

**Conseil municipal | Séance du 20 octobre 2022**

## **Extrait du registre des délibérations**

**Délibération n°2022-10-20-12 | Finances Communales - Garantie d'emprunt pour un prêt de 1 776 000 € - Logéo Seine - Acquisition en VEFA de 10 logements - rue Paul-Eluard**  
**Sur le rapport de Monsieur Moysse Joachim**

Nombre de conseiller·es en exercice : 35

Nombre de conseiller·es présent·es à l'ouverture de la séance : 28

Date de convocation : 14 octobre 2022

L'An deux mille vingt-deux, le 20 octobre, à 18h30, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Joachim Moysse, Maire.

**Etaient présent·es :**

Monsieur Joachim Moysse, Madame Anne-Emilie Ravache, Monsieur Pascal Le Cousin, Madame Léa Pawelski, Monsieur Edouard Bénard, Madame Murielle Renaux, Monsieur David Fontaine, Madame Nicole Auvray, Monsieur Didier Quint, Madame Catherine Olivier, Monsieur Gabriel Moba M'Builu, Monsieur Francis Schilliger, Monsieur Ahmed Akkari, Monsieur Dominique Grévrard, Monsieur Hubert Wulfranc, Madame Marie-Pierre Rodriguez, Madame Florence Boucard, Madame Laëtitia Le Behec, Monsieur Mathieu Vilela, Monsieur Grégory Leconte, Madame Aube Grandfond-Cassius, Madame Juliette Biville, Monsieur Johan Quérueu, Madame Alia Cheikh, Madame Noura Hamiche, Monsieur Serge Gouet, Madame Karine Pégon, Monsieur Fabien Leseigneur.

**Etaient excusé·es avec pouvoir :**

Madame Najia Atif donne pouvoir à Monsieur Francis Schilliger, Monsieur José Gonçalves donne pouvoir à Monsieur Didier Quint, Madame Carolanne Langlois donne pouvoir à Madame Nicole Auvray, Monsieur Jocelyn Chéron donne pouvoir à Monsieur Pascal Le Cousin, Madame Lise Lambert donne pouvoir à Monsieur Johan Quérueu.

**Etaient excusé·es :**

Monsieur Brahim Charafi, Madame Sarah Tessier.

**Secrétaire de séance :**

Monsieur Johan Quérueu

**Exposé des motifs :**

Une collectivité peut accorder une garantie d'emprunt à une personne morale de droit public ou privé afin de faciliter la réalisation d'opérations d'intérêt public. Le garant s'engage en cas de défaillance de l'emprunteur à assurer le paiement des sommes dues au titre du prêt garanti.

**Compte-tenu de ces éléments d'informations, il est proposé d'adopter la délibération suivante :**

Le Conseil municipal,

**Vu :**

- Les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code général des collectivités territoriales,
- L'article 2298 du Code civil,
- Le contrat de prêt A1422032 en annexe signé entre : Logéo Seine, la Caisse d'Épargne et de prévoyance Normandie et Commune de Saint-Etienne-du-Rouvray (Garant),

**Considérant :**

- La demande formulée par Logéo Seine et tendant au financement de l'acquisition en VEFA de 10 logements individuels en location –Accession situés rue Paul-Eluard sur la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray,

**Article1**

L'assemblée délibérante de Saint-Etienne-du-Rouvray accorde sa garantie à hauteur de 50 % pour le remboursement du contrat de prêt A1422032 d'un montant de 1 776 200 euros souscrit par Logéo Seine auprès de la Caisse d'Épargne et de prévoyance Normandie, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt N°A1422032 constitué de 1 ligne du prêt :

- Montant : 1 776 200 €
- Identifiant de la ligne : A1422032
- Durée : 5 ans
- Période de préfinancement : 24 mois
- Périodicité des échéances d'intérêt: trimestrielle,
- Périodicité des amortissements: in fine,
- Taux d'intérêt révisable
- EURIBOR 3 mois de référence + une marge de 1.15%,
- Base de calcul des intérêts : exact/360
- Dans l'hypothèse où l'indice de référence pour toute période d'intérêts serait inférieur à zéro, l'indice de référence retenue pour les besoins du présent prêt pour cette période d'intérêts sera réputé égal à zéro.
- Faculté de remboursement anticipé : sans indemnité

**Article 2**

La garantie est apportée aux conditions suivantes :

- La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale des prêts et jusqu'au complet remboursement de ceux-ci et porte sur l'ensemble des sommes

contractuellement dues par Logéo Seine dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

- Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse Epargne, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à Logéo Seine pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

**Décide :**

- De s'engager pendant toute la durée du contrat de prêt à libérer, en cas de besoins, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de celui-ci.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal adopte à l'Unanimité la délibération, par 33 votes pour.

