



MAIRIE de SAINT-JULIEN-LE-MONTAGNIER

22 rue de l'Hôtel de Ville
83560 SAINT JULIEN LE MONTAGNIER
Tél. : 04.94.80.04.78 Fax : 04.94.80.01.05

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt - quatre et le 27 juin à 18h45,

Le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Emmanuel HUGOU, Maire.

		P	A. E.	A.	Procuration à			P	A. E.	A.	Procuration à
HUGOU	Emmanuel	X				CAVALLARO	Sylvie		X		C LECLERC
RUIZ	Arlette	X				THOUROUDE	Alain		X		
CHALLIER	Bruno	X			(Arrivé à 19h10)	MURE	Line-Marie		X		BONESSO P.
LECLERC	Caroline	X				PAUTE	Sébastien			X	
CHAIX	Jacques	X				BONESSO	Paul	X			
FANGUIAIRE	Sandrine	X				JOURDAN	Éric	X			
GUEMENE	Françoise	X				GRATTAPAGLIA	Mireille	X			
SCHILLINGER	Martine		X		A RUIZ	HOURS	Cyrille	X			
SZYMANSKI	Jean-Pierre	X				D'HEILLY	William		X		
POURRIERE	Denis	X						13	05	01	

Conseillers municipaux en exercice : 19

Présents : 13 (12 puis 13 à compter de 19h10 avec l'arrivée de M. Bruno Challier)

Absents : 06

Dont :

Absents excusés ayant donné **procuration : 03**

Absents excusés sans procuration : 02

Autres absents : 01

Délibération n° 2024-06-27-01

OBJET :

CONSTAT DE DÉSFFECTATION ET DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC DE L'ENSEMBLE DES PARCELLES ET INSTALLATIONS DU SITE DE LA MAISON DE RETRAITE ET RENOUELEMENT DE LA DECISION DE CESSION AUX EXACTES CONDITIONS DEJA EXPRIMÉES ENTRE LES PARTIES

Monsieur le maire expose les éléments suivants à l'attention des conseillers municipaux :

La Maison de Retraite de Saint Julien fait l'objet d'une cession en cours à l'association UMANE dans le cadre d'un projet de complète réhabilitation des bâtiments et équipements financés notamment par le plan national d'investissement soutenu par l'Agence Régional de Santé (ARS), et avec le soutien du Département du Var, collectivité détentrice de la compétence s'agissant du grand âge et de la dépendance.

La cession à UMANE de cette maison de retraite a été décidée suivant délibération du conseil municipal n° 2022-06-20-01 en date du 20 juin 2022, complétée par une délibération du conseil municipal n° 2023-03-10-02 en date du 10 mars 2023.

Ce sont ainsi 10,5 millions d'euros qui vont être injectés sur ce projet, ce qui va permettre de pérenniser l'activité de cet établissement emblématique de notre territoire, construit dans les années 70, mais aujourd'hui en grande partie vieillissant malgré tous les efforts d'investissement réalisés par la Commune entre 2014 et 2017 ainsi que les charges d'entretien conduites aussi depuis.

Il faut noter la très forte implication de UMANE dans ce projet, l'association ayant déjà injecté plus de 350 000 € sur ses fonds propres dans les premières étapes de préparation déjà conduites.

Cette cession doit être prochainement clôturée par les signatures définitives à recevoir par les notaires en charge de la conduite de ces actes, pour permettre un engagement des travaux dès la rentrée prochaine.

Les offices notariaux nous demandent de bien vouloir consolider l'identité domaniale de ce site.

L'ensemble des parcelles à céder à UMANE sont entrées dans le patrimoine immobilier de la Commune via des acquisitions foncières conduites spécifiquement pour permettre la réalisation de la maison de retraite et de ses installations.

En plus de l'activité liée à la maison de retraite, certaines installations du site ont pu être utilisées de manière annexe par la Commune, notamment pour de l'entreposage de matériels.

A ce jour, ces utilisations annexes par la Commune ont entièrement cessé et la maison de retraite est exploitée par l'association UMANE, association de droit privé, au moyen d'un bail locatif de droit privé conclu avec la Commune.

En conséquence, le bien à céder à l'association UMANE n'est plus affecté ni à l'usage direct du public ni à un service public au sens de la loi.

La présente délibération a donc pour objet, de constater la pleine désaffectation de toute activité publique de l'ensemble des installations et équipements présents sur les parcelles à céder à UMANE et de pouvoir en prononcer en conséquence de manière consolidée, le déclassement du domaine public et l'intégration pleine et entière dans le domaine privé de la Commune.

Enfin, en continuité et confirmation des décisions déjà prises, le Conseil Municipal renouvelle pleinement sa décision de cession de l'ensemble des parcelles concernées et de leurs installations et bâtiments présents.

Il est donc proposé au Conseil Municipal, de constater par la présente délibération la pleine désaffectation de toute activité publique de l'ensemble des installations présentes sur les parcelles objet de la cession à UMANE, de prononcer leur déclassement du domaine public, de renouveler la décision de cession au profit de l'association UMANE, et d'autoriser Monsieur le Maire à prendre en conséquence tout acte nécessaire à la mise en œuvre de ces décisions.

L'ensemble des décisions précédentes sont associées aux présentes décisions prises par la Commune au regard de la cession en cours, et sont versées en annexes à la présente délibération : délibération du Conseil Municipal n°2022-06-20-01 du 20 juin 2022, délibération du Conseil Municipal n°2023-03-10-02 du 10 mars 2023 et délibération n°2024-02-23-02 du 23 février 2024.

LE CONSEIL MUNICIPAL, ouï l'exposé de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré :

Vu les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu, les dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu, les précédents délibérations prises lors des Conseils Municipaux des 20 juin 2022, 10 mars 2023 et 23 février 2024,

- **APPROUVE** le rapport de Monsieur le Maire rapporté ci-dessus,

- **CONSTATE** la pleine désaffectation de toute activité publique de l'ensemble des équipements et installations présentes sur les parcelles concernées par la cession à l'association UMANE dument identifiées aux délibérations précédentes ci-dessus visées et annexées à la présente,

- **DÉCIDE** en conséquence le déclassement du domaine public de l'ensemble desdites parcelles,

- **RÉAFFIRME ET RENOUVELLE** la décision de cession à UMANE votée initialement lors de la délibération du 20 juin 2022 aux exactes conditions portées aux délibérations n°2022-06-20-01 et 2023-03-10-02 versées en annexe à la présente.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à prendre et signer tout acte nécessaire à la mise en œuvre des présentes décisions

LE VOTE EST :

Adoption à la majorité :

POUR : 12

(M. Bruno Challier arrivé à 19h10 après la présentation de la délibération n'a pas pu participer au vote)

CONTRE : 03

(Mme Mireille Grattapaglia, M. Cyrille Hours, M. Eric Jourdan)

ABSTENTION : 0

Fait et délibéré à Saint Julien, les jour, mois et an susdits

Certifié exécutoire,

Le Maire,

E. HUGOU



LES DOCUMENTS SUIVANTS SONT ANNEXÉS A LA PRÉSENTE DÉLIBÉRATION :

- Délibération du Conseil Municipal n° 2022-06-20-01 du 20-06-22 portant acceptation vente de la Maison de retraite à l'association ADAPEI
- Délibération du Conseil Municipal n°2023-03-10-02 du 10 mars 2023
- Délibération n°2024-02-23-02 du 23-02-2024



DÉPARTEMENT DU VAR

ARRONDISSEMENT DE BRIGNOLES

MAIRIE de SAINT-JULIEN-LE-MONTAGNIER

22 rue de l'Hôtel de Ville
83560 SAINT JULIEN LE MONTAGNIER
Tél. : 04.94.80.04.78 Fax : 04.94.80.01.05

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt - deux et le 20 juin à 18h30,
Le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Emmanuel HUGOU, Maire.

		P	A. E.	A .	Procuration à			P	A. E.	A.	Procuration à
HUGOU	Emmanuel	X				GHIPPONI	Anne-Marie		X		Emmanuel HUGOU
RUIZ	Arlette	X				THOUROUDE	Alain	X			
CHALLIER	Bruno	X				MURE	Line-Marie	X			
LECLERC	Caroline	X				PAUTE	Sébastien	X			
CHAIX	Jacques			X		BONESSO	Paul	X			
FANGUIAIRE	Sandrine	X				JOURDAN	Éric	X			
GUEMENE	Françoise	X				GRATTAPAGLIA	Mireille	X			
SCHILLINGER	Martine	X				HOURS	Cyrille	X			
SZYMANSKI	Jean-Pierre	X				D'HEILLY	William	X			
POURRIERE	Denis	X						17	01	01	

Conseillers municipaux en exercice : 19

Présents (P) : 17

Absents excusés ayant donné procuration : 01 (Madame Anne-Marie GHIPPONI à M. Emmanuel HUGOU, Maire)

Absents sans procuration : 01 : Jacques CHAIX

Délibération n° 2022-06-20-01

OBJET : Vente de la Maison de retraite propriété de la commune

Vu, le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L2221-1 et suivants, et L2252-1 et suivants

Vu, le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L2122-21 et L2241-1,

Vu, l'avis du service du Domaine sur la valeur vénale n° 7300-SD (référence 2022-83113-03595) du 13/04/2022,

Considérant, les propriétés communales sur lesquelles est implanté l'établissement également propriété de la commune, dénommé Le Verdon, qui accueille l'activité d'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes), situé 660 Chemin du Lac 83560 Saint Julien Le Montagnier, bien immobilier dépendant du domaine privé de la Commune,

Considérant, le projet de réhabilitation et de développement de l'établissement présenté par l'association Adapei Var Méditerranée, actuelle gestionnaire de l'EHPAD sous contrat de bail avec la Commune, projet soutenu par le Département du Var dans le cadre des compétences qui lui sont légalement dévolues en matière de gestion du Grand âge, ainsi que par l'ARS (Agence Régionale de la Santé), et destiné à être financé par les crédits publics de l'Etat affectés à la relance économique et spécifiquement pour les établissements médicaux sociaux, connus sous l'intitulé *Crédits du Ségur de la Santé*,

Considérant l'exposé du projet porté par l'Adapei, exposé lors de la séance du Conseil Municipal,

Considérant, l'offre d'achat remise par l'association Adapei, exposée lors de la séance du Conseil Municipal et préalablement transmise aux conseillers municipaux,

Considérant la note de synthèse associée au présent projet de délibération ainsi que l'ensemble des pièces annexées remises aux conseillers et exposée lors de la séance du Conseil Municipal,

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal les éléments suivants :

La commune est propriétaire de l'EHPAD situé sur le territoire de notre commune dénommé *Le Verdon* actuellement géré par l'association ADAPEI par contrat de bail la liant à la commune, et sous autorisation / habilitation du Conseil Départemental s'agissant d'une offre habilitée à l'Aide Sociale.

Cet établissement existe depuis les années 70 lorsque notre ancien maire Maurice JANETTI, avait pris l'initiative de créer sur son territoire, à quelques pas de Saint-Pierre, une maison de retraite baptisée « Le Verdon ». Cet établissement, générateur d'emploi et indispensable pour l'accompagnement de nos aînés et leur famille, est ainsi toujours en exploitation.

Au fil des années l'association Verdon Accueil, exploitant historique, dont le Conseil d'Administration était composé d'élus et de membres du CCAS, a été confrontée à des difficultés de gestion. Cela procède à la fois de la nature spécifique de cette activité qui est très éloignée du cœur des compétences traditionnelles d'une commune, mais aussi des contraintes liées à la taille d'une structure importante pour une modeste commune comme la nôtre.

Au gré des différentes crises traversées dans ce dossier, la commune a dû faire face et assumer ses responsabilités de propriétaire de l'établissement.

En 2012 devant le risque de fermeture en raison des nécessités de remise aux normes et de remplacement des équipements très vieillissants, la commune a dû engager de très importants travaux.

En 2014, un prêt de 2 500 000 € d'euros a été ainsi contracté sur le budget municipal pour financer ces opérations engagées depuis 2012. Face à l'accumulation des dépassements financiers du chantier au fur et à mesure de l'ampleur des travaux à mener, c'est en définitive plus de 2 000 000€ supplémentaires de travaux d'investissement que la commune a dû financer entre 2012 et 2022.

En 2017, l'association gestionnaire de l'établissement ne pouvant plus faire face aux difficultés financières, il a fallu trouver un nouveau partenaire en la personne de l'association Adapei, acteur majeur de la gestion d'établissement de santé qui s'est portée volontaire à la reprise de notre établissement.

