérations d'amélioration du parc locatif privé conventionné, d'autre part, du renouvellement et de la diversification de l'offre dans les quartiers en rénovation urbaine conformément à la convention d'agglomération 2005/2011 ainsi que des projets d'habitat à loyer modéré, qui constituent une priorité d'intervention eu égard aux besoins exprimés.

Par délibération du 9 février 2006, le Grand Dijon a pris en charge par délégation de l'Etat, la gestion des aides à la pierre pour le logement. Le Conseil de Communauté a considéré que cette délégation était de nature à organiser, de façon plus intégrée, un pilotage cohérent de la politique locale de l'habitat permettant, à l'appui d'un partenariat actif, de renforcer l'attractivité et les équilibres résidentiels au sein de l'agglomération.

Le Grand Dijon a également mis en place des moyens dans le cadre d'une politique globale de l'habitat, avec notamment des concours financiers qui ont permis d'augmenter significativement la production d'habitat locatif public en synergie avec l'ensemble des 6 opérateurs d'habitat à loyer modéré intervenant sur l'agglomération :

- Plus de 3000 logements à loyer modéré financés entre 2002 et 2008 à l'échelle de l'agglomération, avec le soutien financier sur fonds propres de la Communauté à hauteur de près de 20 millions d'euros
- 600 logements à loyer modéré financés chaque année depuis 2006.

Parallèlement à ces subventions, le Grand Dijon mobilise depuis 2006 sa garantie financière à hauteur de 100 % des prêts pour l'ensemble des opérations d'habitat à loyer modéré relevant de sa Délégation ainsi que des programmations ANRU : près de 200 millions d'euros de prêts garantis, notamment dans le cadre des LGFP 2006/2008.

Depuis le 15 mai 2008, le Grand Dijon a décidé de prendre à sa charge l'intégralité des aides au logement à loyer modéré qui étaient partagées entre la commune et la Communauté (exceptées les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU et soumises à prélèvement) . C'est, avec la garantie communautaire sur les prêts, un frein supplémentaire à la production qui est levé pour les communes et les opérateurs d'habitat à loyer modéré.

Prorogée d'un an en 2009, la contractualisation avec l'Etat et l'ANAH doit faire l'objet d'une nouvelle convention d'une durée de six ans intégrant les orientations et objectifs du 2ème Programme Local de l'Habitat 2009/2014 dont les principaux axes sont les suivants :

1. Favoriser la production de logements, en diversité et en mixité, à l'échelle des 22 communes de l'agglomération, pour assurer les parcours résidentiels de tous les ménages et être en capacité d'accueillir de nouvelles familles, de nouveaux actifs. Un objectif annuel de 680 logements à loyer modéré a été défini pour répondre aux besoins.
2. Agir, tant sur la construction neuve (objectif de 1700 logements neufs par an) que sur la reconquête et l'amélioration de l'offre existante, avec en ce qui concerne l'habitat locatif public un objectif de l'ordre de 400 logements par an.

3. Promouvoir des logements de qualité, éco-performants, financièrement abordables au plus grand nombre, tant en locatif qu'en accession.

Ce deuxième Programme Local de l'Habitat poursuivra la dynamique engagée afin de satisfaire les besoins et relever les enjeux sociétaux des prochaines années :

- Le vieillissement démographique : à l'échelle de l'agglomération, le nombre de ménages âgés de plus de 75 ans va augmenter de 41% à l'horizon 2015 : d'où la nécessité de réaliser aujourd'hui le logement de nos aînés au titre d'une juste solidarité intergénérationnelle
- La vulnérabilité énergétique : produire des éco-logements peu coûteux en charges et améliorer la performance thermique de l'habitat existant ;
- La promotion d'un éco-urbanisme, économe des ressources naturelles, notamment du foncier, et intégrant les modes de déplacement doux ainsi que les enjeux de réduction des gaz à effet de serre.

La mise en œuvre de cette 2ème feuille de route, élaborée en concertation avec l'ensemble des partenaires Habitat du Grand Dijon, reposera sur la mobilisation d'une coopération renforcée dans laquelle les opérateurs d'habitat à loyer modéré constituent des acteurs de premier plan. Une contractualisation entre chaque opérateur et le Grand Dijon interviendra d'ici fin 2009 pour préciser les engagements conjoints en lien avec les objectifs de :

- diversification de l'offre nouvelle de logements pour répondre aux besoins exprimés à l'échelle de toutes les communes et de l'ensemble des quartiers de l'agglomération et permettre, en mixité, l'accueil dans le parc des personnes modestes et défavorisées,
- réhabilitation énergétique du parc existant,
- renforcement de la gestion urbaine et sociale de proximité et de la qualité de service,
- poursuite des projets de renouvellement urbain et de requalification des quartiers relevant de la politique de la ville.

ICF agit dans le cadre des orientations fixées par le programme local de l'habitat (PLH) existant sur le Grand Dijon : diversification de l'offre nouvelle de logements, renouvellement urbain, requalification des quartiers sensibles de la politique de la ville, entretien soutenu de l'ensemble du patrimoine, gestion urbaine et sociale de proximité et accueil aussi large que possible dans le parc des ménages modestes et défavorisés.

L'aide financière du Grand Dijon au titre du PLH, a pour objet d'aider l'opérateur à assumer la part qui revient à celui-ci dans l'investissement locatif : production d'une offre nouvelle, renouvellement urbain, amélioration, entretien et maintenance du patrimoine. Elle vient en complément de l'autofinancement dégagé par l'exploitation de façon à stabiliser le potentiel financier à terme de l'organisme HLM.