Pour extrait conforme

Monsieur Joachim Moysse

Monsieur Johan Quéruef

Maire

Secrétaire de séance

Accusé certifié exécutoire

Réception en préfecture : 24/10/2022

Identifiant de télétransmission : 76-217605757-20221020-lmc128187-DE-1-1

Affiché ou notifié le 25 octobre 2022

## CONTRAT DE PRÊT PSLA

Non transférable à taux révisable EURIBOR

### LOGEMENT SOCIAL

N° de contrat : A1422032

#### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**La Caisse d'Épargne et de Prévoyance Normandie** - Banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code monétaire et financier - Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance - Capital social de 520 000 000 Euros - Siège social : 151 rue d'Uelzen – 76230 Bois-Guillaume – 384 353 413 R.C.S. Rouen - Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 004 919, représentée toute personne habilitée au titre des présentes

Ci-après dénommée "le Prêteur", d'une part,

Et L'Emprunteur, LOGEO SEINE, SA dont le siège social est domicilié à 139 cours de la république 76 600 le Havre, représenté(e) par Monsieur Mathias LEVY-NOGUERES, Directeur Général Délégué,

Ci-après dénommé "l'Emprunteur" d'autre part,

Ensemble dénommés les « **Parties** »

#### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

##### 1. Objet

Le Prêteur consent à l'Emprunteur un prêt conventionné Prêt Social de Location Accession non transférable au Locataire-accédant, (le « PSLA »), dont l'objet est de financer le programme de location-accession SAINT ETIENNE DU ROUVRAY VILLAGE LGS, situé à VILLAGE Rue Paul Eluard 76800 SAINT ETIENNE DU ROUVRAY.

Ce programme et son financement font l'objet d'un contrat ou plusieurs contrats régis par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 modifiée définissant la location-accession à la propriété immobilière et prévoyant le paiement fractionné du prix, ainsi que par les articles R331-76-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (« CCH »), et plus généralement par l'ensemble de la réglementation applicable, dont l'Emprunteur déclare avoir connaissance.

Le transfert de propriété de ces logements est prévu au profit de personnes physiques, appelées locataires-accédants, dont les revenus, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession, sont inférieurs aux plafonds de ressources PTZ (ancien dispositif), révisés chaque année (depuis 2015) au 1er janvier en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation hors tabac.

Lorsque le locataire-accédant décidera de lever l'option d'achat et de bénéficier du transfert de propriété, il pourra solliciter du Prêteur l'obtention d'un financement pour l'acquisition du bien, au moyen d'une demande expresse remise à l'Emprunteur.

##### 2. Montant

Le montant du PSLA est de €. 1776 200,00 - Un million sept cent soixante seize mille deux cent Euros.



### 3. Durée

Le PSLA est consenti pour une durée de 5 ans à compter du point de départ de l'amortissement du prêt (PDA) tel que défini à l'article intitulé « Période d'amortissement du PSLA » des présentes.

Cette durée fait suite à la période de préfinancement telle que définie à l'article intitulé « Période de préfinancement » et qui peut être au maximum de 24 (vingt-quatre) mois.

### 4. Taux d'intérêt

#### 4.1 Index de référence

Le présent prêt est consenti à un taux d'intérêt révisable proportionnel annuel, déterminé sur la base de l'index EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 3 mois.

Le taux d'intérêt applicable au calcul des intérêts pour une période d'intérêts donnée est égal au taux EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 3 mois de référence, majoré de 115 points de base (plus 1,15 %).

L'EURIBOR est calculé par la moyenne, après élimination des valeurs extrêmes, des taux de transaction pratiqués par un panel de banques de la zone euro. Il est publié avec 3 décimales, par la Fédération Bancaire de l'Union européenne à 11 heures (heure de Bruxelles) chaque jour ouvré.

L'EURIBOR de référence est celui publié à 11 heures (heure de Paris) le deuxième jour ouvré précédant le commencement de chaque Période d'Intérêts, à la page Reuters <EURIBOR=> ou toute autre page qui y serait substituée.

Dans l'hypothèse où l'EURIBOR 3 mois de référence pour toute Période d'Intérêts serait inférieur à zéro, l'EURIBOR 3 mois de référence retenu pour les besoins du PSLA prêt pour cette Période d'Intérêts sera réputé égal à zéro.

Le taux proportionnel est calculé sur le nombre exact de jours de la période d'intérêts rapporté à une année bancaire de 360 jours.

#### 4.2 Révision du taux

Le taux d'intérêt du PSLA sera révisé selon les modalités indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions du décret n°2004-286 du 26 mars 2004 qui assouplit, pour le PSLA et pendant la phase locative, certaines des dispositions relatives aux prêts conventionnés (« PC ») par dérogation aux 2° et 3° de l'art. R331-75 du CCH, la variation de l'index sur la base duquel est calculé le taux d'intérêt du PSLA non transférable sera constatée :

- La première révision interviendra au plus tôt à la première échéance de la période de préfinancement du PSLA non transférable.
- Les révisions suivantes interviendront ensuite à la date de chaque échéance suivante, et ce, avec la même périodicité que les échéances telle que déterminée à l'article intitulé « Période d'amortissement du PSLA ».

### 5. Taux effectif global (TEG)

Le Taux effectif global du Prêt est déterminé conformément aux articles L. 314-1 et suivants du code de la consommation, en tenant compte notamment des intérêts et des frais qui figurent aux Conditions Particulières.

L'Emprunteur reconnaît qu'il s'avère impossible - du fait de la variabilité du taux de référence utilisé pour le décompte des intérêts intercalaires applicable à la phase de mise à disposition des fonds, des possibilités d'utilisation de la phase de mise à disposition des fonds qui lui sont offertes et de la variabilité du taux d'intérêt applicable à la phase d'amortissement des fonds - de déterminer à l'avance le taux d'effectif global (TEG) du Prêt.