L'Adapei var-méditerranée est une association loi 1901, créée en 1961 et implantée en région Sud PACA, composée de bénévoles et de professionnels mobilisés autour d'une cause commune : permettre à chacun d'être un citoyen comme les autres et bénéficier de ses droits fondamentaux.

Son activité qui mobilise plus de 1 100 employés qualifiés dans le Var, est principalement orientée en direction des personnes en situation de handicap, autistes, polyhandicapées, et personnes âgées dépendante (grand âge).

L'association est financée par l'Agence régionale de santé (ARS), le Conseil départemental du Var et le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, elle compte 43 établissements et services, répartis en territoires et pôles.

Depuis l'année dernière la question de devoir programmer rapidement une nouvelle campagne de travaux de mise aux normes sur les années à venir se pose de nouveau. Il s'agit là de plusieurs centaines de milliers d'euros, voire de millions, car les problèmes liés au vieillissement des structures et à l'usage, notamment pour les parties les plus anciennes, sont légion : désamiantage, requalification du réseau d'eau chaude, du réseau d'assainissement, remise aux normes des réfectoires, de l'espace de cuisine collective, traitement des infiltrations d'eau en toiture, création d'une unité Alzheimer, réaménagement du cadre extérieur, mise en conformité des 44 chambres anciennes, etc ...

A ce jour, la commune assure toute la charge des responsabilités qui lui incombe mais le constat, fruit de cette accumulation au fil des années, devient de plus en plus pesant :

- les coûts annuels sur le budget de fonctionnement de la commune :

Chaque année, au titre des dépenses d'entretien courant des bâtiments et des installations qui incombent au propriétaire, ce sont des milliers d'euros que la commune doit prendre en charge sur ses propres dépenses courantes de fonctionnement, sommes qui grèvent d'autant nos finances et donc nos moyens.

- La dette :

Si le coût annuel du crédit contracté (les annuités) est aujourd'hui couvert par les loyers qui nous sont payés par l'Adapei, la commune se trouve pour autant à cause de cet emprunt en situation d'endettement à hauteur d'environ 1020 €/habitant, endettement concerné à 91 % par le prêt contracté pour les travaux de la Maison de Retraite, (et ce alors que la moyenne de l'endettement des communes de notre strate est de 684 €/habitant).

- Les 5 200 000 € de frais de travaux engagés à compter de 2012 :

Cette somme abyssale à l'échelle de notre commune, a très logiquement impacté lourdement nos comptes tout au long de ces années, en captant une part importante de notre autofinancement annuel ainsi que nos réserves financières alors disponibles. Ce sont explicitement autant de sommes qui n'ont pas pu être investies au service du reste du territoire. Si les investissements colossaux consentis par la commune ont permis de répondre à l'urgence des besoins des bâtiments, ils ne permettent pas de projeter l'exploitation de l'EHPAD pour les décennies à venir. Il va ainsi falloir à nouveau engager des investissements pour ancrer durablement, sur notre territoire, pour les 30 à 40 ans à venir la Résidence de Retraite Le Verdon.

Dans ce contexte, l'association Adapei a déposé, avec notre accord, un dossier de candidature pour tenter de bénéficier du vaste *plan national de relance économique* et de soutien en faveur des établissements de santé, dit « *Ségur de la santé* » (19 milliards d'euros d'investissement à l'échelle nationale).

Après examen le dossier de l'EHPAD « Le Verdon » a reçu une réponse favorable.

L'Etat (via l'Agence Régionale de la Santé – ARS), et le Département du Var (Autorité de tutelle de l'action sociale des territoires envers le Grand Âge), ont ainsi donné leur accord de principe pour un projet consacrant un investissement colossal de plus de 9 000 000 € et permettant de **transformer l'ensemble de l'établissement** au regard des nouvelles normes, faisant ainsi de l'EHPAD de Saint-Julien un véritable site pilote à l'échelle du Département.

Pour votre parfaite information actuellement 8 opérations de ce type sur les 140 EHPAD environ que compte le département du Var ont bénéficié d'une éligibilité à ces crédits *Ségur de la Santé*.

Aujourd'hui, l'ARS et le Département conditionnent leur accord à une régularisation de la situation « atypique » de l'établissement de Saint-Julien placé actuellement sous cette « double gestion » commune de Saint-Julien/Adapei.

Il est ainsi demandé à l'Adapei de sécuriser le dossier en devenant pleinement **propriétaire** de la structure, consolidant ainsi son positionnement pérenne sur l'établissement en sa qualité d'acteur professionnel de la gestion du grand âge.

C'est dans ce contexte, que depuis l'avis favorable de principe donné sur le financement du projet au titre des crédits *Ségur* du plan national d'investissement, **la commune a officiellement saisi le Service National des Domaines**, qui a la charge d'évaluer les biens publics, aux fins de détermination d'une valeur de l'établissement.

Le travail d'estimation, complexe en la circonstance compte tenu du caractère atypique du bien et de sa situation, a conduit le Service des Domaines à nous rendre mi-avril, son estimation.

L'établissement est ainsi estimé pour une valeur de 3 900 000 € « *sous toute réserve quant aux travaux nécessités par l'état du bien* ». L'estimation officielle des Domaines est jointe à la présente.

Cela signifie que cette somme est fixée sans tenir compte des éventuels travaux nécessaires selon la destination du bien, ce qui comprend en particulier les éventuelles mises aux normes et mises en sécurité évoquées ci-dessus.

Sur ces fondements, la commune a échangé avec l'Adapei afin de tenter de converger ensemble vers une proposition financière d'achat qui soit respectable pour la commune tout en ne compromettant pas l'équilibre financier du projet déposé auprès de l'ARS et du Département du Var.

Dans ce contexte, afin d'être assuré de la mobilisation de toutes les compétences au service des intérêts de la commune, Monsieur le Maire a sollicité et obtenu du Président du Département l'accompagnement en expertise et le soutien de ses services spécialisés de la Direction de l'Autonomie sur la conduite des échanges en cours.

Le 25/05/2022, faisant suite aux derniers échanges, l'Adapei a ainsi formulé officiellement une proposition d'achat à hauteur de 3 000 000 €.

Conformément à la réglementation, c'est au Conseil Municipal de se prononcer in fine sur cette proposition.

La date limite de clôture des dossiers du Plan national d'investissement « Ségur » est fixée au 30 juin.

☞ **En amont**, malgré le peu de temps qui a été laissé, et comme **Monsieur le Maire s'y est toujours publiquement engagé**, chaque habitant de notre commune a été informé de l'ensemble des points de ce dossier pour qu'il soit en mesure de partager son analyse en apportant ses remarques et réflexion durant les 14 jours qui ont précédé l'Assemblée de ce soir.

Ainsi, depuis le 07 juin dernier les documents présentant l'état de ce dossier, la proposition d'achat ainsi que l'estimation des domaines et le projet porté par l'Adapei ont été mis à la disposition de la population tant sur le site Internet de la Commune qu'en exemplaire papier en mairie.

Dès après que le projet nous a été présenté par l'Adapei, l'ensemble des membres du Conseil Municipal a également été convié à plusieurs réunions d'échanges et de présentations faites par Monsieur le Maire en séance de travail mais aussi au cours d'un précédent Conseil Municipal

De plus, afin que chacun puisse **partager son avis et ses observations, un registre officiel a été ouvert** à l'image des enquêtes publiques, à la fois numérique en ligne et papier en mairie.

L'ensemble des observations portées au registre a été régulièrement actualisé pour être consultable par tous en y incluant les réponses de Monsieur le Maire.

☞ L'ensemble de ces éléments et de ces circonstances m'amènent aujourd'hui à vous réunir pour vous demander de vous prononcer sur le projet d'achat qui nous a été remis et qui est joint en annexe à la présente.

Certes dans une vente, l'attention se porte toujours d'abord sur le montant brut de l'offre. En l'occurrence bien sûr certains ne manqueront pas de vouloir objecter que celui-ci est insuffisant, ne serait-ce qu'au regard de l'estimation vénale des domaines. Ce sentiment d'insuffisance est légitime puisque par définition nous recherchons naturellement toujours plus pour nos finances.

Mais nous devons regarder au-delà du seul montant de 3 000 000 € qui sera versé à la commune, car cette offre est également contraignante pour l'acheteur quant à la réalisation du projet déposé.

Dans cette démarche s'inscrit ainsi en complément du prix versé, également la double garantie de préserver désormais les finances de Saint-Julien de toute obligation quant aux futurs investissements de mise aux normes, tout en garantissant aussi la pérennité sur plusieurs décennies de notre maison de retraite sur notre territoire, structure devenant même novatrice et pilote.

C'est cet investissement dans l'avenir que la commune assumerait en acceptant un prix en deçà de l'estimation des Domaines à 3 900 000 €, estimant que les 900 000 € d'écart sont justifiés par l'intérêt général de permettre la pérennité de ce service sur le territoire.

En effet, M. le Maire précise que le projet à réaliser auquel la vente est conditionnée, est soutenu par conventionnement par l'Agence Régionale de la Santé par l'attribution des crédits d'Etat susmentionnés (Séguir de la santé) et le Conseil Départemental par le biais des autorisations de tarification en lien avec l'éligibilité de l'établissement au financement de l'aide sociale. L'intérêt général de premier plan que constitue ce projet et qui justifie la différence de prix accordée par la commune par rapport au montant de l'estimation des Domaines, est ainsi démontré par les soutiens financiers et contractuels des deux acteurs institutionnels susnommés. La Commune peut ainsi soutenir activement et permettre, la présence de l'action publique à destination de la prise en charge du Grand âge et de la dépendance portée par cet établissement.

Enfin, et en prime, il restera tout de même à la commune, après notamment le solde de l'encours du crédit des travaux engagés depuis 2012, une enveloppe d'environ 1 000 000 €, somme réellement très conséquente à l'échelle de nos finances.

La conjonction entre les économies à venir par les dépenses qui seront évitées, et la perception de cette importante somme à la vente, ouvrirait en effet des possibilités vraiment nouvelles d'investissements sur la commune, pour des besoins manifestes : infrastructures, sociales, scolaires, patrimoniales, touristiques, culturelles, sportives ou associatives...

Ainsi, en amont d'une éventuelle finalisation de la vente, qui interviendrait administrativement en décembre 2023 selon les projections actuelles, **nous pourrions réfléchir ensemble dans une dynamique participative de consultation de la population, aux projets que nous pourrions porter sous ces nouveaux auspices financiers pour que cette vente porte pleinement son fruit.**

En matière de gestion publique comme dans notre vie quotidienne, les décisions doivent être prises non pas dans un absolu souhaité ou souhaitable, mais bien **en faits et en circonstances.**

C'est dans ce contexte, en pleine connaissance de la situation dont nous avons hérités, désormais partagée également avec tous nos concitoyens, enrichi de leurs contributions, et avec le souhait de préserver notre avenir, que je vous propose d'avaliser cette offre à hauteur de 3 000 000 €.

Il faut noter également que seules les emprises foncières immédiatement nécessaires au fonctionnement du futur établissement son concernées par cette vente comme précisé dans la proposition d'achat. La commune conservera donc la propriété des vastes reliquats fonciers des parcelles restantes (cf plans joints).

Bien sûr et enfin, cette vente est assortie de nombreuses clauses, conditions et garanties que la commune a exigées notamment s'agissant de la finalité du projet, ce que garantit par ailleurs le portage financier du Département et de l'ARS.

Enfin, dans le cadre des dispositions courantes en la matière et notamment l'article L2252-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune se portera en garantie pour 50% et conseil départemental pour 50%, de l'emprunt spécifique qui sera contracté au budget d'investissement de cette opération. Cette garantie d'emprunt concerne la dette de l'ordre de 7 M€ TTC sur 40 ans, que l'Adapei contractualisera au titre d'un financement PLS (Prêt Locatif Social).

Aux côtés de l'équipe municipale et de nos administrés je serai fier qu'ainsi notre Maison de retraite, héritage des années passées, se profile dans un avenir renouvelé au cœur de notre commune.

Au regard des capacités d'investissements retrouvées et du désendettement que nous aurons pu mener, Saint Julien pourra dès lors s'offrir, de prometteuses perspectives de création d'équipements.