ICF possède un patrimoine d'environ 16 291 logements, dont de l'ordre de 1150 situés sur le territoire du Grand Dijon. ICF, en tant que maître d'ouvrage HLM, est un outil 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 Communauté de l'agglomération dijonnaise.

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 Grand Dijon, ICF et la Caisse des Dépôts 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 quatre ans (période s'étalant de l'année 2009 à 2012) 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 9.7 % des loyers.

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

PROJET

**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 termes et conditions des financements octroyés par la Caisse des Dépôts à l'emprunteur, aux fins d'accompagner la réalisation de son programme d'investissement 2009-2011, tel qu'il figure en annexe 3.

Les Parties conviennent d'assimiler la présente convention à un contrat de prêt « multi-produits », lequel a pour vocation de remplacer chaque contrat de prêt qui aurait été octroyé à chaque opération dont la liste est ci-annexée (annexe 3).

En cas de contradiction, les dispositions de la présente convention prévalent sur celles des conditions générales des prêts, ci-annexées.

- 1.2 - Le programme d'investissements du contrat d'objectifs et de moyens pour la période 2009/2011 porte sur un nombre total de 87 logements nouveaux, pour un prix de revient prévisionnel global de 13 050 000 euros. Le détail desdits investissements figure en annexe 3.

La liste des opérations issues du programme d'investissements d'ICF financée par la présente convention figure en annexe 3. Elle 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 (directes et/ou déléguées) et des collectivités locales : 2 296 500 euros, soit 17,6 % du coût total des investissements,
- Montant prévisionnel des fonds propres d'ICF 1 335 000 euros, soit 10,2 % du coût total des investissements,
- Montant sur fonds d'épargne accordé par la Caisse des Dépôts : en tout état de cause d'un montant maximum de 7 861 380 euros, soit 61,4 % du coût total des investissements, dans les conditions ci-après décrites,
- Montant prévisionnel des prêts collecteurs de 1 406 250 euros soit 10,8 % du coût total des investissements,

Au cas où les montants effectivement mobilisés s'écarteraient trop du prévisionnel et modifieraient substantiellement l'économie générale de la convention, il conviendra de recourir à une nouvelle analyse financière dans le cadre du suivi annuel de la convention afin d'analyser l'opportunité de la poursuivre l'exécution 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**

- 2.1 - La Caisse des Dépôts, sur la base du plan d'affaires d'ICF (annexe 8), et du plan de financement prévisionnel visé à l'article 1.3, s'engage à apporter son concours financier à l'organisme, sur la période 2009-2012, à hauteur d'un montant maximum de sept million huit cent soixante et un mille trois cent quatre vingt euros (7 861 380 €) par l'octroi des financements suivants :

<b>Type de produit</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Montant prévisionnel de tirages en €</b>				
		Opérations antérieures	2009	2010	2011	Total
PLUS	61		193 630	833 250	4 086 600	<b>5 113 480</b>
PLAI	12		94 700	199 980	721 164	<b>1 015 844</b>
THPE				77 770	452 344	<b>530 114</b>
PLS	14				1 201 942	<b>1 201 942</b>
<b>TOTAL</b>	<b>87</b>		<b>288 330</b>	<b>1 111 000</b>	<b>6 462 050</b>	<b>7 861 380</b>

- 2.2 - Les fonds seront versés moyennant un ou plusieurs tirages annuels dans les conditions ci-après définies. Aucune fongibilité entre les montants par produit n'est permise.
- 2.3 Afin de justifier de la mise en place des prêts aidés (PLUS et PLAI) auprès des administrations concernées pour bénéficier des avantages fiscaux et sociaux liés aux opérations de logements locatifs sociaux, la Caisse des Dépôts fournira à ICF tout document nécessaire à l'administration fiscale.
- 2.4 - L'engagement de la Caisse des Dépôts au titre du présent article s'entend sous réserve :
- que les Pouvoirs publics maintiennent les produits visés aux présentes pendant toute la durée de la présente convention.
- 2.5 - de la disponibilité de l'enveloppe Energie Performance construction (PEP C) et de l'exercice du (des) tirage(s) au plus tard le **30 septembre 2009**. En cas de prorogation de la disponibilité du produit PEP C dans des conditions identiques, le prêteur acceptera d'en faire bénéficier l'organisme sans qu'un avenant à la présente convention soit nécessaire.

Chaque tirage Energie Performance construction sera subordonné à un tirage PLUS, PLAI, PRU CD octroyé dans le cadre du financement principal de l'opération. Le remboursement anticipé du tirage PLUS, ou PLAI ouvrant droit au tirage Energie Performance construction entraînera de plein droit le remboursement anticipé du tirage Energie Performance construction associé, conformément à l'article 5 de la présente convention.

Le montant maximum des tirages pouvant être réalisés en produit Energie Performance construction est limité à 7% du coût total de l'opération financée. Le coût total de l'opération comporte le coût du foncier (terrain, voirie, réseaux, distribution, honoraires techniques ...) et du bâti ; il est pondéré par le coefficient

suivant : total des prêts CDC/Total des prêts (dont prêts CDC et hors Caisse Interprofessionnelle du Logement).