Toutefois, à titre indicatif, en prenant en considération l'ensemble des frais et commissions dus par l'Emprunteur, et en prenant pour hypothèses :

- Que l'intégralité des fonds est versée à la date de début de la période de préfinancement telle que définie à l'article 11.1 et non remboursée pendant la période de préfinancement,
- Que pendant la période de préfinancement, les intérêts intercalaires sont calculés sur la base du taux de référence indiqué à l'article 4.1,

4

- Que le taux EURIBOR 3 MOIS constaté le 25/07/2022 est égal à 0,23% (réputé égal à zéro en cas de valeur négative) et demeure fixe sur toute la durée de la période de préfinancement et qu'à ce taux EURIBOR est ajoutée la marge énoncée à l'article 4.1,
- Qu'après la période de préfinancement, le taux EURIBOR 3 MOIS constaté le 25/07/2022, égal à 0,23% (réputé égal à zéro en cas de valeur négative) demeure fixe sur toute la durée du Prêt et qu'à ce taux EURIBOR est ajoutée la marge énoncée à l'article 4.1,

Alors le TEG du Prêt est égal à 1,42% l'an, soit un taux de période de 0,36%, pour une période trimestrielle.

Le taux effectif global et le taux de période indiqués ci-dessus peuvent correspondre, le cas échéant, à des chiffres arrondis selon la règle suivante :

- lorsque la 3ème décimale est inférieure ou égale à 4, la valeur de la deuxième décimale est conservée,
- lorsque la 3ème décimale est supérieure ou égale à 5, la valeur courante de la deuxième décimale est augmentée.

## 6. Prêts complémentaires

L'Emprunteur ne pourra contracter aucun autre prêt pour les logements faisant partie de cette opération de location-accession à l'exception des prêts complémentaires des PC habituellement consentis, comme notamment le prêt au titre de la participation des employeurs.

## 7. Acceptation par l'emprunteur

Ce contrat a été adressé à l'Emprunteur en 3 exemplaires originaux signés et paraphés par un représentant habilité du Prêteur.

L'Emprunteur adressera son acceptation au Prêteur sous trois mois sous la forme d'un exemplaire original du présent contrat signé et paraphé par un représentant dûment habilité de l'Emprunteur, faute de quoi le présent contrat sera caduc.

Ces documents seront accompagnés par d'une délibération de Commune de Saint Etienne du Rouvray

## 8. Garanties du prêt PSLA non transférable

Dans le cadre du PSLA, la garantie consentie consiste en : la caution d'une collectivité territoriale Commune de Saint Etienne du Rouvray à hauteur de €. 880 101,00 - Huit cent quatre-vingt mille cent un Euros en principal, majoré des intérêts, frais, commissions et accessoires

Le PSLA est consenti sous condition suspensive de la régularisation des garanties.

Les frais liés à la garantie seront pris en charge par l'Emprunteur.

## 9. Modalités de mise à disposition des fonds à l'emprunteur

Le PSLA est mis à disposition de l'Emprunteur de la façon suivante :

- Les fonds sont débloqués en un ou plusieurs versements.
- Le premier versement doit intervenir dans le délai de 3 (trois) mois qui suit la signature du présent contrat, soit en date du 27/01/2023 au plus tard.
- Le montant total du PSLA est mis à disposition de l'Emprunteur dans un délai maximum de vingt-quatre (24) mois à compter de la date de première échéance de préfinancement qui suit la date de signature du présent contrat.
- L'Emprunteur s'engage à ce que le versement de la totalité des fonds ait été demandé au plus tard à l'expiration de ce délai. A défaut, le montant du prêt sera réduit à due concurrence des sommes débloquées sauf accord express du Prêteur

Les versements de fonds du PSLA sont effectués :

- Sous réserve de la production par l'Emprunteur d'une copie de l'agrément provisoire de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) pour l'opération concernée, ainsi que d'une copie de la déclaration d'achèvement des travaux et du projet de contrat de location-accession, et plus généralement des différents justificatifs nécessaires ;
- Sous réserve de constitution, de régularisation et de justification des garanties au plus tard à la date de PDA ;



- Par versements d'un montant minimum de 5.000 € (cinq mille) euros ;
- Pour chaque demande, dans un délai de 2 (deux) jours ouvrés à l'avance, sur demande de l'Emprunteur parvenue au Prêteur dans les conditions ci-après ;
- Sur instructions de l'Emprunteur, du notaire ou de l'avocat, aux vendeurs, entrepreneurs, promoteurs ou fournisseurs, en une seule fois ou par versements fractionnés et à réception par le Prêteur des documents justifiant des dépenses relatives à l'objet financé ; ces documents seront constitués pour les besoins des présentes par les factures en bonne et due forme, les situations de travaux et tous autres justificatifs que le Prêteur jugera nécessaires ;
- Soit directement sur le compte n° 11425 00900 08501712015 23 de l'Emprunteur ouvert dans les livres de la Caisse d'Épargne, soit par virement sur le compte du notaire ou de l'avocat, ou bien directement aux vendeurs, entrepreneurs, promoteurs ou fournisseurs dont les références auront préalablement été transmises au Prêteur par l'Emprunteur.