LE CONSEIL MUNICIPAL : Oui l'exposé de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré :

APPROUVE l'exposé qui précède,

AUTORISE Monsieur le Maire :

- à effectuer la vente des biens immobiliers, bâtiments et parcelles entières ou pour parties, telles que désignées dans l'estimation des Domaines annexée, et aux conditions engageant les deux parties formulées dans la proposition d'achat remise par l'association ADAPEI pour un montant à hauteur de 3 000 000 € (trois millions d'euros),
- A signer tout document nécessaire à la mise en œuvre des différents engagements portés dans cette décision de vente.

Sont jointes et annexées à la présente délibération les pièces suivantes :

- Estimation financière du service des Domaines à hauteur de 3 900 000 €
- Présentation pédagogique par l'Adapei du futur projet de différentes réalisations de réhabilitation et de développement de l'EHPAD Le Verdon, objet de la présente décision
- Proposition d'achat formulée par l'association ADAPEI en date du 31 mai 2022

Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Publié le

Reçu en préfecture le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

Berger
Levrault

ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

Le vote est :

Adoption à la majorité :

14 POUR

04 CONTRE (*Mmes et Mrs : Cyrille Hours, Mireille Grattapaglia, Eric Jourdan et William D'heilly*)

00 ABSTENTION

Fait et délibéré à Saint Julien, les jour, mois et an susdits



Certifié exécutoire,

Le Maire,

E. HUGOU

Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Publié le

Reçu en préfecture le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

7300 - SD



FINANCES PUBLIQUES

Le 13/04/2022

Direction départementale des Finances Publiques du Var

Pôle d'évaluation domaniale

Place Desagne/ Centre Mayol / CS 91409
83056 TOULON Cedex

téléphone : 04 94 03 81 35

mél. : ddfp03.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Audrey FREZE

téléphone : 04 94 03 81 76 / 07 61 59 15 06

courriel : audrey.freze@dgfp.finances.gouv.fr

Réf. DS : 6584020

Réf OSE : 2022-03113-03595

Le Directeur à

COMMUNE DE ST JULIEN

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Propriété bâtie à usage d'EHPAD
Adresse du bien : 660 Chemin du Lac 83560 SAINT JULIEN
Valeur vénale : 3 900 000 € estimée libre

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Publié le

Reçu en préfecture le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

Annulé le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

1 – SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE SAINT JULIEN

Affaire suivie par : Caroline FERRIGNIO

2 – DATE

de consultation : 17/01/22

de réception : 17/01/22

de visite : 21/02/2022

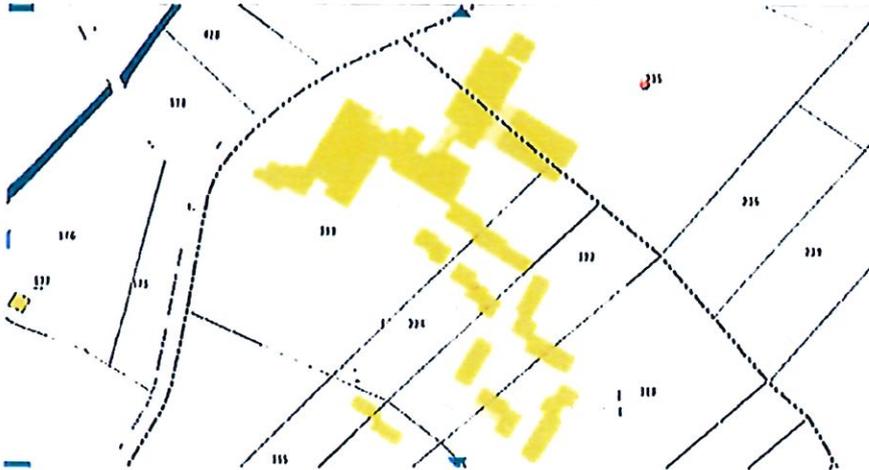
de dossier en état : 12/04/2022

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Demande d'estimation d'une propriété bâtie à usage d'EHPAD, dénommée « Verdon Accueil », dans le cadre d'un projet de cession au profit de l'organisme actuellement gestionnaire et locataire de la structure, l'ADAPEI.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE ST JULIEN



Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Publié le

Reçu en préfecture le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

Berger
Levrault

ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE



Extenslon 2018 :



Partie ancienne



Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Publié le

Reçu en préfecture le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

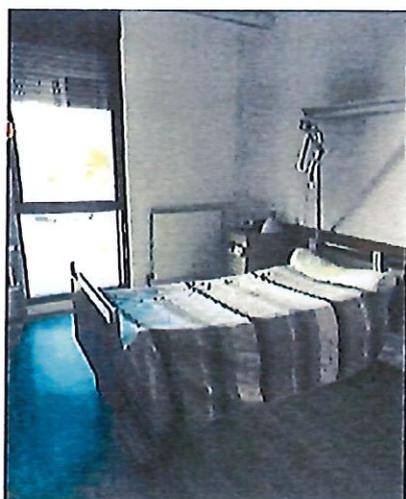
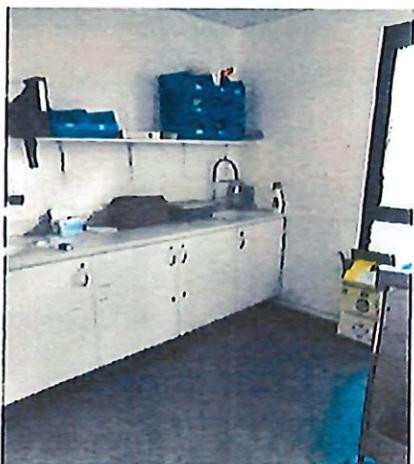
Berger
Levrault

ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

Darnum :



Intérieur :



Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

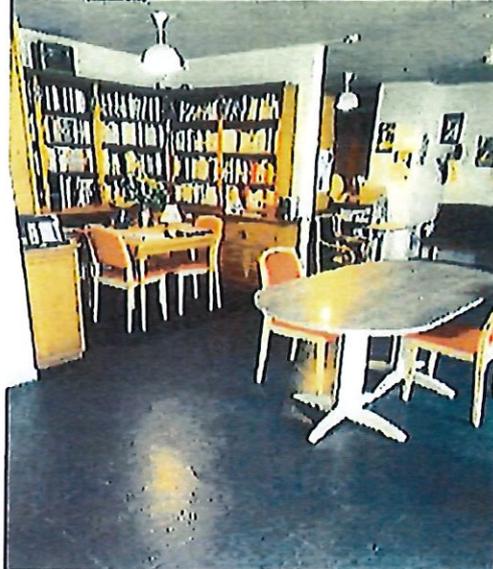
Publié le

Reçu en préfecture le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

Berger
Levrault

ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE



Superficie - Cadastre :

Secton	Parcelle	Sup. Ha a ca	Tènement déclaré	Adresse- zonage
AW	235	00 70 60	00 46 10	660 Chemin du Lac, ST JULIEN
AW	384	00 15 27	00 02 60	
AW	387	00 15 40	00 06 40	
AW	388	00 47 18	00 25 80	
AW	392	00 14 82	00 04 60	
AW	393	00 21 38	00 16 00	
AW	398	00 71 30	00 71 30	
AW	394	00 18 18	00 18 18	
AW	395	00 11 75	00 03 90	
AW	397	00 36 50	00 06 20	
TOTAL		02 32 90	02 01 08	

Descriptif du bien :

Situé Chemin du Lac, un vaste tènement de configuration irrégulière de 20 108 m² environ à détacher d'une unité foncière de plus grande superficie, sur lequel est édifié l'EHPAD Verdon Accueil. Il s'agit d'un bâtiment classé ERP de 4^e catégorie, présentant une capacité d'hébergement de 80 personnes, capacité d'accueil du public de 192 personnes (Audit ING & V) 114 personnes (PV commission de sécurité du 20/01/2022) + 20 personnels.

Le site dispose de deux accès sur la route du Lac, fermés par portails métalliques, l'un au niveau de l'entrée du bâtiment principal, le second une cinquantaine de mètres plus loin desservant le parking personnel et visiteurs.

La structure d'accueil se compose :

- d'un premier bâtiment édifié autour de 1970 où se situe l'entrée principale de l'établissement.

Il comprend :

* en RDC : un guichet d'accueil, des bureaux dont le bureau Direction, des locaux techniques, un salon destiné aux résidents, les salles à manger, la cuisine, des vestiaires, un espace bibliothèque, des sanitaires.

* en R + 1 et R + 2 : 44 chambres, salles de douches communes, local de stockage, local DASRU, un pôle médical avec salle de kinésithérapie, bureau médecin, infirmerie, - le pôle médical a été créé en même temps que l'extension et est donc très récent.

Les chambres disposent d'une salle d'eau/WC, mais avec bac de douche surélevé.

Les circulations en revanche ont été intégralement refaites (cf. ci-dessous - rénovations 2013-2018 lors de la construction de l'extension).

À noter que les chambres bénéficiaient d'un petit balcon, aujourd'hui condamné.

* à l'extrémité sud du RDC, se trouve le PASA (pôle d'activités et de soins adaptés) avec salle de luminothérapie, salle d'activités, salle de repos notamment, lève-malade (en panne).

* non rattaché à ce bâtiment mais à proximité immédiate et dans son prolongement, un grand barnum à usage de salle d'activité, salle des fêtes etc (structure métallique et toile plastique).

* ainsi qu'un local annexe.

- d'un second bâtiment constituant l'extension réalisée en 2018, édifié en R + 2, avec RDC semi-enterré.

36 chambres réparties entre R + 1 et R +2, aux normes PMR. On trouve également aux étages des locaux techniques, deux évacuations pompiers latérales, un salon résident.

Au RDC : Salle du personnel, local de stockage, dépositoire, local chauffe-eau, local matériel médical, vestiaires hommes et femmes ...

- d'un ensemble de 32/34 pavillons inoccupés à ce jour, majoritairement de plain-pied, se composant d'un coin cuisine, d'une pièce principale ainsi que d'une salle d'eau/WC.

- de garages dont une partie doubles situés à l'extrémité Sud de la propriété

- d'ateliers.

Surfaces :**hors ateliers, garages, pavillons:**

	nombre	m ²		surface moyenne
chambres ancien T1	42	735	Estimation*	17,5
chambre ancien T1bis	2	51	Estimation*	25,5
chambres neuves	36	732	Estimation*	20,3
SU chambres		1 518	Estimation*	
PASA ancien		153	Estimation*	
locaux de services ancien		807	Estimation*	
locaux de services ancien		960	Estimation*	
locaux de services neuf		520	Estimation*	
locaux back office		Compris	Estimation*	
locaux techniques		Compris	Estimation*	
SU ancien		1 746		
SU neuf		1 252		
SU EHPAD		2 998	Estimation*	
couloirs (estimation)	15%	427	Estimation*	
SDO ancien		1 985	Estimation*	45 m ² SDO/chambre
SDO neuf		1 502	Estimation*	42 m ² SDO/chambre
SDO total		3 487	Estimation*	44 m ² SDO/chambre
SDP ancien	0,98	2 025		
SDP neuf	0,98	1 533		
SDP (estimation)	0,98	3 558	Estimation*	

*Estimation : données obtenues sur des plans et mesures faites sur site - Non contractuelle
Seule un relevé de géomètre précis peut permettre de connaître les surfaces exactes

Ateliers, garages, pavillons:

768 m² + 118 m² + 90 m²

- Pavillons : environ 24 m² par pavillon, pour 32 pavillons d'après une étude d'architecte commandée par l'acquéreur.
- Ateliers : étude mentionnée ci-dessus: environ 118 m²
- Garages : à partir du mesurage au plan cadastral : 90 m² environ

État et Équipements :

- * partie ancienne : gerflor au sol, volets acier, climatisation parties communes; chauffage électrique
 - * partie récente : gerflor au sol, radiateurs à eau avec pompe chaleur + partie solaire
 - bâtiment principal :
- Équipements des parties communes en RDC vieillissants, parties communes en très bon état en R + 1

et R +2. État moyen des chambres. Problématique des bacs de douche surélevés, infiltrations toiture, bâtiment amianté. Façades en assez mauvais état.

- extension : excellent état de l'ensemble

- pavillons : Assez mauvais état selon les unités.

- la commission de sécurité de janvier 2022 relève 41 observations et émet un avis défavorable :

Cet avis est illé :

1. à la présence récurrente de nombreuses observations électriques (autres planifiées) mais toujours non réalisées au jour de la commission.

- à l'absence de fonctionnement du moyen d'alerte des secours sous coupure électrique

Comme indiqué plus bas, les armoires électriques ont été remplacées suite à cet avis par la commune, qui a confirmé que les travaux indispensables correspondants ont été réalisés.