Ainsi, le montant maximum des tirages pouvant être exercés en produit Energie performance est calculé de la manière suivante :

$$\begin{array}{l} \text{Montant des tirages en} \\ \text{produit Energie} \\ \text{performance} \\ \text{construction} \end{array} = 7\% \times \text{coût total de l'opération} \times \frac{\text{Total des prêts CDC}}{\text{Montant total des prêts}}$$

### **Article 3 - Conditions préalables aux tirages**

Tout tirage est subordonné au respect des conditions suivantes :

- respect des critères d'éligibilité des opérations réalisées par ICF aux financements de la Caisse des Dépôts faisant l'objet des demandes de tirages telles que définies ci-après,
- somme des tirages précédents et du tirage envisagé n'excédant pas le montant maximum visé à l'article 2.1 de la présente convention,
- absence de défaut de paiement par ICF 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 - Modalités de mobilisation des fonds et caractéristiques des tirages**

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

4.2 - Pour chaque demande de tirage, ICF présentera les documents suivants :

- la lettre de demande de tirage indiquant la date de versement des fonds souhaitée, le montant mobilisé et les caractéristiques du produit mobilisé notamment la version de produit, la durée *totale du remboursement du tirage*.
- la liste des opérations concernées en précisant notamment la dénomination, le lieu, le prix de revient, si nécessaire la date de la décision administrative d'attribution de subvention ou d'agrément pour chaque opération.
- si nécessaire les pièces et justificatifs requis aux termes des conditions générales des produits, lesquelles figurent en annexe 1. Le Grand Dijon 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 :

- L'emprunteur doit faire parvenir sa demande de tirage à la Caisse des Dépôts par télécopie au plus tard 15 jours ouvrés avant la date de versement souhaitée pour le versement des fonds. Aucune demande de tirage ne peut être effectuée au-delà du 31/12/2012. Les demandes de tirages doivent être confirmées par lettre simple.
- Chaque tirage ne peut se réaliser que sur un seul produit
- Chaque tirage correspond à l'addition du financement de plusieurs opérations de même type.

- Chaque demande de tirage indique 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 une période de préfinancement égale ou supérieure à un an, il indiquera dans la demande de tirage s'il souhaite ou non consolider les intérêts de préfinancement sans pouvoir revenir sur son choix, après émission du tableau d'amortissement par la Caisse des Dépôts.
- Le nombre de tirages effectués dans l'année est limité à 10.
- Le montant de chaque tirage par produit ne peut être inférieur à 100 000 euros sauf justification par l'emprunteur.
- La Caisse des Dépôts adressera à l'emprunteur et au garant dans les 15 jours ouvrés suivant la réception de la demande de tirage un tableau d'amortissement correspondant aux caractéristiques financières 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,
- 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 - La demande de tirage vaut engagement de l'emprunteur de respecter les conditions générales afférentes qui figurent en annexe 6.

4.5 - La date d'émission du tableau d'amortissement, d'un tirage vaut date d'effet du tirage.

4.6 - **Les conditions d'octroi et les caractéristiques de chaque produit seront celles en vigueur à la date d'effet du tirage.**

Les conditions d'octroi et les caractéristiques des produits en vigueur à la date de présente convention sont indiquées en annexe 5 à titre **informatif et indicatif**.

Elles sont en effet susceptibles de varier entre la date de signature du présent contrat et la date d'émission de chaque tableau d'amortissement en fonction de la réglementation applicable à chacun des produits.

A cet égard, les parties prennent acte notamment

- que les taux d'intérêts et de progressivité sont susceptibles de varier en fonction de:
  - la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs applicables
  - de toute décision des pouvoirs publics ayant un impact sur cette réglementation

4.7 - Si le Livret A vient à disparaître avant la date d'expiration de la présente convention, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le prêteur en accord avec les pouvoirs publics. Dans cette attente, l'emprunteur ne pourra pas user de sa faculté de tirage.

## **Article 5 - Engagements de L'Emprunteur**

L'emprunteur s'engage :

- à respecter les conditions générales (annexe 1) et les caractéristiques de chaque produit ayant fait l'objet d'un tirage
- 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 ;
- à élaborer ou à actualiser chaque année son plan d'affaires tenant compte du programme d'investissements issu du plan stratégique de patrimoine, à le communiquer à la Caisse des Dépôts ;
- à réaliser les opérations correspondant aux financements obtenus et à justifier, sur demande de la Caisse des Dépôts, de leur exécution ou de leur achèvement,
- 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'organisme (notamment par défaut ou annulation de la décision favorable de l'Etat ou le cas échéant du délégataire de compétence des aides à la pierre 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 1, seront imputés sur les opérations concernées et viendront en déduction du montant des capitaux restant dus au titre du tirage ayant financé lesdites opérations.
- à actualiser chaque année la liste des opérations financées prévues à l'annexe 3 de la présente convention.
- à communiquer au prêteur une copie de chaque délibération de garantie prise par le garant en application de l'article 6.4, rendue exécutoire et certifiée conforme en original, dans les 3 mois suivant la prise de décision par le garant.

En cas d'inexécution de cette obligation et s'il n'y est pas remédié dans un délai de 15 jours à compter de la demande du prêteur, la présente convention pourra être résiliée de plein droit par le prêteur et toutes sommes en principal, intérêts, commissions frais et accessoires dues au prêteur au titre des tirages effectués au cours de la période concernée par la réitération de garantie deviendront exigibles par anticipation. Les conditions financières de ces remboursements seront celles prévues en cas de remboursements anticipés obligatoires dans les fascicules de conditions générales afférentes.