Déblocage des fonds sur production de situations de dépenses signées du Directeur Général ou de la personne dûment habilitée

## 10. Cas particulier de la construction ou vente en l'état futur d'achèvement des travaux

Conformément à la réglementation des PC, en cas de construction ou de vente en l'état futur d'achèvement des travaux, le déblocage des sommes s'effectue au fur et à mesure de l'avancement des travaux dans la limite des pourcentages déterminés par la réglementation.

## 11. Modalités de remboursement des fonds

### 11.1. Période de préfinancement

La période d'amortissement du PSLA peut être précédée par une période de réalisation du PSLA, appelée "période de préfinancement", au cours de laquelle s'effectueront les versements de fonds, dont la durée est de 24 (vingt-quatre) mois au maximum.

Elle débute à compter de la date de signature du présent contrat et s'achève à la date d'échéance qui suit le dernier versement des fonds, soit en date du 05/08/2025 au plus tard (en supposant une date de première échéance de préfinancement au 05/08/2023)

Seules les sommes effectivement mises à sa disposition porteront intérêts dus par l'Emprunteur, avec calcul périodique de ces intérêts intercalaires périodiques au taux du PSLA, au prorata du nombre exact de jours rapporté à une année de 360 jours compris entre la date de versement des fonds et le PDA (point de départ de l'amortissement, tel qu'indiqué à l'article intitulé « Période d'amortissement du prêt »). Ces intérêts seront payés à compter de la 1<sup>ère</sup> échéance de préfinancement.

Le taux d'intérêt applicable à la première échéance de préfinancement est égal à l'EUR 3 mois publié le 2<sup>ème</sup> jour ouvré précédant la date du premier déblocage de fonds majoré de 115 points de base (plus 1,15%).

L'Emprunteur ne pourra procéder à aucun remboursement de capital durant la période de préfinancement.

### 11.2. Période d'amortissement du PSLA

Le remboursement du PSLA est effectué conformément au tableau d'amortissement qui sera remis à l'Emprunteur après versement de la totalité des fonds.

#### A. Profil et point de départ de l'amortissement (PDA)

Le profil d'amortissement du capital, de type in fine est calculé à la date de PDA ; il correspond à un amortissement total du PSLA en une seule fois à la date d'échéance du PSLA.

La date du PDA est fixée au plus tard à la date du 05/08/2025 (en supposant une date de première échéance de préfinancement au 05/08/2023)

La date d'échéance **prévisionnelle** du Prêt est fixée à la date du 05/08/2030 (en supposant une date de PDA au 05/08/2025)

#### B. Échéances d'intérêts et date de première échéance d'intérêts

La périodicité de l'échéance d'intérêts est trimestrielle.



Pendant la période d'amortissement, le remboursement des intérêts s'effectue à terme échu à compter de la première date d'échéance d'intérêts puis selon la périodicité retenue.

La date de la première échéance d'intérêts est fixée au plus tard au 05/11/2025 (en supposant une date de PDA au 05/08/2025). Elle correspond à la date du PDA augmentée d'une période.

## 12. Paiement des sommes dues au titre du prêt

Le règlement de l'échéance, s'effectuera par prélèvement sur le compte n° 11425 00900 08501712015 23 ouvert dans les livres de la Caisse d'Épargne ce que l'Emprunteur accepte et autorise expressément. Lorsque le compte de prélèvement n'est pas ouvert dans les livres du Prêteur, les échéances du Prêt ainsi que toutes sommes exigibles au titre du PSLA seront payées au moyen d'un prélèvement SEPA. L'Emprunteur autorise le Prêteur à compenser de plein droit les sommes dont il est susceptible d'être redevable, à un titre quelconque, au titre du présent contrat, avec toutes celles que le Prêteur pourrait lui devoir, et ce, en raison de la nécessaire connexité qui existe entre toutes les conventions conclues entre le Prêteur et l'Emprunteur.

## 13. Modification ou disparition de l'index

En cas de modification de la composition et/ou de la définition des taux ou indices auxquels il est fait référence dans le présent contrat, de même qu'en cas de disparition des taux ou indices et de substitution de taux ou indices de même nature ou équivalents, ainsi qu'en cas de modification affectant l'organisme les publiant ou les modalités de publication, les taux ou indices issus de cette modification ou de cette substitution s'appliqueront de plein droit dans les mêmes conditions qu'indiquées aux présentes.

En cas de disparition ou de modification des taux ou indices de référence sans substitution de taux ou indices de même nature ou équivalent, le Prêteur proposera à l'Emprunteur des nouveaux taux ou indices, le montant des intérêts étant calculé sur la base de ces nouveaux taux ou indices dans les conditions prévues dans le présent contrat.

L'absence de réponse de l'Emprunteur dans un délai de 30 (trente) jours calendaires à compter de la notification faite par le Prêteur de la proposition de nouveaux taux ou indices de référence, vaudra acceptation par l'Emprunteur des taux ou indices de remplacement. Les nouveaux taux ou indices de référence seront applicables aux intérêts dus par l'Emprunteur, dans les mêmes conditions que celles prévues au présent contrat, à compter de la première échéance suivant la disparition des taux ou indices conventionnels initiaux.