Observation :

Le consultant indique que le bien est en conformité avec les prescriptions réglementaires pour le fonctionnement de l'EHPAD et avoir investi près de 5 millions d'euros en 10 ans dans le bien.

Les travaux d'entretien suivants ont été réalisés depuis 2011 :

1) Phase 1 : de Septembre 2013 à Janvier 2017 : construction de l'extension (nouveau bâtiment) et des liaisons avec l'ancien bâtiment

2) Phase 2 : de Mars 2017 à Décembre 2017 : Construction du pôle médical et rénovation des circulations de l'aile EST jusqu'à la cage d'escalier (circulation, portes des chambres, désenfumage, PPS 1 et 2, Chambres 34 et 63, local linge propre / linge sale).

3) Phase 3 : de Janvier 2018 à Août 2018 : Rénovation aile OUEST jusqu'à la cage d'escalier de l'aile EST (démontage ascenseur HS, désamiantage, circulation, portes des chambres, désenfumage, chambres 35 et 56, création des sanitaires PMR RdC, 1er étage, 2eme étage, des salles de bains communes 1er et 2eme étages, locaux DASRI et Oxygène, toitures cage d'ascenseur et aile OUEST au dessus des couloirs car pose des extracteurs de fumées).

(éléments communiqués par le consultant par courriel du 21 mars 2022).

5 -- SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Commune de ST JULIEN.

- Situation d'occupation :

- Bail de location du 1^{er} décembre 2004 initialement consenti par la commune de St Julien à l'association Verdon Accueil pour une durée de 30 ans du 1^{er} septembre 2004 au 31 août 2034.
- Avenant n° 1 du 31/08/2007 portant le loyer à 27 688,54 € annuels.
- Avenant n° 2 du 07/02/2013 portant le loyer annuel à 56 212,80 €.
- Avenant n° 3 du 10/06/2013 rallongeant la durée de bail de 11 ans, soit jusqu'en 2045.
- Avenant n° 4 signé le - non indiqué, dans le cadre de l'extension des locaux, portant le loyer à 135 462 € à partir de la livraison de la 1^{ère} phase des travaux et à compter de l'achèvement de la dernière phase de travaux à 166 145 €, loyer fixe pour une durée de 5 années, jusqu'au 31/12/2022.
- Avenant n° 5 du 29/01/2018.

Traité de fusion absorption du 29 avril 2019 de l'association Verdon Accueil par l'ADAPEI du Var :

Est transféré dans le cadre de l'apport-fusion le droit au bail des locaux d'exploitation sis à SAINT JULIEN LE MONTAGNIER consenti par acte sous seings privés le 1^{er} décembre 2004 par la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER à l'Association VERDON ACCUEIL, et modifié par divers avenants, pour une durée initiale de 30 années - portée à 45 années par avenant N°3 du 10 Juin 2013, soit du 1^{er} Septembre 2004 au 31 Août 2045. Lesdits locaux à usage d'une résidence de retraite sont situés à SAINT JULIEN LE MONTAGNIER (83560) - Chemin du Lac N°660.

Le Conseil Municipal réuni le 10 Juin 2013 a approuvé la régularisation d'une convention de partenariat entre la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER et l'Association VERDON ACCUEIL à l'effet de définir les obligations de prise en charge des deux structures suite aux travaux d'extension et de réhabilitation partielle de la résidence.
Par avenant N°6 du 20 Novembre 2018, la désignation des immeubles loués a été modifiée en conséquence desdits travaux.

Le montant du loyer, initialement fixé à 54 881,65 €, a été porté à 135 462 € par an à compter de la date de livraison de la première phase de travaux, puis à 166 145 € par an à compter du 1^{er} Janvier 2019.

- Origine de propriété : Non précisé - sans intérêt pour l'estimation.

Remarque : Il ne sera pas approché la valeur vénale du bien réelle telle que résultant de la situation d'occupation qui l'impacte mais sous toutes réserves et de manière fictive à ce jour, la valeur du bien libre de toute occupation.

6 - URBANISME - RÉSEAUX

RNU

Au futur PLU : Zone Uba pour la partie à céder



La parcelle AX 397 est grevée d'un emplacement réservé : création d'une voie de desserte entre le CVO.5 et le CD 69 (plateforme 7m)'. Les parcelles AW 235, 384, 387, 388, 393, 394, 398 sont situées dans la zone de protection de canalisation de gaz et dans une zone soumise à autorisation de défrichage.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer. Les méthodes par le rendement locatif et par comparaison au nombre de lits ont également été étudiées mais ne seront pas retenues.

La valeur vénale actuelle et réelle du bien peut être estimée à 3 900 000 €.

Une marge de 10 % peut être laissée à la libre appréciation du consultant.

Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Publié le

Reçu en préfecture le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

La présente estimation est établie dans le cadre d'une approche en valeur vénale, sous toute réserve quant aux travaux nécessités par l'état du bien.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois.

10 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,
Le Responsable du pôle Partenaires



Gérard BLANC
Administrateur Général des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Siège social

L'Impérial B • Parc Valgora
199 avenue Ambroise Paré
83160 La Valette-du-Var
04.94.20.42.91 • siege@adapei83.fr
SIRET 300.586.179.00446

Hôtel de Ville
A l'attention de Monsieur le Maire
22 Rue de l'Hôtel de ville
83560 Saint-Julien

La Valette du Var, le 31 mai 2022

Objet : Offre d'acquisition de votre établissement
Réf. : DP-CV-AM 2022-91
LRAR : 2C 163 207 0305 7

Monsieur le Maire,

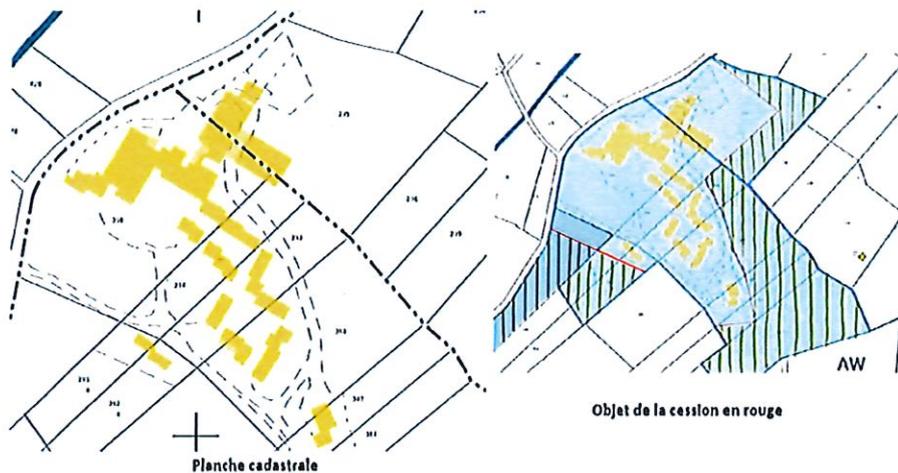
Suite à notre dernier échange avec votre Directeur Général des Services et vous-même le 19 mai 2022 et après réunion de concertation avec nos autorités de contrôle et financeurs, nous vous confirmons par cette correspondance notre offre d'acquisition de l'Ehpad Le Verdon implanté sur votre commune Saint Julien de Montagnier.

Nous avons bien compris deux points structurants qui vous sont chers :

- ✓ Votre première ambition dans le cadre de ce dossier reste la qualité du projet d'EHPAD que nous serons en mesure de proposer tant sur le plan du projet architectural, projet de vie, services rendus aux résidents, confort des personnels et enfin accessibilité financière pour tous. La Ville a déjà réalisé de très lourds investissements pour donner un nouvel élan à l'EHPAD du Verdon et par la présente, elle consent un effort conséquent au regard de l'avis des Domaines. Vous attendez en retour de ce partenariat un nouvel EHPAD projeté dans son avenir dans les 40 ans à venir, aux services des habitants de Saint Julien de Montagnier comme aussi de l'ensemble du territoire du haut Var.
- ✓ Vous avez compris la contrainte temporelle du 30 juin 2022 que nous avons pour tenir la date de dépôt d'un dossier dans le cadre du SEGUR de la santé pour une subvention de 3.000.000 € et donc, d'un besoin d'avoir une intention de faire de votre part avant le 31 mai 2022. Néanmoins, vous insistez sur le fait que votre accord de principe en tant que Maire sur la présente offre reste néanmoins conditionné évidemment à l'accord de votre conseil municipal qui se tiendra au plus tard le 20 juin 2022.

1. PERIMETRE DE NOTRE OFFRE

- ✓ Adresse : 660 Chemin du Lac, à St Julien le Montagnier (83560)
- ✓ Contenance du terrain : environ 2 ha
- ✓ Ces parcelles comprennent :
 - 1 EHPAD de 80 lits (36 chambres neuves livrées en 2019 – 44 chambres anciennes datant de 1970),
 - 1 PASA (pôle d'activité et de soins adaptés – maladie neuro-dégénératives),
 - 32 pavillons (ancien logements foyers), 4 garages, et 1 atelier.
- ✓ Parcelles cadastrales :
 - Section AW parcelles N° 398, 394 : en totalité,
 - Section AW parcelles N°235, 384, 387, 388, 392, 393, 395, 397 : en partie.



2. OFFRE DE PRIX

Notre offre d'acquisition s'établit au prix de :

3 M€ TTC

Trois millions d'Euros toutes taxes comprises

Le régime de TVA de cette transaction dépendra de la nature des financements et du statut d'assujéti des parties. Nous vous proposons qu'il soit traité par nos conseils respectifs.

3. CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette offre s'entend avec les conditions suspensives usuelles (hypothèques, préemption...) et les conditions suspensives spécifiques suivantes :

- ✓ Réalisation d'un diagnostic amiante avant démolition dans l'EHPAD ancien qui n'induisse pas un budget de désamiantage supérieur à 250 k€ HT.
Nous nous engageons à réaliser ce diagnostic dans les 3 mois suivant la signature du compromis.

En cas de réalisation de la vente après réalisation de cette condition suspensive, l'ADAPEI s'engage à faire son affaire personnelle d'un éventuel surcoût de réalisation des travaux par rapport à l'estimation initiale.

- ✓ Accord au titre du Ségur Investissement de la Région d'un Plan d'Aide à l'Investissement (PAI) d'un montant de 3 M€, délivrée par la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA)
Nous nous engageons à déposer le dossier nécessaire pour solliciter un PAI, au plus tard le 30 juin 2022, sous réserve d'un accord de votre part sur la présente au plus tard le 31 mai 2022.
Cet accord de la CNSA devrait être obtenu au plus tard le 30 juin 2023.

- ✓ Agrément des services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du VAR pour un Prêt Locatif Social (PLS) à hauteur de 7 M€ TTC sur une durée de 40 ans, pour la rénovation-extension du nouvel EHPAD de 80 lits, soit 50% du coût total de l'opération d'achat et de rénovation.
Nous nous engageons à déposer la demande d'agrément au plus tard le 30 avril 2023.
Cet agrément devra être obtenu au plus tard le 31 septembre 2023.

- ✓ Obtention d'une garantie d'emprunt de la part de votre collectivité pour 50% de la dette et conseil départemental pour 50% de la dette du budget d'investissement de cette opération. Cette garantie d'emprunt concerne la dette de l'ordre de 7 M€ TTC sur 40 ans, que nous contractualiserons au titre d'un financement PLS.
Le Conseil départemental du Var nous a d'ores et déjà donné son accord de principe sur cette garantie à 50%.
Nous nous engageons à déposer la demande de garantie au plus tard le mois de l'obtention de l'agrément qui devra nous être donné au plus tard le 31 novembre 2023.

- ✓ Agrément du Département du Var pour un tarif Hébergement revu à la hausse de l'ordre de 5 € TTC/jour/lit.
Nous nous engageons à déposer la demande d'agrément au plus tard le 30 avril 2023.
Cet agrément devra être obtenu au plus tard le 31 septembre 2023.

- ✓ Obtention d'un Permis de Construire purgé de tous délai de recours et retrait, pour la réunification rénovation, extension et mise aux normes des deux EHPAD neuf et ancien en vue de réaliser un EHPAD de 80 lits, un PASA, une unité de vie protégée et les espaces servant attenants.
Nous nous engageons à diligenter les études nécessaires pour permettre le dépôt de ce permis de construire au plus tard le 28 février 2023.

4. Clauses particulières

Désireux de mener à bien l'acquisition de cet ensemble immobilier en vue de remettre aux normes l'EHPAD pour commencer, nous vous proposons de mettre en place des comités de pilotage réguliers, afin de faire le point sur l'avancée des conditions suspensives en termes de montants, délais et validations.