- en cas de tirage Energie Performance construction, à rembourser le montant des capitaux restant dus au titre du tirage majoré des accessoires en application de l'article 11.2.2 (fascicules avec préfinancement) ou 10.2.2 (fascicules sans préfinancement) des conditions générales Energie Performance construction(Annexe 1) en cas de remboursement partiel ou total, volontaire ou obligatoire du tirage PLUS/PLAI octroyé dans le cadre du financement principal de l'opération.

## **Article 6 - Engagements du garant :**

- 6.1 - Le garant s'engage à établir au plus tard le 31 décembre 2009 avec l'organisme HLM un contrat d'objectif lequel précisera la dotation communautaire sur la période de contractualisation.
- 6.2 - Le Grand Dijon conformément à la délibération de son assemblée délibérante en date du 25/06/2009 (annexe 2) apporte sa garantie à ICF sur le montant total de la ligne de financement indiquée à l'article 2.1.
- 6.3 - 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.
- 6.4 - Le Grand Dijon réitérera chaque année sa garantie par une délibération prenant acte des opérations réalisées, des montants et des caractéristiques financières des tirages de la période qui auront été exercés par l'emprunteur.

## **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'organisme.

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 30/06/2010.

## **Article 8 - Taux Effectif Global**

Compte tenu de la spécificité de la présente convention, le taux effectif global ne peut être déterminé à l'avance mais ce taux figurera sur chaque tableau d'amortissement.

En conséquence, le taux effectif global mentionné en annexe 5 pour chaque type de produit est donné à **titre indicatif** et **pour information** seulement afin de satisfaire aux dispositions de l'article L.313-4 du code monétaire et financier.

## **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 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- toutes les autorisations nécessaires pour la signature, l'exécution, la validité et l'opposabilité de la convention et des actes pris en son application (notamment en vue des demandes de tirages et signatures des tableaux d'amortissement) ont été obtenues, elles sont valables et demeurent en vigueur,

### **9.3 - Le garant déclare que 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 et sont devenues définitives qu'elles sont valables et demeurent en vigueur.**

Ces déclarations constituent une condition essentielle et déterminante de la décision de la Caisse des Dépôts de conclure la convention et d'accorder chaque tirage.

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

## **Article 10 - Survenance de circonstance nouvelle :**

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.

## **Article 11 - Durée et prise d'effet :**

La présente convention prendra effet à la date de signature par le dernier signataire. Elle expirera le 31/12/2012. Au delà, les relations entre les Parties seront régies par les conditions générales 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 simple, à l'attention de :

### En ce qui concerne la Caisse des Dépôts :

Direction Régionale Bourgogne  
2<sup>E</sup> avenue Marbotte  
BP 71368  
21013 Dijon cedex  
Télécopie : 03 80 40 09 99

### En ce qui concerne ICF

A l'attention de Monsieur Eric Pinat  
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 est réputée valablement faite est celle de sa réception effective par le destinataire.

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

Fait en autant d'exemplaires originaux que de parties.

A....., le .....

Pour la Caisse des Dépôts,

Pour l'emprunteur,  
*Nom, prénom, qualité*

Pour le Garant,  
*Nom, prénom, qualité*

PROJET

## ANNEXES

1. Conditions générales des produits Caisse des Dépôts
2. Délibération de garantie globale de la collectivité locale
3. Programme d'investissement à \*\*\* ans (détaillé par année et par type de produits)
4. Plan de financement prévisionnel détaillé par nature d'opérations (construction neuve, réhabilitation, démolitions et reconstructions, renouvellement urbain)
5. Caractéristiques financières générales des produits Caisse des Dépôts (renseigner sur le TEG)
6. Modèle d'avis de tirage
7. Mode de calcul de la commission d'intervention
8. Plan d'affaires
9. Convention d'objectifs
10. Modèle de délibération réitérative

PROJET

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

26 JUIN 2009

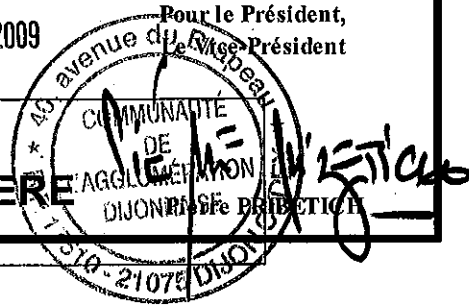


**PROJET DE CONVENTION FINANCIERE**

Vu pour être annexé à la délibération n° 20  
du Conseil de Communauté du 25 juin 2009  
Dijon, le

26 JUIN 2009

Pour le Président,  
Rikss, Président



**ENTRE :**

La Caisse des dépôts et consignations, établissement à caractère spécial créé par l'article 100 § 2 de la loi du 28 avril 1816, codifié à l'article 518-2 du Code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille à Paris (75007), représentée par Monsieur Augustin de Romanet, Directeur Général.

**Ci-après indifféremment dénommée « la Caisse des Dépôts » ou le « prêteur »**

**ET**

La Société NEOLIA, société anonyme, immatriculée au RCS de Montbéliard sous le numéro 305 918 732 B, ayant son siège social à Montbéliard, 34 rue de la Combe aux Biches, représentée par son Directeur général, Monsieur Xavier Sordelet, dûment habilité au titre des présentes par délibération du conseil d'administration en date du \*\*/\*\*/\*\*,

**Ci-après indifféremment dénommé « NEOLIA », « l'organisme » ou « l'emprunteur »**

**ET**

La Communauté de l'Agglomération Dijonnaise, représentée par son Président, Monsieur Francois Rebsamen dûment habilité au titre des présentes par décision du conseil communautaire en date du 25/06/2009.