En cas de refus par l'Emprunteur de l'application des nouveaux taux ou indices de référence, refus qui devra être adressé par écrit au Prêteur dans le délai de 30 (trente) jours calendaires à compter de la notification de la proposition de ce dernier, l'Emprunteur devra, dans un délai de 30 (trente) jours calendaires, rembourser le capital restant dû du PSLA, majoré des intérêts courus entre la date de la dernière échéance et la date de remboursement anticipé calculés sur la base du taux appliqué à la dernière échéance précédant la disparition ou la modification des taux ou indices.

Dans ce cas l'Emprunteur est redevable au Prêteur d'une indemnité calculée conformément aux dispositions de l'article intitulé « Remboursement anticipé du PSLA » des présentes.

## 14. Frais

Le PSLA donnera lieu à perception de frais, notamment de dossier et de garantie.

Les frais de dossier sont de € 1776.00 - Mille sept cent soixante seize Euros.

Les frais afférents au PSLA sont facturés à l'Emprunteur et sont payables dès la signature des présentes par les Parties. Ils restent définitivement acquis au Prêteur. Ils seront réglés selon les mêmes modalités que les échéances de PSLA tel que défini à l'article intitulé « Paiement des sommes dues au titre du prêt ».

## 15. Intérêts de retard

Toute somme due en application du présent contrat en principal, intérêts, frais, commissions, indemnités et accessoires, non payée à bonne date porte intérêts de plein droit au dernier taux d'intérêt du prêt connu au moment de l'exigibilité de ladite somme majorée de 3 %. Les intérêts de retard se capitalisent chaque année à la date anniversaire de leur exigibilité.

Cette stipulation ne porte pas atteinte à la faculté du Prêteur de prononcer l'exigibilité anticipée, et ne peut en aucun cas valoir accord de délai de règlement.



## 16. Destination des logements

Les fonds du PSLA doivent être affectés au financement des logements neufs ou existant en vue, le cas échéant, de les améliorer, destinés à l'usage de résidence principale des futurs accédants personnes physiques sous condition de ressources, dans les conditions prévues par la réglementation.

L'occupation personnelle de ces logements doit être effective au moins huit mois par an. Elle doit intervenir dans un délai maximum d'un an suivant la date d'achèvement des travaux, ou suivant l'acquisition du logement si celle-ci est postérieure à la date de déclaration d'achèvement des travaux. Tout ceci étant entendu sous les conditions fixées à l'article R. 331-66 du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, l'Emprunteur s'engage à ce que, pendant une durée de six années suivant le versement du PSLA, les logements financés au moyen du PSLA ne soient :

- Ni transformés en local commercial et professionnel,
- Ni affectés à la location saisonnière ou en meublé plus de quatre mois par an (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, tel que mentionné au premier alinéa de l'article R. 31-10-6 du CCH),
- Ni utilisés comme résidence secondaire,
- Ni occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail.

Toute violation de cet engagement entraîne l'exigibilité par anticipation du PSLA.

De plus, l'Emprunteur s'engage à respecter les normes de surface minimale et d'habitabilité pour ces logements, conformément à la réglementation des PC en vigueur.

L'Emprunteur s'engage également à consacrer la totalité des sommes prêtées à l'objet du financement prévu. L'utilisation des fonds par l'Emprunteur pour une finalité autre que celle prévue aux présentes ne saurait ni engager la responsabilité du Prêteur, ni lui être opposée par le garant.

## 17. Agrément des logements

Le programme de location-accession dénommé SAINT ETIENNE DU ROUVRAY VILLAGE LGS, a été soumis à la décision d'agrément du représentant de l'Etat dans le Métropole de Rouen en date du 28/01/2020.

L'Emprunteur déclare avoir commencé les travaux après l'obtention de la décision d'agrément, excepté dans le cas où les logements ont fait l'objet du contrat mentionné à l'article L. 261-3 du CCH (vente en l'état futur d'achèvement).

L'Emprunteur déclare également être informé que le non-respect de cette obligation empêche de bénéficier du PSLA et de ses avantages.

L'Emprunteur s'engage à transmettre au représentant de l'Etat dans le département, dans le délai maximum de douze mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, les contrats de location-accession signés ainsi que les justifications des conditions de ressources des accédants. Au vu des documents communiqués, le représentant de l'Etat notifiera à l'Emprunteur la liste des logements bénéficiant à titre définitif de l'agrément. A réception de ce dernier, l'Emprunteur en adressera la copie au Prêteur dans les meilleurs délais.

Ce prêt ouvre droit à l'Aide Personnalisée au Logement 'accession' (APL-accession).

## 18. Transfert du prêt PSLA

Le PSLA n'est pas transférable à l'accédant.

Le locataire-accédant qui souhaite bénéficier du transfert de propriété du logement, peut néanmoins solliciter du Prêteur un financement de son acquisition.

## 19. Non levée d'option d'achat par le locataire-accédant

En cas de non-levée d'option par le locataire-accédant à l'issue de la phase de location, l'Emprunteur pourra conserver le PSLA consenti par le Prêteur dans les conditions prévues par la réglementation.