Si une des conditions suspensives venait à poser un problème, nous essaierons, ensemble, de trouver le meilleur compromis avec les autorités départementales et ARS pour résoudre les éventuelles difficultés.

En complément, il est rappelé :

- ✓ que le bail en cours au profit de l'ADAPEI se poursuivra normalement pendant toute la durée de la promesse de vente.

- ✓ que la partie du site non louée à l'ADAPEI devra être libre de toute location et occupation au jour de l'acte authentique de vente.

5. Durée de la Promesse Unilatérale de Vente

Nous vous proposons une promesse unilatérale d'une durée de 16 mois. Si nous régularisons la promesse de vente ensemble en juin 2022, nous pourrions ainsi passer l'acte authentique 16 mois plus tard soit en décembre 2023.

6. Indemnité d'immobilisation & déroulé opérationnel

A titre d'indemnité d'immobilisation, nous acceptons la somme de 5% du prix de vente soit 150.000 €. Cependant, afin de ne pas gréver inutilement la trésorerie de l'ADAPEI, qui sera sur ce dossier fortement sollicitée, nous proposons que cette indemnité ne fasse l'objet ni d'un versement lors de la promesse de vente, ni d'une caution bancaire.

Sur le plan opérationnel, deux étapes structurantes doivent ainsi s'enclencher :

- ✓ **Etape N°1** : votre accord sur la présente au plus tard le 31 mai 2022 pour nous permettre de déposer un dossier de financement PAI de 3 M€, au plus tard le 30 juin 2022.
- ✓ **Etape N°2** : signature ensemble de la promesse de vente dans les meilleurs délais possibles suite à délibération du Conseil Municipal, sur la base de cet accord en vue de démarrer les séquences de travail suivantes :
 - **Séquence N° 1 : Dossier technique et architectural**
 - **Séquence N° 2 : Constitution du Budget d'Investissement final et détermination du loyer d'équilibre**

Une fois le dossier technique bouclé au dépôt du PC, nous finaliserons à la fois le budget d'investissement global de l'opération incluant le coût de l'acquisition, les taxes, les coûts travaux, les honoraires techniques et les honoraires de maîtrise d'ouvrage. Puis nous réaliserons les simulations d'exploitation définitives pour boucler le loyer d'équilibre et donc le tarif hébergement.

■ Séquence N° 3 : Dépôt des demandes d'agrément de financement et tutélaire

A titre indicatif :

	Durée prévisionnelle	Date prévisionnelle
ETAPE N°1 - SEGUR DE LA SANTE		
Signature offre de la ville		31/05/2022
Rédaction du programme	1 mois	30/06/2022
Réalisation du dossier PAI	1 mois	30/06/2022
Validation par les tutelles		30/06/2022
Dépôt du dossier SEGUR santé		30/06/2022
ETAPE N°1 - LEVEE DES CONDITIONS SUSPENSIVES		
Signature promesse de vente	2 mois	juillet-22
Séquence N° 1 : Dossier technique et architecturale		
Contractualisation équipe de conception/réalisation [en masquée de la rédaction de la promesse]	2 mois	
Réalisation de l'esquisse - APS - APD [dont diagnostic amiante avant démolition]	6 mois	janvier-23
Réalisation du PC	1 mois	février-23
Dépôt du PC		février-23
Instruction du PC	5 mois	juillet-23
PRO-DCE [en partie en masquée avec l'instruction et purge du PC]	6 mois	octobre-23
Purge du PC	3 mois	octobre-23
Séquence N° 2 : Constitution du Budget d'investissement finale et du loyer d'équilibre		
Budget d'investissement globale de l'opération	3 mois	mai-23
Simulations d'exploitation définitive pour boucler le loyer d'équilibre et donc le tarif hébergement.	2 mois	mai-23
Dossier financier bouclée		mai-23
Séquence N° 3 : Dépôt des demandes d'agrément de financement et tutélaire		
Dépôt agrément tutelle - tarif hébergement	2 mois	avril-23
Obtention de l'agrément tutelle - tarif hébergement	2 mois	juin-23
Dépôt agrément DDTM financement PLS sociale	2 mois	avril-23
Obtention de l'agrément DDT - financement PLS sociale	5 mois	septembre-23
Rétération de la promesse	2 mois	décembre-23
Démarrage des travaux	2 mois	février-24
Durée prévisionnelle des travaux	18 mois	août-25

Au travers de ces éléments, vous l'aurez compris, nous avons appréhendé l'ensemble des paramètres et sommes prêts à donner le nouvel élan dont l'EHPAD à besoin.

Pour votre information, nous avons validé avec nos financeurs les grandes lignes du projet architectural et le modèle économique qui en découle. Nous devons nous revoir début juin pour une dernière réunion de travail afin de finaliser le dossier de financement PAI de 3 M€.

A ce stade, et compte tenu des échéances maintenant très courtes pour déposer le dossier à l'Agence Régionale Santé Région - qui est la première instance qui statue sur les dossiers prioritaires présentés dans le cadre de financement PAI national,

Cela suppose que nous disposions d'un engagement formel de votre part sur l'acceptation de l'offre au travers d'une délibération du conseil municipal et, *a minima* dans cette attente, et sous réserve du vote, de la présente lettre contre signée par vos soins pour un accord de principe dans les meilleurs délais.

En vous remerciant pour votre mobilisation sur ce dossier et restant à votre disposition pour tout besoin d'information complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos respectueuses salutations.

Carole VERDET,

Patrick DEBIEUVRE

Présidente de l'ADAPEI

Directeur général de l'ADAPEI

Emmanuel HUGOU
Maire de Saint Julien de Montagnier

En application de la délibération du Conseil Municipal de Saint Julien Le Montagnier en date du 20 juin 2022

Fait à Saint Julien de Montagnier

Le 2022

Conditions complémentaires portées à l'initiative de la Commune :

Au nom de la commune le Maire entend confirmer qu'en raison de l'effort de prix conséquent que traduit l'acceptation d'une vente à hauteur de 3 000 000 € au regard de l'estimation effectuée par le service des Domaines (appréciée à hauteur de 3 900 000 €), le présent accord de de vente est assorti aux mentions suivantes complémentaires :

- Qu'aucune renégociation du prix à la baisse ne sera accordée ultérieurement par la commune, et ce quels que soient les éventuels surcoûts qu'établirait l'acheteur dans la préparation de la conduite de son projet en amont de la vente, en particulier à l'issue des étapes de diagnostics.
- Que la vente est conditionnée à la poursuite au sein de l'établissement vendu, de l'activité d'EHPAD dans le cadre de l'accueil du Grand âge.



Continuer la réinvention de l'EHPAD Le Verdon

📍 Saint-Julien-le-Montagnier



Mai 2022

Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Publié le

Reçu en préfecture le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

L'EHPAD Le Verdon

36 lits neufs en parfait état pour le confort des résidents et des personnels.
44 lits anciens bien entretenus mais qui ont besoin d'une modernisation.



Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Publié le

Reçu en préfecture le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

Berger
Levrault

L'Adapei var-méditerranée au service des séniors dépendants de la ville de Saint-Julien-le-Montagnier

Mission

Depuis 60 ans, l'Adapei var-méditerranée agit pour défendre les droits des personnes vulnérables et de leurs proches, tout en développant une offre d'accompagnement médico-sociale adaptée aux besoins de ses publics.

Vision

Un EHPAD réinventé, lieu de vie et de soins au service de la vision politique de la ville.

Position



Accompagner au mieux la collectivité, les résidents et les personnels vers un EHPAD ouvert sur la ville et entièrement rénové.



Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Publié le

Reçu en préfecture le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

Berger
Levrault

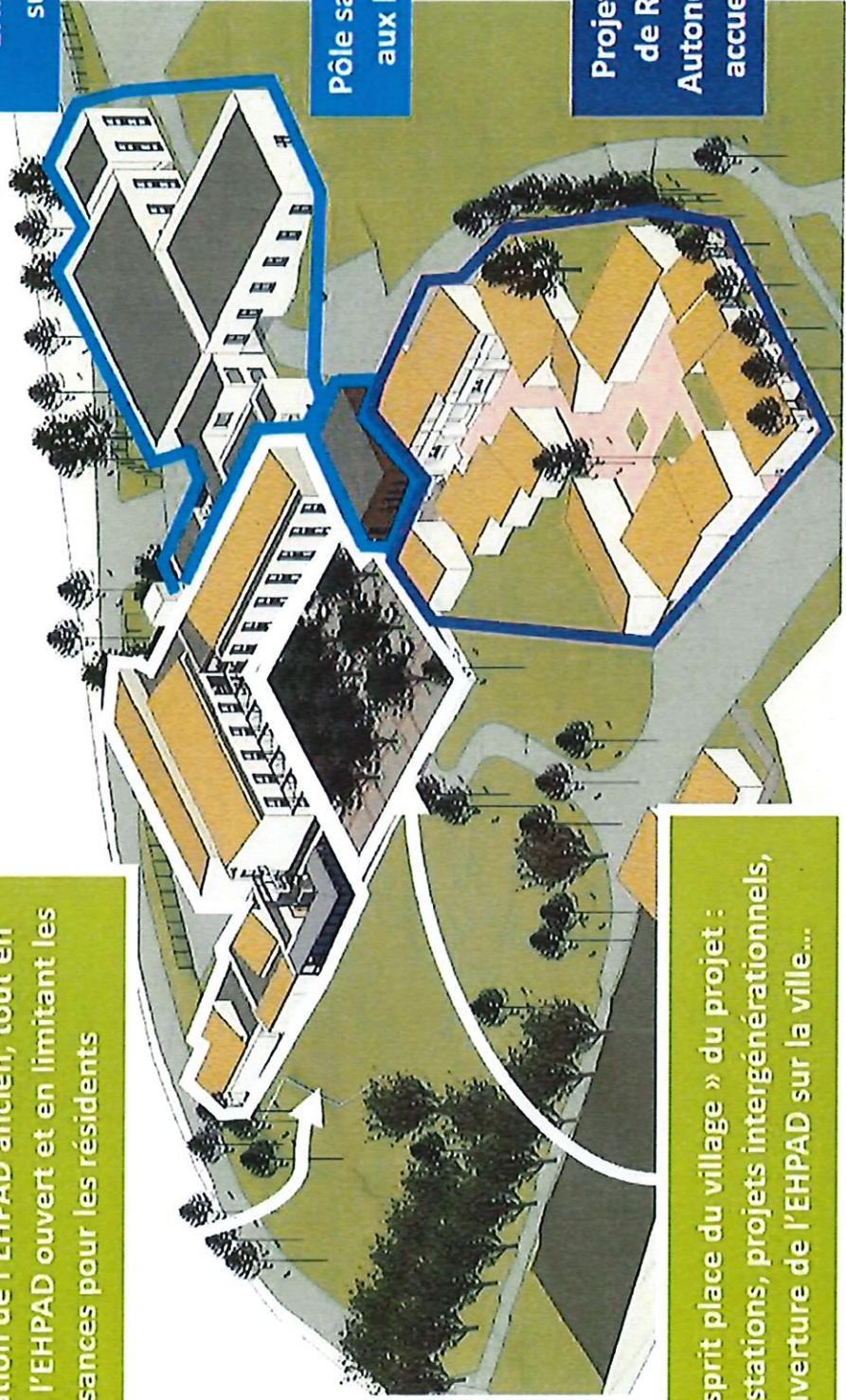
Nouveau projet d'établissement proposé par l'Adapei var-méditerranée

Modernisation de l'EHPAD ancien, tout en maintenant l'EHPAD ouvert et en limitant les nuisances pour les résidents