**Ci-après indifféremment dénommé « Le Grand Dijon, » ou « le Garant »**

## PREAMBULE :

Créée en janvier 2000, la Communauté de l'agglomération dijonnaise, communauté de projets et d'action, à travers la mise en œuvre de son 1er Programme Local de l'Habitat (PLH), s'est résolument engagée dès 2002 dans une politique du logement dynamique, équilibrée et solidaire afin de répondre aux besoins exprimés et assurer le maintien de l'attractivité du territoire communautaire en lien avec un développement économique soutenu.

Cet engagement en faveur de l'habitat, selon un principe d'équilibre et de diversité de l'offre à l'échelle de l'ensemble de ses communes-membres, s'est traduit notamment, dans un contexte de tension immobilière et foncière, par la mobilisation d'un soutien financier en faveur d'une part, des opérations d'amélioration du parc locatif privé conventionné, d'autre part, du renouvellement et de la diversification de l'offre dans les quartiers en rénovation urbaine conformément à la convention d'agglomération 2005/2011 ainsi que des projets d'habitat à loyer modéré, qui constituent une priorité d'intervention eu égard aux besoins exprimés.

Par délibération du 9 février 2006, le Grand Dijon a pris en charge par délégation de l'Etat, la gestion des aides à la pierre pour le logement. Le Conseil de Communauté a considéré que cette délégation était de nature à organiser, de façon plus intégrée, un pilotage cohérent de la politique locale de l'habitat permettant, à l'appui d'un partenariat actif, de renforcer l'attractivité et les équilibres résidentiels au sein de l'agglomération.

Le Grand Dijon a également mis en place des moyens dans le cadre d'une politique globale de l'habitat, avec notamment des concours financiers qui ont permis d'augmenter significativement la production d'habitat locatif public en synergie avec l'ensemble des 6 opérateurs d'habitat à loyer modéré intervenant sur l'agglomération :

- Plus de 3000 logements à loyer modéré financés entre 2002 et 2008 à l'échelle de l'agglomération, avec le soutien financier sur fonds propres de la Communauté à hauteur de près de 20 millions d'euros
- 600 logements à loyer modéré financés chaque année depuis 2006.

Parallèlement à ces subventions, le Grand Dijon mobilise depuis 2006 sa garantie financière à hauteur de 100 % des prêts pour l'ensemble des opérations d'habitat à loyer modéré relevant de sa Délégation ainsi que des programmations ANRU : près de 200 millions d'euros de prêts garantis, notamment dans le cadre des LGFP 2006/2008.

Depuis le 15 mai 2008, le Grand Dijon a décidé de prendre à sa charge l'intégralité des aides au logement à loyer modéré qui étaient partagées entre la commune et la Communauté (exceptées les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU et soumises à prélèvement) . C'est, avec la garantie communautaire sur les prêts, un frein supplémentaire à la production qui est levé pour les communes et les opérateurs d'habitat à loyer modéré.

Prorogée d'un an en 2009, la contractualisation avec l'Etat et l'ANAH doit faire l'objet d'une nouvelle convention d'une durée de six ans intégrant les orientations et objectifs du 2ème Programme Local de l'Habitat 2009/2014 dont les principaux axes sont les suivants :

1. Favoriser la production de logements, en diversité et en mixité, à l'échelle des 22 communes de l'agglomération, pour assurer les parcours résidentiels de tous les ménages et être en capacité d'accueillir de nouvelles familles, de nouveaux actifs. Un objectif annuel de 680 logements à loyer modéré a été défini pour répondre aux besoins.
2. Agir, tant sur la construction neuve (objectif de 1700 logements neufs par an) que sur la reconquête et l'amélioration de l'offre existante, avec en ce qui concerne l'habitat locatif public un objectif de l'ordre de 400 logements par an.

3. Promouvoir des logements de qualité, éco-performants, financièrement abordables au plus grand nombre, tant en locatif qu'en accession.

Ce deuxième Programme Local de l'Habitat poursuivra la dynamique engagée afin de satisfaire les besoins et relever les enjeux sociétaux des prochaines années :

- Le vieillissement démographique : à l'échelle de l'agglomération, le nombre de ménages âgés de plus de 75 ans va augmenter de 41% à l'horizon 2015 : d'où la nécessité de réaliser aujourd'hui le logement de nos aînés au titre d'une juste solidarité intergénérationnelle
- La vulnérabilité énergétique : produire des éco-logements peu coûteux en charges et améliorer la performance thermique de l'habitat existant ;
- La promotion d'un éco-urbanisme, économe des ressources naturelles, notamment du foncier, et intégrant les modes de déplacement doux ainsi que les enjeux de réduction des gaz à effet de serre.

La mise en œuvre de cette 2ème feuille de route, élaborée en concertation avec l'ensemble des partenaires Habitat du Grand Dijon, reposera sur la mobilisation d'une coopération renforcée dans laquelle les opérateurs d'habitat à loyer modéré constituent des acteurs de premier plan. Une contractualisation entre chaque opérateur et le Grand Dijon interviendra d'ici fin 2009 pour préciser les engagements conjoints en lien avec les objectifs de :

- diversification de l'offre nouvelle de logements pour répondre aux besoins exprimés à l'échelle de toutes les communes et de l'ensemble des quartiers de l'agglomération et permettre, en mixité, l'accueil dans le parc des personnes modestes et défavorisées,
- réhabilitation énergétique du parc existant,
- renforcement de la gestion urbaine et sociale de proximité et de la qualité de service,
- poursuite des projets de renouvellement urbain et de requalification des quartiers relevant de la politique de la ville.