## 20. Remboursement anticipé du PSLA

L'Emprunteur a la faculté de rembourser par anticipation la totalité ou bien une partie du PSLA, sans indemnité ni commission, à chaque date d'échéance.

Tout remboursement anticipé partiel devra être supérieur à 50.000 € (cinquante mille) euros

Le remboursement anticipé sera effectué sous réserve d'un préavis de 30 (trente) jours calendaires avant la date de l'échéance choisie, adressé au Prêteur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les intérêts dus par l'Emprunteur cesseront de courir sur le capital remboursé par anticipation à compter du jour de l'encaissement des fonds par le Prêteur et au plus tôt à la date de l'échéance choisie.

## 21. Conditions d'exigibilité par anticipation du prêt – échéance du terme

Le Prêteur pourra, après mise en demeure par lettre recommandée de l'Emprunteur demeurée infructueuse sous quinze jours ouvrés et sans préjudice de l'application de l'article "Poursuites et frais" des présentes, exiger le remboursement immédiat de la totalité des sommes restant dues en capital, intérêts, commissions, frais, indemnités et accessoires au titre du Contrat de Prêt, dans les cas suivants :

- Affectation du prêt à un autre objet que celui prévu au contrat de prêt,
- Défaut de paiement à bonne date, total ou partiel, des sommes exigibles en capital, intérêts, frais, commissions, indemnités et autres accessoires,
- Falsification des documents ou faux documents fournis ayant concouru à l'octroi du ou des crédits consentis,
- Défaut de production, dans le délai d'un mois suivant la réquisition qui en sera faite, des justifications relatives à l'affectation des fonds aux dépenses de l'opération, objet du PSLA,
- Défaut de paiement à son échéance d'une seule quittance d'assurance contre l'incendie ainsi que de toute prime d'assurance,
- Défaut de production à première demande des comptes annuels détaillés de l'Emprunteur,
- Inexécution ou violation de l'une quelconque des clauses ou conditions du présent contrat, et dans les cas prévus par la loi,
- D'une manière générale, non-respect de l'une des conditions permettant l'attribution des prêts conventionnés,
- En cas de liquidation judiciaire de l'Emprunteur sauf maintien de l'activité tel que prévu à l'article L.641-10 du Code de Commerce, de procédure collective de la(les) caution(s) le cas échéant, de saisie, avis à tiers détenteur, opposition administrative ou protêt établis à l'encontre de l'Emprunteur,
- Diminution de la valeur de la garantie,
- Transfert de propriété du logement à l'accédant qui lève l'option d'achat, ce dont l'Emprunteur informera par écrit le Prêteur dans le délai de 30 (trente) jours ouvrés pour le Prêteur à compter de la date de levée d'option, en joignant la copie de l'option d'achat écrite signée par l'accédant

En outre, l'Emprunteur s'interdit pendant toute la durée du PSLA et ce, sous peine d'exigibilité immédiate, conformément au paragraphe qui précède :

- De ne rien faire qui puisse diminuer la valeur de l'immeuble affecté à la garantie du PSLA, ni d'en changer la nature ou la destination,
- D'aliéner, de céder ou d'hypothéquer cet immeuble, sans l'autorisation expresse et préalable du Prêteur.

## 22. Assurance des biens

Pour assurer la conservation des immeubles donnés en garantie, l'Emprunteur s'engage à les assurer avant tout déblocage des fonds et jusqu'au complet remboursement du PSLA, et à contracter une assurance dommage-ouvrage, une assurance de responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs et une assurance incendie, ou toute assurance obligatoire imposée par la législation.



L'Emprunteur s'engage à contracter ces assurances auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et selon les modalités agréées par le Prêteur. L'Emprunteur devra payer exactement et à leurs échéances, les primes et cotisations qui lui incombent jusqu'au transfert de propriété au Locataire-accédant.

L'Emprunteur devra, préalablement à toute demande de versement de fonds et pendant toute la durée du PSLA, rapporter au Prêteur tous les justificatifs relatifs à l'assurance. A défaut d'assurance, les biens susvisés pourront être assurés aux soins du Prêteur par le Prêteur et aux frais de l'Emprunteur sans préjudice de l'exigibilité immédiate du PSLA.

L'Emprunteur s'engage à déclarer par lettre recommandée au Prêteur, tout sinistre, quelle qu'en soit la gravité.

Le Prêteur bénéficiera de la subrogation légale dans tous les droits de l'Emprunteur vis à vis de la compagnie d'assurances à laquelle le présent contrat sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de sinistre, les indemnités dues par l'assureur seront versées au Prêteur, sans le concours et hors la présence de l'Emprunteur, jusqu'à concurrence de la créance du Prêteur en principal intérêts, commissions, frais, indemnités et accessoires selon le décompte présenté par elle.

### **23. Engagement de l'Emprunteur**

L'Emprunteur s'engage à produire dans les meilleurs délais tous documents et attestations exigés par le Prêteur, et à lui transmettre notamment les documents suivants : agrément provisoire, dès la mise hors d'eau l'attestation d'assurance incendie, déclaration d'achèvement des travaux, certificat de conformité des travaux, contrats de location-accession signés et leurs justificatifs de conditions de ressources des accédants, agrément à titre définitif.

L'Emprunteur s'engage à donner toutes facilités pour l'exercice du contrôle qui pourrait être effectué à la requête de l'Etat ou du Prêteur en ce qui concerne l'utilisation des fonds, notamment par la visite de l'habitation acquise, améliorée ou construite au moyen du Prêt.

En outre, l'Emprunteur s'engage à ne pas utiliser les fonds empruntés dans l'objectif, partiel ou total, de commettre ou de favoriser, directement ou indirectement, un fait de corruption ou de trafic d'influence, de concussion, de prise illégale d'intérêt, de détournement de fonds publics ou de favoritisme, en France ou dans toute autre juridiction

### **24. Mobilisation – Cession – Transfert des droits**

Le Prêteur pourra, dans les conditions prévues par la loi, mobiliser, céder ou transférer la ou les créances résultant du présent contrat à un tiers et notamment à une société de crédit foncier régie par les dispositions des articles L.513-2 et suivants du Code Monétaire et Financier ou à un fond d'investissement relevant de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 (FIA) régie par les dispositions des articles L.214-24 et suivants du Code Monétaire et Financier;

La mobilisation, la cession ou le transfert susvisé n'entraînera aucune charge supplémentaire pour l'Emprunteur qui en sera informé par simple lettre.

En outre, il est convenu entre les Parties que la transmission du patrimoine du Prêteur à une société nouvelle ou déjà existante par l'effet d'une fusion, scission ou d'un apport partiel d'actifs, entraînera transmission à la société nouvelle ou déjà existante des droits et obligations au titre du présent contrat.

L'Emprunteur ne pourra pas céder ou transférer ses droits et obligations découlant du présent contrat, sans avoir recueilli au préalable l'accord du Prêteur.

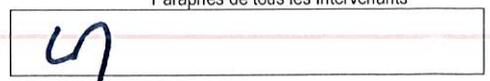
### **25. Recouvrement de la créance**

Tout ou partie du recouvrement des sommes dues au Prêteur en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires, au titre du PSLA, peut être confié à un établissement de crédit ou à la Caisse des Dépôts et Consignations, dès lors que l'Emprunteur en a été informé par simple lettre.

### **26. Absence de renonciation - Exercice des droits**

Le fait pour le Prêteur de ne pas exercer ou de tarder à exercer l'un quelconque des droits qu'il tient des présentes ou de la loi, ne peut constituer ni être interprété comme une renonciation aux droits dont il s'agit.

Les droits stipulés dans les présentes ne sont pas exclusifs de tous autres droits prévus par la loi avec lesquels ils se cumulent.



## 27. Notification

Sauf dispositions contraires prévues aux présentes, toute communication, demande ou notification effectuée en vertu du présent contrat est valablement réalisée si elle est adressée, par email ou télécopie suivie d'une lettre, à l'une ou l'autre des Parties.

La date de réception des communications, demandes ou notifications est la date de réception de l'email ou de la télécopie adressé à l'une des Parties par l'autre.

## 28. Impôts et taxes

L'Emprunteur prendra à sa charge les impôts et taxes présents et futurs, ainsi que les droits et frais pouvant résulter du présent contrat ou qui en sont la suite ou la conséquence.

## 29. Jour ouvré

Le terme "jour ouvré" utilisé dans le présent contrat s'entend comme un jour TARGET.

Par jour TARGET, il faut entendre tout jour entier où fonctionne le système TARGET (Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer) ou tout autre système de paiement qui s'y substituerait.

## 30. Circonstances exceptionnelles ou nouvelles- Imprévision

Les conditions de rémunération du Prêteur au titre du présent contrat ont été fixées en fonction de la réglementation actuelle applicable aux crédits et compte tenu des données juridiques, fiscales et monétaires en vigueur à la date de signature du présent contrat.

Si à la suite de la survenance de circonstances nouvelles, telles que l'adoption ou la modification de dispositions législatives ou réglementaires ou d'une décision de toute autre autorité monétaire, fiscale ou autre, le Prêteur était soumis à une mesure entraînant une charge quelconque au titre des présentes (tels que par exemple, des réserves obligatoires, des ratios prudentiels plus sévères), ayant pour effet d'augmenter pour le Prêteur le coût du financement de son engagement au titre du présent contrat ou de réduire la rémunération nette qui lui revient, le Prêteur en avisera l'Emprunteur.

Cet avis contiendra le montant estimatif de l'augmentation de coût ou de réduction de rémunération nette en résultant pour le Prêteur et une proposition d'indemnisation correspondante, ainsi que tous les documents attestant de l'adoption ou de la modification des dispositions légales ou réglementaires susvisées, étant entendu qu'aucune disposition des présentes n'imposera au Prêteur de divulguer des informations présentant un caractère confidentiel pour lui.

Les Parties se consulteront alors dans les meilleurs délais et rechercheront de bonne foi une solution qu'elles puissent accepter.