NEOLIA agit dans le cadre des orientations fixées par le programme local de l'habitat (PLH) existant sur le Grand Dijon : diversification de l'offre nouvelle de logements, renouvellement urbain, requalification des quartiers sensibles de la politique de la ville, entretien soutenu de l'ensemble du patrimoine, gestion urbaine et sociale de proximité et accueil aussi large que possible dans le parc des ménages modestes et défavorisés.

L'aide financière du Grand Dijon au titre du PLH, a pour objet d'aider l'opérateur à assumer la part qui revient à celui-ci dans l'investissement locatif : production d'une offre nouvelle, renouvellement urbain, amélioration, entretien et maintenance du patrimoine. Elle vient en complément de l'autofinancement dégagé par l'exploitation de façon à stabiliser le potentiel financier à terme de l'organisme HLM.

NEOLIA possède un patrimoine d'environ 28 428 logements, dont de l'ordre de 250 situés sur le territoire du Grand Dijon. NEOLIA, en tant que maître d'ouvrage HLM, est un outil 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. NEOLIA est, dans ce cadre, engagé dans de nombreux grands projets portés par la Communauté de l'agglomération dijonnaise.

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 Grand Dijon, NEOLIA et la Caisse des Dépôts 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.

NEOLIA 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 2009 à 2012) 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 8.6 % des loyers.

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

PROJET

**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 termes et conditions des financements octroyés par la Caisse des Dépôts à l'emprunteur aux fins d'accompagner la réalisation de son programme d'investissement 2009-2011, tel qu'il figure en annexe 3.

Les Parties conviennent d'assimiler la présente convention à un contrat de prêt « multi-produits », lequel a pour vocation de remplacer chaque contrat de prêt qui aurait été octroyé à chaque opération dont la liste est ci-annexée (annexe 3).

En cas de contradiction, les dispositions de la présente convention prévalent sur celles des conditions générales.

**1.2 -** Le programme d'investissements du contrat d'objectifs et de moyens pour la période 2009/2011 porte sur un nombre total de 322 logements nouveaux (dont 11 logements au titre des opérations antérieures), pour un prix de revient prévisionnel global de 44 808 806 euros. Le détail desdits investissements par nature (construction neuve, renouvellement urbain) et par année figure en annexe 3.

La liste des opérations issues du programme d'investissements de NEOLIA et financée par la présente convention figure en annexe 3. Elle 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 (directes et/ou déléguées) et des collectivités locales : 5 249 746 euros, soit 12 % du coût total des investissements,
- Montant prévisionnel des fonds propres de NEOLIA : 3 414 140 euros, soit 7 % du coût total des investissements,
- Montant sur fonds d'épargne accordé par la Caisse des Dépôts : en tout état de cause d'un montant maximum de 37 392 783 euros, soit 81 % du coût total des investissements, dans les conditions ci-après décrites,

Au cas où les montants effectivement mobilisés s'écarteraient trop du prévisionnel et modifieraient substantiellement l'économie générale de la convention, il conviendra de recourir à une nouvelle analyse financière dans le cadre du suivi annuel de la convention afin d'analyser l'opportunité de la poursuivre l'exécution 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**

**2.1 -** La Caisse des Dépôts, sur la base du plan d'affaires de NEOLIA (annexe 8), et du plan de financement prévisionnel visé à l'article 1.3, s'engage à apporter son concours financier à l'organisme sur la période 2009 à 2012 à hauteur d'un montant maximum de trente-huit millions cent soixante-trois mille trois cent cinquante-huit euros (38 163 358 ) par l'octroi des financements suivants :



Type de produit	Nombre de logements	Montant prévisionnel de tirages en €				
		Opérations antérieures	2009	2010	2011	Total
PLUS	218 (dont 2 logts au titre des opérations antérieures)	161 765	9 502 209	7 086 100	7 266 010	24 016 084
PLAI	78 (dont 3 logts au titre des opérations antérieures)	409 631	3 171 026	2 213 100	2 269 710	8 063 467
PLS	20		1 423 338	554 500	568 450	2 546 288
THPE		95 058	875 417	600 600	614 460	2 185 535
PRU CD	6	581 409				581 409
<b>TOTAL</b>	<b>322</b>	<b>1 247 863</b>	<b>14 971 990</b>	<b>10 454 300</b>	<b>10 718 630</b>	<b>37 392 783</b>

2.2 - Les fonds seront versés moyennant un ou plusieurs tirages annuels dans les conditions ci-après définies. Aucune fongibilité entre les montants par produit n'est permise.

2.3 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 NEOLIA tout document nécessaire à l'administration fiscale.

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

- que les Pouvoirs publics maintiennent les produits visés aux présentes pendant toute la durée de la présente convention.

2.5 - que les tirages PLS et PLI, produits soumis à enveloppe et à millésime, soient 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 pourront être effectuées jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle de leur décision d'agrément par la Direction Départementale de l'Équipement.