Faute d'accord sur une solution dans un délai de 60 (soixante) jours calendaires suivant la réception par l'Emprunteur de l'avis visé ci-dessus, l'Emprunteur pourra effectuer le choix suivant :

- Prendre en charge intégralement au lieu et place du Prêteur l'incidence des charges nouvelles, et ce à compter de la date à laquelle ces charges sont survenues, de telle sorte que la rémunération nette du Prêteur soit rétablie à son niveau antérieur.
- Rembourser par anticipation la totalité du capital, des intérêts, frais, commissions, indemnités et accessoires restant dus dans les conditions fixées par l'article intitulé « Remboursement anticipé du Prêt » des Conditions Générales.

Les Parties déclarent accepter d'assumer tout risque de survenance d'un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du présent contrat et rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'un d'entre eux. En conséquence, elles renoncent expressément à se prévaloir des articles 1195 du Code civil.

## 31. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile par les Parties à leur Siège Social respectif, tel que mentionné ci-dessus.

## 32. Attribution de compétence

Le présent contrat est soumis au droit français.

5

En cas de litige sur la formation, l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, les Parties s'efforceront de trouver de bonne foi une solution. A défaut, les litiges nés de l'application des présentes seront portés devant les juridictions compétentes dans le ressort desquelles se trouve le siège social du Prêteur / devant les Tribunaux compétents (si organisme public).

### **33. Protection des données à caractère personnel**

Dans le cadre de la signature et de l'exécution du présent contrat, et plus généralement de la relation entre les Parties, le Prêteur recueille et traite des données à caractère personnel concernant l'Emprunteur et concernant les personnes physiques intervenant dans le cadre de cette relation (représentant légal, contact désigné, ...).

Les informations expliquant pourquoi et comment ces données sont utilisées, combien de temps elles seront conservées ainsi que les droits dont dispose l'Emprunteur sur ses données figurent dans la Notice d'information du Prêteur sur le traitement des données à caractère personnel.

Cette Notice est portée à la connaissance de l'Emprunteur lors de la première collecte de ses données. Il peut y accéder à tout moment, sur le site internet du Prêteur <https://www.caisse-epargne.fr/normandie/protection-donnees-personnelles> ou en obtenir un exemplaire auprès de son chargé d'affaires. Le Prêteur communiquera en temps utile les évolutions apportées à ces informations.

### **34. Secret professionnel**

Le Prêteur est tenu au secret professionnel conformément à l'article L.511-33 du Code monétaire et financier.

Cependant, le secret est levé en vertu de dispositions légales, notamment à l'égard de l'administration fiscale et des douanes, de la Banque de France, des organismes de sécurité sociale (dans les conditions prévues par les articles L.114-19 à L.114-21 du Code de la sécurité sociale) et de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, des commissions d'enquête parlementaires. Il est en outre levé à l'égard des informations requises pour l'application des conventions conclues par la France organisant un échange automatique d'informations à des fins fiscales (article 1649 AC du Code général des Impôts).

Le secret ne peut être opposé à l'autorité judiciaire agissant dans le cadre d'une procédure pénale ainsi que dans le cadre d'une procédure civile lorsqu'un texte spécifique le prévoit expressément.

Conformément à l'article L. 511-33 du Code monétaire et financier, le Prêteur peut partager des informations confidentielles concernant l'Emprunteur avec les personnes ci-après visées et notamment dans le cadre des opérations énoncées ci-après :

- avec des entreprises de recouvrement,
- avec des tiers (prestataires, sous-traitants, ...) en vue de leur confier des fonctions opérationnelles,
- lors de l'étude ou de l'élaboration de tous types de contrats ou d'opérations concernant ses clients, dès lors que ces entités appartiennent au même groupe que le Prêteur,
- avec des entreprises tierces en cas de cession de créances.

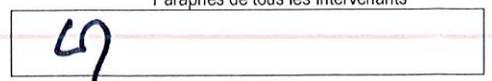
### **FAIT EN AUTANT D'EXEMPLAIRES ORIGINAUX QUE DE PARTIES**

L'Emprunteur reconnaît avoir pris connaissance, lu et compris l'ensemble des dispositions du présent contrat ainsi que la « Notice d'information sur le traitement des données à caractère personnel » dont les conditions d'accès sont décrites à l'article « Protection des données à caractère personnel » des présentes.

**LE(S) REPRESENTANT(S) DE LA CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORMANDIE,**  
A BOIS-GUILLAUME, Le 27/07/2022

**DIRECTRICE SUPPORT ET PRESTATIONS CLIENTS**  
**Agnès BAYARD**





Pour l'EMPRUNTEUR LOGEO SEINE

A Le Havre

, Le

28 juillet 2022.

M. Mathias LEVY-NOGUERES - DIRECTEUR GENERAL



**Logeo Seine** 

Groupe ActionLogement

139 cours de la République - CS 90327  
76056 Le Havre Cedex  
[www.logeo-seine.fr](http://www.logeo-seine.fr)

**Tél. : 02 32 74 27 80**

**Fax : 02 32 74 27 98**

**SIREN 367 500 899 - RCS LE HAVRE**

Pour la COLLECTIVITE LOCALE GARANTE : Commune de Saint Etienne du Rouvray Qualité du signataire, cachet et signature précédés de la mention manuscrite « Bon pour garantie à hauteur de la somme de € 880 101.00- huit cent quatre-vingt mille cent un Euros en principal, majorée des intérêts, frais, commissions et accessoires »

49