- 2.6 - que 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'analyse comme un seul et même engagement pour la Caisse des Dépôts.
- de la disponibilité de l'enveloppe PRU.
- 2.7 - de la disponibilité de l'enveloppe Energie Performance construction (PEP C) et de l'exercice du (des) tirage(s) au plus tard le **30 septembre 2009**. En cas de prorogation de la disponibilité du produit PEP C dans des conditions identiques, le prêteur acceptera d'en faire bénéficier l'organisme sans qu'un avenant à la présente convention soit nécessaire.

Chaque tirage Energie Performance construction sera subordonné à un tirage PLUS, PLAI, PRU CD octroyé dans le cadre du financement principal de l'opération. Le remboursement anticipé du tirage PLUS, PLAI ou PRU CD ouvrant droit au tirage Energie Performance construction entrainera de plein droit le remboursement anticipé du tirage Energie Performance construction associé, conformément à l'article 5 de la présente convention.

Le montant maximum des tirages pouvant être réalisés en produit Energie Performance construction est limité à 7% du coût total de l'opération financée. Le coût total de l'opération comporte le coût du foncier (terrain, voirie, réseaux, distribution, honoraires techniques ...) et du bâti ; il est pondéré par le coefficient suivant : total des prêts CDC/Total des prêts (dont prêts CDC et hors Caisse interprofessionnelle du Logement).

Ainsi, le montant maximum des tirages pouvant être exercés en produit Energie performance est calculé de la manière suivante :

$$\begin{array}{l} \text{Montant des tirages en} \\ \text{produit Energie} \\ \text{performance} \\ \text{construction} \end{array} = 7\% \times \text{coût total de l'opération} \times \frac{\text{Total des prêts CDC}}{\text{Montant total des prêts}}$$

### **Article 3 - Conditions préalables aux tirages**

Tout tirage est subordonné au respect des conditions suivantes :

- respect des critères d'éligibilité des opérations réalisées par NEOLIA aux financements de la Caisse des Dépôts faisant l'objet des demandes de tirages telles que définies ci-après,
- somme des tirages précédents et du tirage envisagé n'excédant pas le montant maximum visé à l'article 2.1 de la présente convention,
- absence de défaut de paiement par NEOLIA 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 - Modalités de mobilisation des fonds et caractéristiques des tirages**

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

**4.2 -** Pour chaque demande de tirage, NEOLIA présentera les documents suivants :

- la lettre de demande de tirage indiquant la date de versement des fonds souhaitée, le montant mobilisé et les caractéristiques du produit mobilisé notamment la version de produit, la durée totale du remboursement du tirage,
- la liste des opérations concernées en précisant notamment la dénomination, le lieu, le prix de revient, si nécessaire la date de la décision administrative d'attribution de subvention ou d'agrément pour chaque opération.
- si nécessaire les pièces et justificatifs requis aux termes des conditions générales des produits, lesquelles figurent en annexe 1. Le Grand Dijon 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 :

- L'emprunteur doit faire parvenir sa demande de tirage à la Caisse des Dépôts par télécopie au plus tard 15 jours ouvrés avant la date de versement souhaitée pour le versement des fonds. Aucune demande de tirage ne peut être effectuée au-delà du 31/12/2012. Les demandes de tirages doivent être confirmées par lettre simple.
- Chaque tirage ne peut se réaliser que sur un seul produit
- Chaque tirage correspond à l'addition du financement de plusieurs opérations de même type.
- Chaque demande de tirage indique 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 une période de préfinancement égale ou supérieure à un an, il indiquera dans la demande de tirage s'il souhaite ou non consolider les intérêts de préfinancement sans pouvoir revenir sur son choix, après émission du tableau d'amortissement par la Caisse des Dépôts.
- Le nombre de tirages effectués dans l'année est limité à 10.
- Le montant de chaque tirage par ligne de produits ne peut être inférieur à 100 000 euros sauf justification par l'Emprunteur.
- La Caisse des Dépôts adressera à l'emprunteur et au garant dans les 15 jours ouvrés suivant la réception de la demande de tirage un tableau d'amortissement correspondant aux caractéristiques financières 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,
- 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 -** La demande de tirage vaut engagement de l'emprunteur de respecter les conditions générales afférentes qui figurent en annexe 1.

**4.5 -** La date d'émission du tableau d'amortissement d'un tirage vaut date d'effet du tirage.

**4.6 - Les conditions d'octroi et les caractéristiques de chaque produit seront celles en vigueur à la date d'effet du tirage.**

Les conditions d'octroi et les caractéristiques des produits en vigueur à la date de présente convention sont indiquées en annexe 5 à titre **informatif et indicatif**.

Elles sont en effet susceptibles de varier entre la date de signature du présent contrat et la date d'émission de chaque tableau d'amortissement en fonction de la réglementation applicable à chacun des produits.

A cet égard, les parties prennent acte notamment

- que les taux d'intérêts et de progressivité sont susceptibles de varier en fonction :
  - de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs applicables
  - de la variation du taux du LEP pour les produits indexés sur le taux LEP
  - des résultats de l'appel d'offre annuel pour les PLS,
  - de toute décision des pouvoirs publics ayant un impact sur cette réglementation.

**4.7 - Si le livret A vient à disparaître avant la date d'expiration de la présente convention, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le prêteur en accord avec les pouvoirs publics. Dans cette attente, l'emprunteur ne pourra pas user de sa faculté de tirage.**

**Article 5 - Engagements de NEOLIA**

NEOLIA s'engage :

- à respecter les conditions générales (annexe 1) et les caractéristiques de chaque produit ayant fait l'objet d'un tirage
- 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 ;
- à élaborer ou actualiser chaque année son plan d'affaires tenant compte du programme d'investissements issu du plan stratégique de patrimoine, à le communiquer à la Caisse des Dépôts ;
- à réaliser les opérations correspondant aux financements obtenus et à justifier, sur demande de la Caisse des Dépôts, de leur exécution ou de leur achèvement,
- 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'organisme notamment par défaut ou annulation de la décision favorable de l'Etat ou le cas échéant du délégataire de compétence des aides à la pierre 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 1, seront imputés sur les opérations concernées et viendront en déduction du montant des capitaux restant dus au titre du tirage ayant financé lesdites opérations.

- à actualiser chaque année la liste des opérations financées prévues à l'annexe 3 de la présente convention.
- à communiquer au prêteur une copie de chaque délibération de garantie prise par le Grand Dijon en application de l'article 6.4, rendue exécutoire et certifiée conforme en original, dans les 3 mois suivant la prise de décision du garant.

En cas d'inexécution de cette obligation et s'il n'y est pas remédié dans un délai de 15 jours à compter de la demande du prêteur, la présente convention pourra être résiliée de plein droit par le prêteur et toutes sommes en principal, intérêts, commissions frais et accessoires dues au prêteur au titre des tirages effectués au cours de la période concernée par la réitération de garantie deviendront exigibles par anticipation. Les conditions financières de ces remboursements seront celles prévues en cas de remboursements anticipés obligatoires dans les fascicules de conditions générales afférentes.

- en cas de tirage Energie Performance construction, à rembourser le montant des capitaux restant dus au titre du tirage majoré des accessoires en application de l'article 11.2.2 (fascicules avec préfinancement) ou 10.2.2 (fascicules sans préfinancement) des conditions générales Energie Performance construction (Annexe 1) en cas de remboursement partiel ou total, volontaire ou obligatoire du tirage PLUS/PLAI/PRU-CD octroyé dans le cadre du financement principal de l'opération.

#### **Article 6 - Engagements du garant :**

- 6.1 - Le garant s'engage à établir au plus tard le 31 décembre 2009 avec l'organisme HLM un contrat d'objectifs, lequel précisera la dotation communautaire sur la période de contractualisation.
- 6.2 - Le Grand Dijon conformément à la délibération de son assemblée délibérante en date du 25/06/2009 (annexe 2) apporte sa garantie à NEOLIA sur le montant total de la ligne de financement indiquée à l'article 2.1.
- 6.3 - 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.
- 6.4 - Le Grand Dijon réitérera chaque année sa garantie par une délibération prenant acte des opérations réalisées, des montants et des caractéristiques financières des tirages de la période qui auront été exercés par l'emprunteur.

#### **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 NEOLIA.

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 NEOLIA, 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 NEOLIA 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 30/06/2010.

### **Article 8 - Taux Effectif Global**

Compte tenu de la spécificité de la présente convention, le taux effectif global ne peut être déterminé à l'avance mais ce taux figurera sur chaque tableau d'amortissement.

En conséquence, le taux effectif global mentionné en annexe 5 pour chaque type de produit est donné à **titre indicatif et pour information** seulement afin de satisfaire aux dispositions de l'article L.313-4 du code monétaire et financier.

### **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 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- toutes les autorisations nécessaires pour la signature, l'exécution, la validité et l'opposabilité de la convention et des actes pris en son application (notamment en vue des demandes-de tirages et signatures des tableaux d'amortissement) ont été obtenues ou sont devenues effectives (*selon les cas*), elles sont valables et demeurent en vigueur,

**9.3 -** Le garant déclare que 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 et sont devenues définitives qu'elles sont valables et demeurent en vigueur.

Ces déclarations constituent une condition essentielle et déterminante de la décision de la Caisse des Dépôts de conclure la convention et d'accorder chaque tirage.

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

#### **Article 10 - Survenance de circonstance nouvelle :**

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.

#### **Article 11 - Durée et prise d'effet :**

La présente convention prendra effet à la date de signature par le dernier signataire. Elle expirera le 31 décembre 2012. Au delà, les relations entre les Parties seront régies par les conditions générales 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 simple, à l'attention de :

En ce qui concerne la Caisse des Dépôts :

Direction Régionale Bourgogne  
2 E, avenue Marbotte  
BP 71 368

21013 Dijon Cedex  
Télécopie : 03 80 40 09 99  
En ce qui concerne NEOLIA  
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 est réputée valablement faite est celle de sa réception effective par le destinataire.

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

Fait en autant d'exemplaires originaux que de parties.

A....., le .....

Pour la Caisse des Dépôts,

Pour l'emprunteur,  
*Nom, prénom, qualité*

Pour le Garant,  
*Nom, prénom, qualité*

**PROJET**



## ANNEXES

1. Conditions générales des produits Caisse des Dépôts
2. Délibération de garantie globale de la collectivité locale
3. Programme d'investissement à \*\*\* ans (détaillé par année et par type de produits)
4. Plan de financement prévisionnel détaillé par nature d'opérations (construction neuve, réhabilitation, démolitions et reconstructions, renouvellement urbain)
5. Caractéristiques financières générales des produits Caisse des Dépôts (insérer les caractéristiques du TEG)
6. Modèle d'avis de tirage
7. Mode de calcul de la commission d'intervention
8. Plan d'affaires
9. Convention d'objectifs
10. Modèle de délibération réitérative

PROJET