EHPAD neuf sublimé

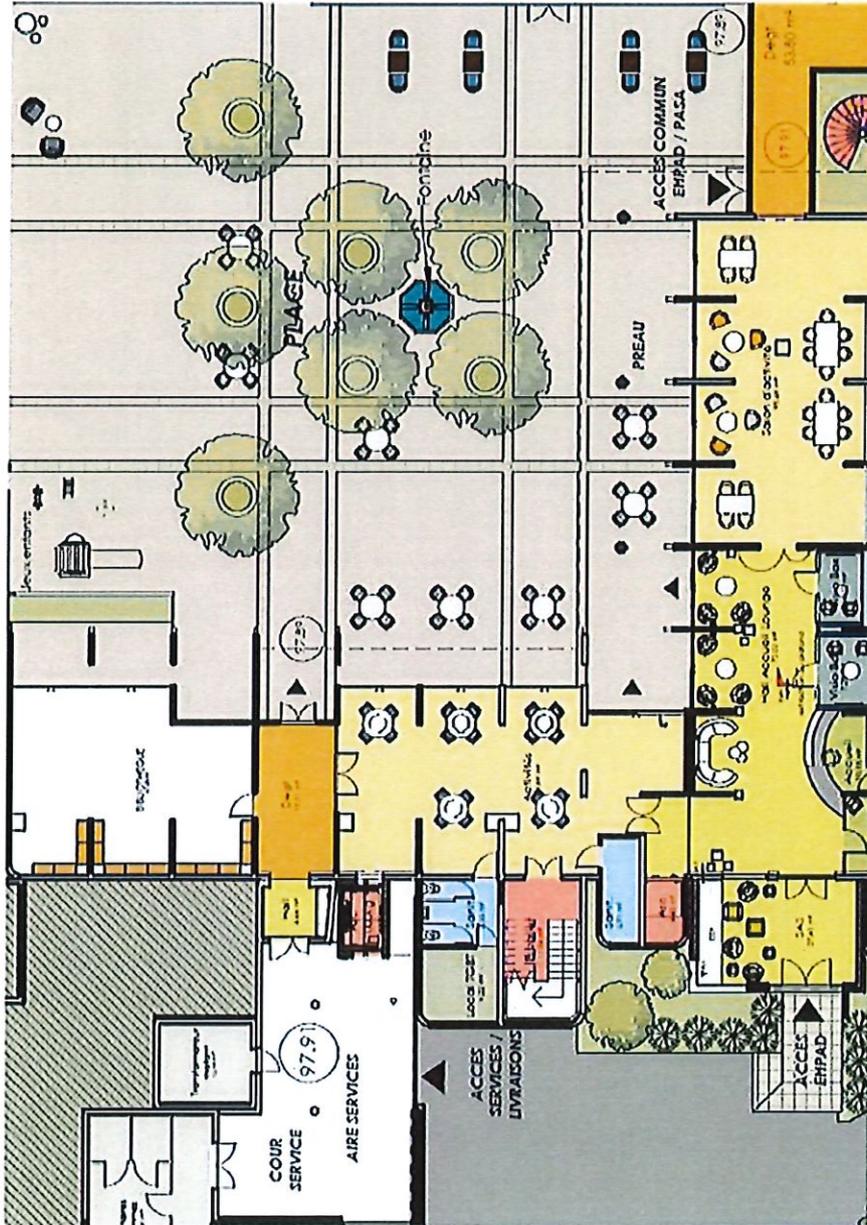
Pôle santé ouvert aux habitants

Projet à termes de Résidence Autonomie et/ou accueil familles



« Esprit place du village » du projet : manifestations, projets intergénérationnels, ouverture de l'EHPAD sur la ville...

Nouveau projet d'établissement proposé par l'Adapei var-méditerranée



Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Publié le

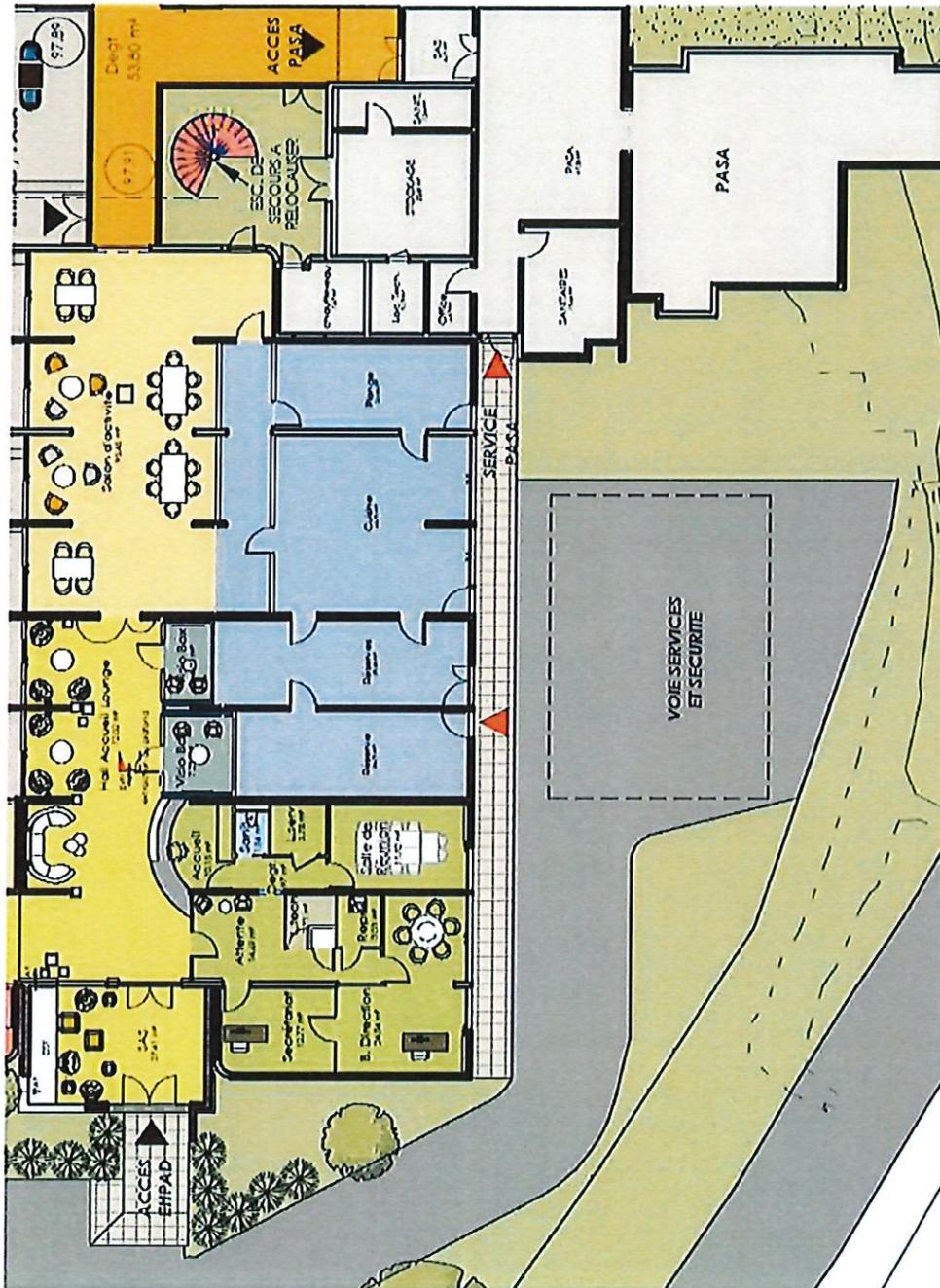
Reçu en préfecture le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

Berger
Levrault

ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

Nouveau projet d'établissement proposé par l'Adapei var-méditerranée



Envoyé en préfecture le 08/07/2024
Reçu en préfecture le 08/07/2024
Envoyé en préfecture le 21/06/2022
Publié le
Reçu en préfecture le 21/06/2022
ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE
ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

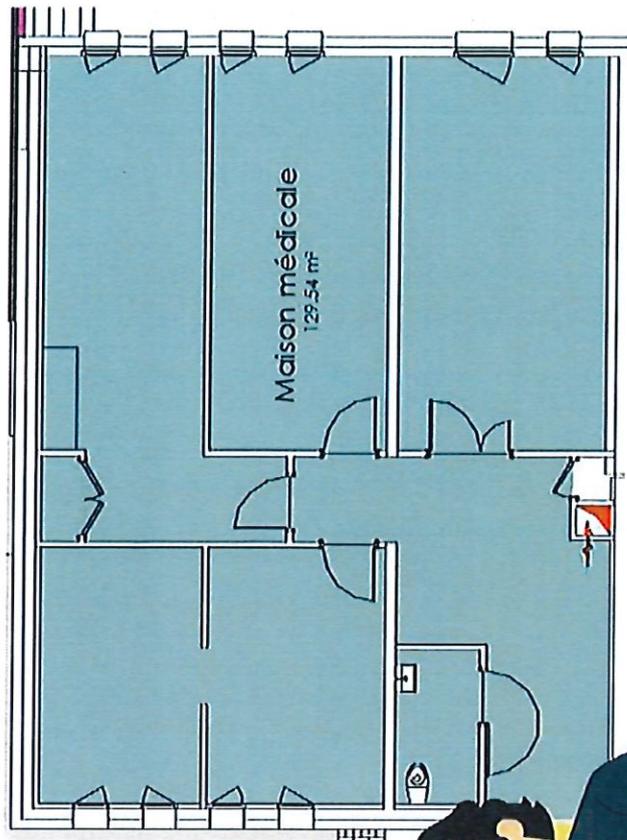
***PASA**
Pôle d'Activités
et de Soins Adaptés



Nouveau projet d'établissement proposé par l'Adapei var-méditerranée



Espace santé ouvert à tous au 1^{er} étage pour un meilleur service aux résidents et une ouverture à destination des habitants de la commune



Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

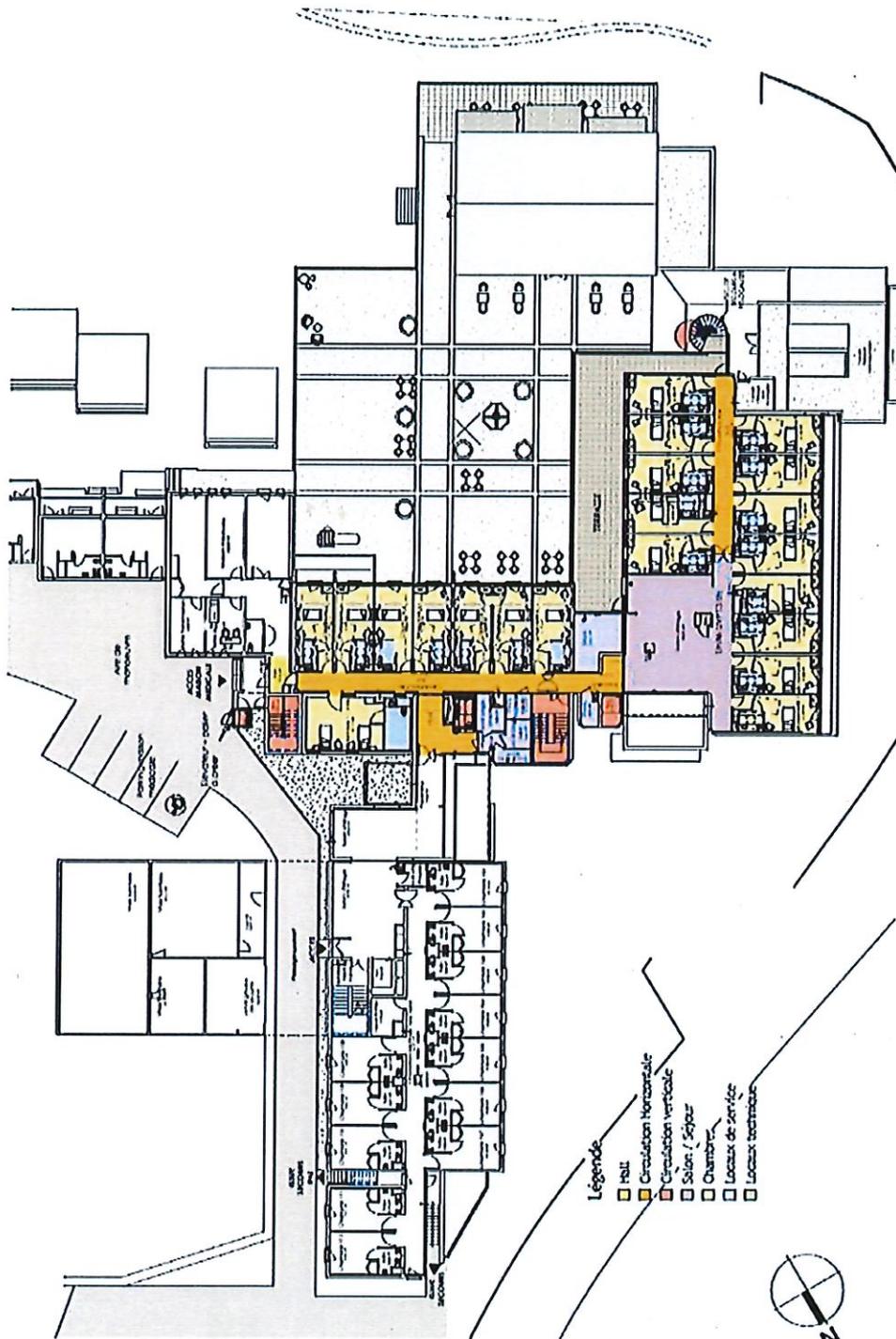
Publié le

Reçu en préfecture le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

Nouveau projet d'établissement proposé par l'Adapei var-méditerranée



Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

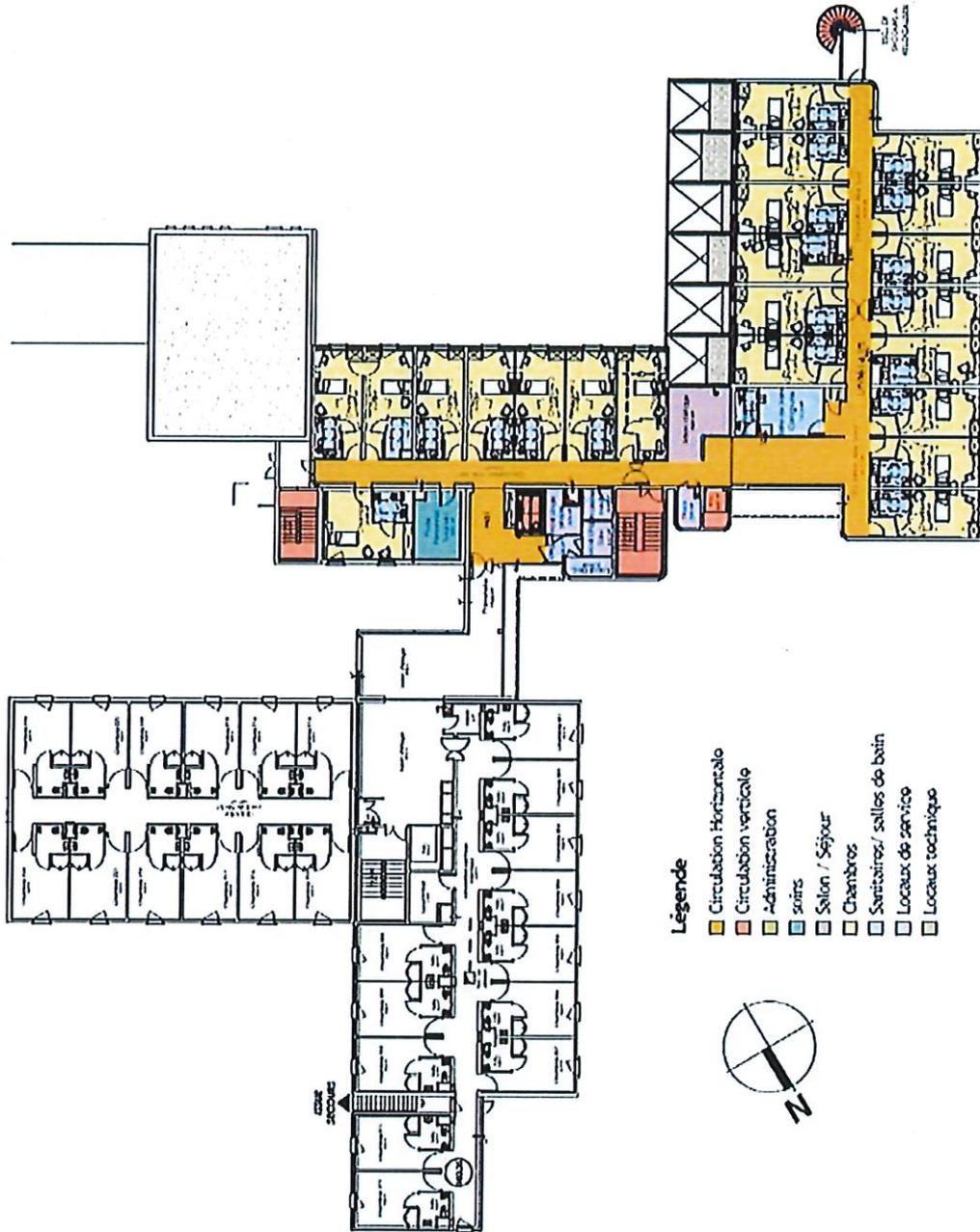
Publié le

Reçu en préfecture le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

Nouveau projet d'établissement proposé par l'Adapei var-méditerranée



Légende

- Circulation Horizontale
- Circulation verticale
- Administration
- soins
- Salon / Séjour
- Chambres
- Sanitaires/ salles de bain
- Locaux de service
- Locaux technique



Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Publié le

Reçu en préfecture le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

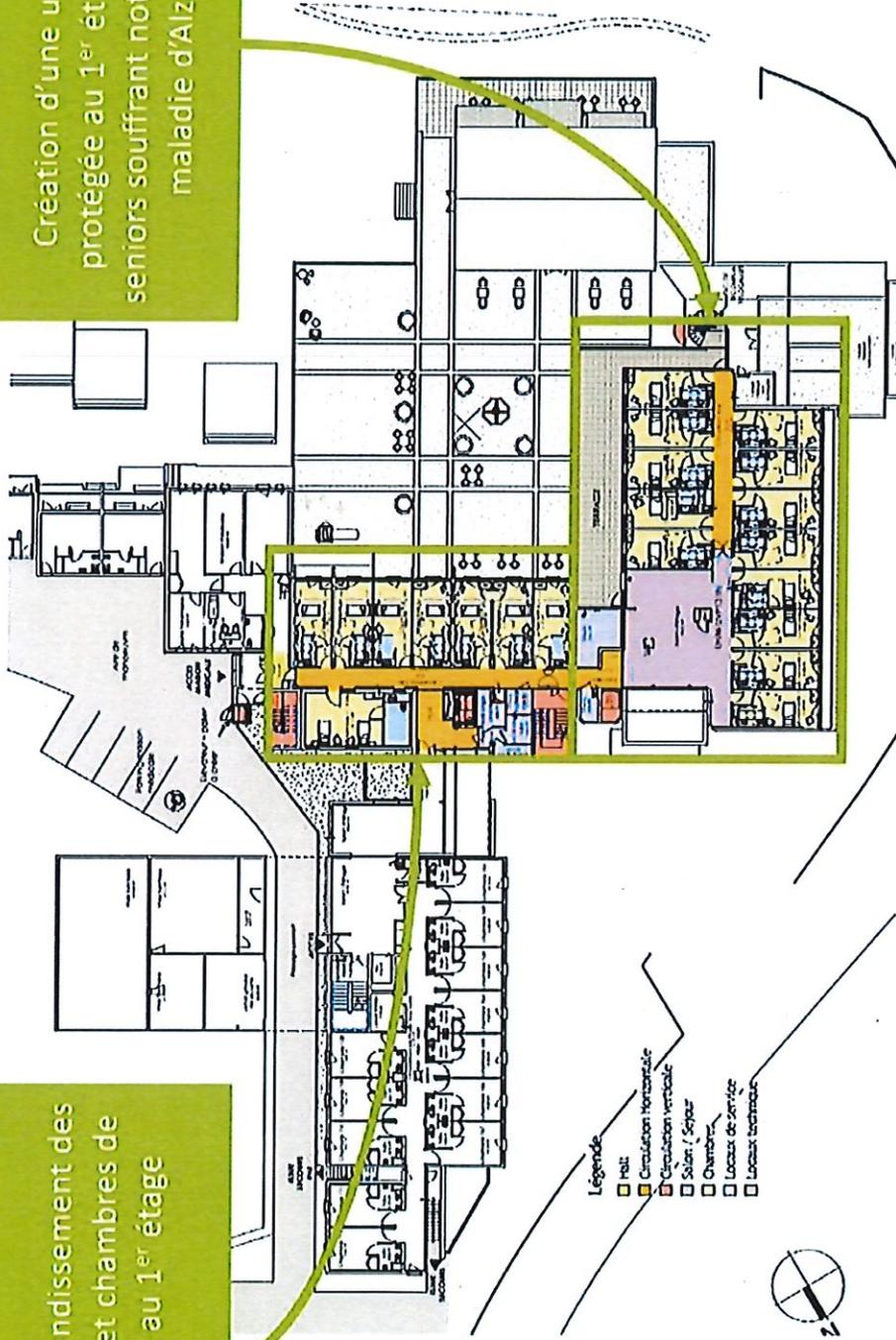
ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

Berger
Levrault

Nouveau projet d'établissement proposé par l'Adapei var-méditerranée

Rénovation et agrandissement des locaux communs et chambres de l'EHPAD ancien au 1^{er} étage

Création d'une unité de vie protégée au 1^{er} étage pour les seniors souffrant notamment de la maladie d'Alzheimer



Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Publié le

Reçu en préfecture le 21/06/2022

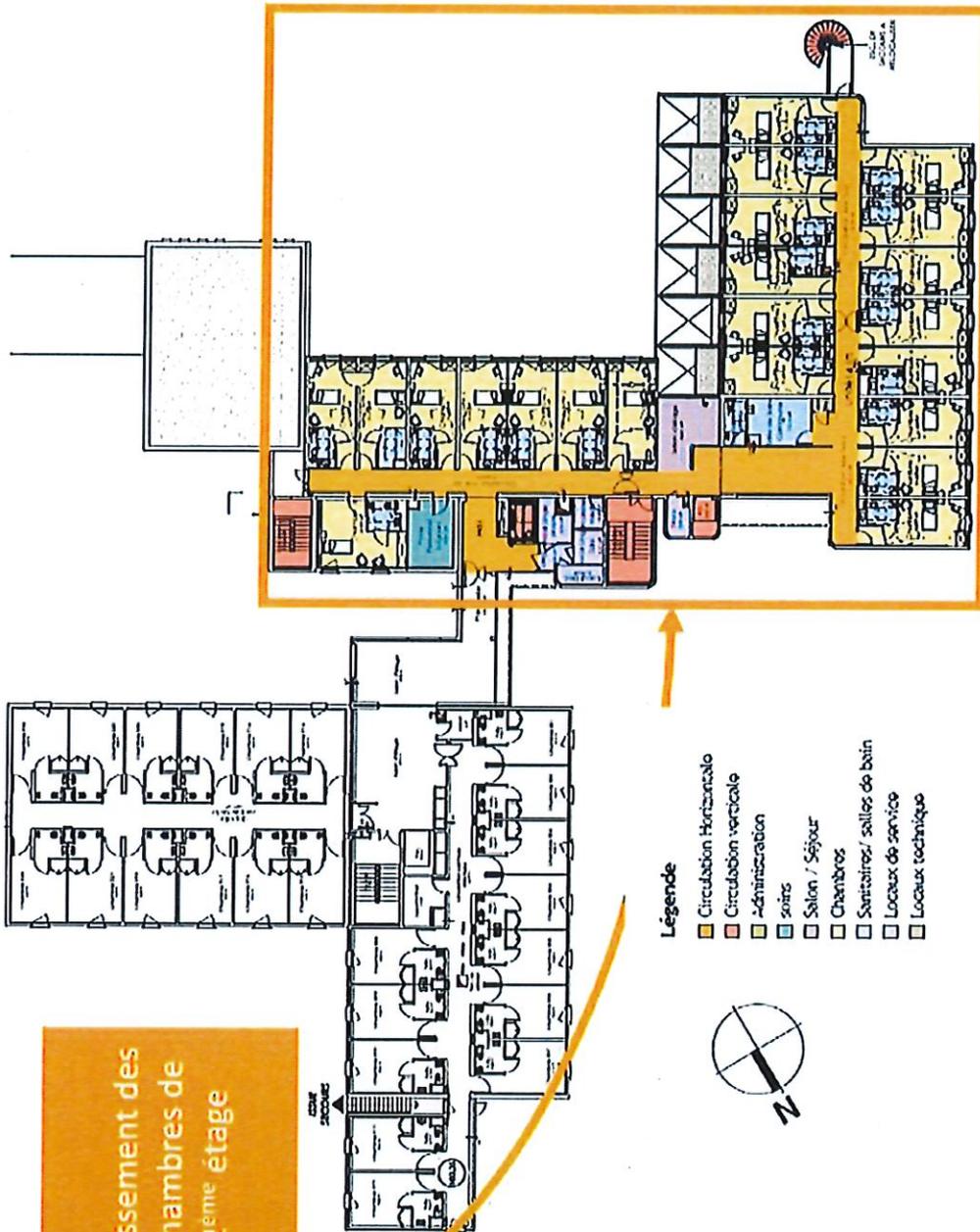
ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE



Nouveau projet d'établissement proposé par l'Adapei var-méditerranée

Rénovation et agrandissement des locaux communs et chambres de l'EHPAD ancien au 2^{ème} étage



Légende

- Circulation Horizontale
- Circulation verticale
- Administration
- soins
- Salon / Séjour
- Chambres
- Sanitaires/ salles de bain
- Locaux de service
- Locaux technique



Envoyé en préfecture le 08/07/2024
Reçu en préfecture le 08/07/2024
Envoyé en préfecture le 21/06/2022
Publié le
Reçu en préfecture le 21/06/2022
ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE
ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE



Nouveau projet d'établissement proposé par l'Adapei var-méditerranée



EHPAD Le Verdon
Avant rénovation & extension



EHPAD Le Verdon sublimé
Après rénovation & extension



Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Publié le

Reçu en préfecture le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE



Nouveau projet d'établissement proposé par l'Adapei var-méditerranée



EHPAD Le Verdon
Avant rénovation & extension



EHPAD Le Verdon sublimé
Après rénovation & extension

Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Publié le

Reçu en préfecture le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

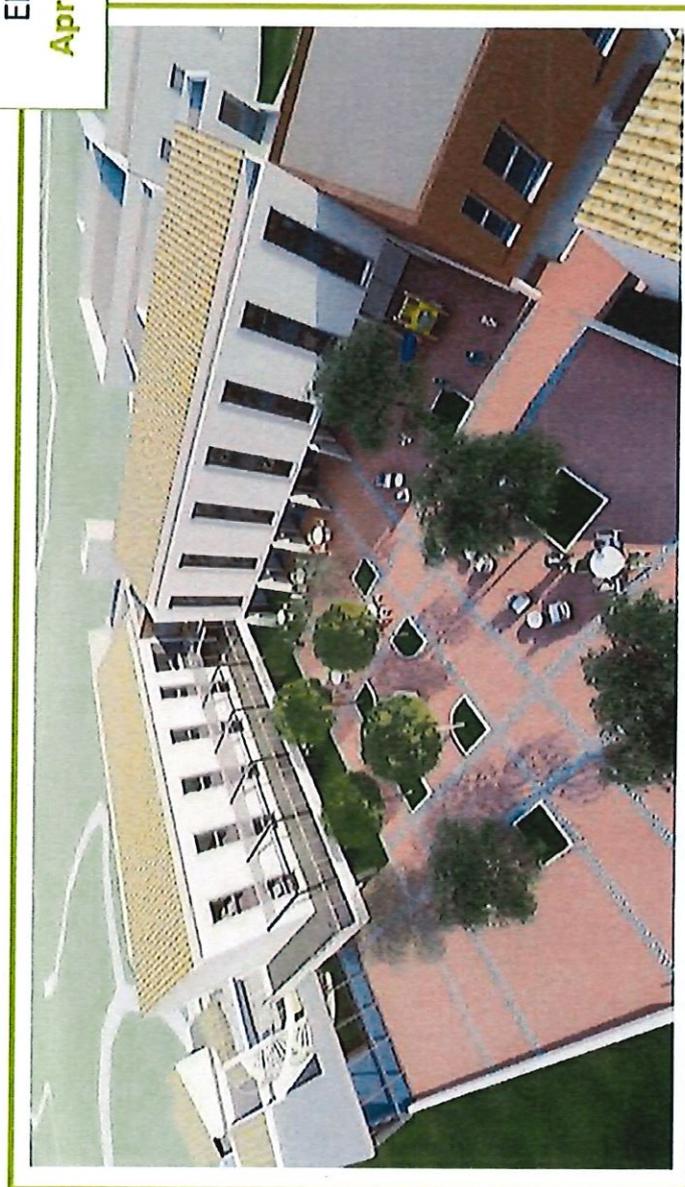
ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE



Nouveau projet d'établissement proposé par l'Adapei var-méditerranée



EHPAD Le Verdon
Avant rénovation & extension



EHPAD Le Verdon sublimé
Après rénovation & extension



Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Publié le

Reçu en préfecture le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

Annulé le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

Berger
Levrault

Nouveau projet d'établissement proposé par l'Adapei var-méditerranée



1 place du village entièrement requalifiée



Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Publié le

Reçu en préfecture le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

Annulé le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE



Planning

Dépôt du dossier de subvention SEGUR santé

Soutien financier du projet par l'Etat

Obtention permis de construire

Accord de la ville sur le projet

Démarrage des travaux

Maintien de l'hébergement des résidents

Livraison

EHPAD Le Verdon sublimé

Trimestre 2 - 2022



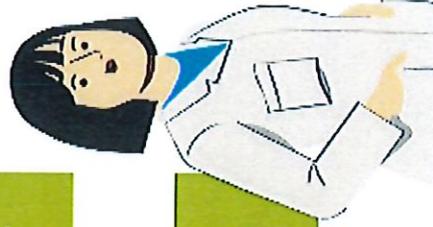
Trimestre 4 - 2023



Trimestre 1 - 2024



Trimestre 4 - 2025



Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Publié le

Reçu en préfecture le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

Annulé le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

Berger
Levrault

BB Un nouveau lieu de vie et de soins
au plus près des envies de chacun.



Architecte : Bluteau – AMO : Ekinov



WWW.ADAPEI.VANNES.FR



ADAPEI



ADAPEI VAS NANTOISE

Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Publié le

Reçu en préfecture le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

Annexe le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

Berger
Levrault



DÉPARTEMENT DU VAR

ARRONDI

MAIRIE de SAINT-JULIEN-LE-MONTAGNIER22 rue de l'Hôtel de Ville
83560 SAINT JULIEN LE MONTAGNIER
Tél. : 04.94.80.04.78 Fax : 04.94.80.01.05

Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Publié le 31/03/2023

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

ID : 083-218301133-20230310-2023031002-DE

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mille vingt - trois et le 10 mars à 18h30,

Le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Emmanuel HUGOU, Maire.

		P	A. E.	A.	Procuration à			P	A. E.	A.	Procuration à
HUGOU	Emmanuel	X				GHIPIONI	Anne-Marie	X			
RUIZ	Arlette	X				THOUROUDE	Alain	X			
CHALLIER	Bruno	X				MURE	Line-Marie	X			
LECLERC	Caroline	X				PAUTE	Sébastien			X	
CHAIX	Jacques	X				BONESSO	Paul	X			
FANGUIAIRE	Sandrine	X				JOURDAN	Éric	X			
GUEMENE	Françoise	X				GRATTAPAGLIA	Mireille		X		Cyrille HOURS
SCHILLINGER	Martine	X				HOURS	Cyrille	X			
SZYMANSKI	Jean-Pierre	X				D'HEILLY	William	X			
POURRIERE	Denis	X						17	01	01	

Conseillers municipaux en exercice : 19

Présents (P) : 17

Absents excusés ayant donné procuration : 01

Absents sans procuration : 01

Délibération n° 2023-03-10-02

Objet : Cession de la Maison de retraite - ajustement des conditions suspensives à la promesse de vente votée par délibération n°2022-06-20-01 en date du 20 juin 2022

Monsieur le maire rapporte à l'assemblée les éléments suivants :

Dans sa séance du 20 juin 2022 le Conseil Municipal s'est prononcé, dans le cadre d'un projet établi en partenariat avec l'Agence Régionale de Santé (ARS) et le Département du Var (Direction de l'autonomie), en faveur de la cession du bâtiment de la Maison de retraite à l'association Adapei actuelle exploitante de l'établissement.

Le projet piloté par l'ADAPEI avance donc comme prévu avec notamment désormais très prochainement le dépôt des autorisations d'urbanisme.

Au regard de l'évolution de la conduite de ces différentes opérations l'Ac la nécessité de procéder à des ajustements dans les conditions suspensives nous lie, ajustements qui, précisons-le tout de suite, ne modifient en rien la situation de la Commune.

Mais avant de poursuivre sur le contenu de ces éléments, compte tenu des enjeux de ce dossier, je souhaite tout d'abord en rappeler le sens profond au travers de ses lignes directrices :

Le fil conducteur de ce projet d'envergure c'est avant tout la réussite, à la fois du bénéfice des **crédits nationaux dits du Ségur de la santé**, ainsi que du **soutien financier très important du Conseil Départemental** (autorité de tutelle en la matière), ce qui va permettre à l'établissement de se rénover entièrement et connaître une toute nouvelle dynamique.

En permettant que notre maison de retraite devienne ainsi pour le Var, l'un des sites pilotes des déclinaisons des nouvelles orientations nationales en faveur du Grand âge, **nous garantissons aussi la pérennité de cet établissement et son rayonnement** dans le prolongement de ce qui avait été voulu à son origine par Maurice Janetti.

Avec la réunion des rôles de propriétaires et de gestionnaire entre les mains d'une association d'utilité publique à but non lucratif telle que l'Adapei, acteur parfaitement reconnu dans son secteur, **nous nous inscrivons également dans la poursuite d'une action sociale désintéressée**, garantissant un service de d'intérêt public non lucratif.

Enfin, cela permet aussi à la commune d'améliorer encore sa situation financière :

D'une part **nous préservons désormais nos comptes du poids des obligations** d'une telle structure, et ce alors que nous avons déjà dû affronter lourdement les conséquences de ces obligations lors des travaux lancés à compter de 2012. Cette situation avait ensuite très lourdement grevé, pour des années, nos capacités d'investissement pour les autres besoins du territoire.

D'autre part en collectant légitimement le fruit financier de cette cession, **nous allons pouvoir nous désendetter et lancer des investissements importants** dont la commune a besoin, comme par exemple la réhabilitation de l'école ou encore la création d'un centre de santé pour ne citer que ces projets.

Sur le fond de la présente délibération, il s'agit aujourd'hui de nous prononcer sur les ajustements aux conditions suspensives portées à la décision de vente adoptée par la délibération du 20 juin 2022, tels qu'exposés au tableau annexé à la présente qui décline pour chaque point concerné, l'engagement initial et la nouvelle proposition.

Comme évoqué ci-dessus, vous noterez qu'**aucune modification n'impacte directement la situation de la commune** si ce n'est à la marge l'intégration d'un possible glissement de 3 mois de la date de signature de la vente définitive qui pourrait ainsi passer à mars 2024. Je précise que cela intègre un scénario dit « pessimiste » avec les délais les plus longs pour chaque étape, ce qui nous laisse présager in fine une date probablement plus précoce.

Je vous propose de vous prononcer sur ces éléments.

Où l'exposé de Monsieur le Maire, et après avoir pris connaissance des deux annexes au présent projet de délibération portant sur la modification des conditions suspensives portées à la délibération du 20 juin 2022, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **APPROUVE** le rapport de Monsieur le Maire exposé ci-dessus,
- **ADOpte** les modifications des conditions suspensives portées à la décision de vente de l'établissement Maison de retraite, elles qu'exposées aux deux documents annexés à la présente et dont lecture exhaustive a été donnée par Monsieur le Maire,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à **procéder à la signature de tous les actes nécessaires à la transcription et à la formalisation de la modification** de ces mêmes conditions suspensives telles que désormais adoptées.

Le vote est :

Adoption à la majorité :

14 POUR

00 CONTRE

4 ABSTENTIONS

(Mmes et Mrs : Cyrille Hours, Mireille Grattapaglia, Eric Jourdan et William D'HEILLY)

Fait et délibéré à Saint Julien, les jour, mois et an susdits

Certifié exécutoire,

Le Maire,

E. HUGOU



Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Publié le 31/03/2023

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

ID : 083-218301133-20230310-2023031002-DE

Mandat ekinov transaction

Acquisition des murs de l'EHPAD LE VERDON, propriété de la commune de Saint-Julien le Montagnier
Recalage des conditions suspensives



	ETUDES	AGREMENT	FINANCEMENT/GARANTIES	
févr-23	Signature promesse			
mars-23	Diagnostic amiante	Présentation PC aux services instructeurs	Dépôt demandes d'agrément DDTM / CD	
avr-23				Dépôt autorisations administratives
mai-23		Demande de pièces complémentaires	Demande de subvention CD	
juin-23		Dépôt des pièces complémentaires		Obtention des agréments
juil-23	Instruction Permis		Obtention subvention CD	
août-23				
sept-23				Obtention des conditions de financement PLS
oct-23				
nov-23				Demande/obtention garantie d'emprunt COMMUNE
déc-23		Recours des Users + retrait administratif		Demande garantie d'emprunt CONSEIL DEPARTEMENTAL
janv-24				
févr-24				
mars-24			Obtention garantie d'emprunt CONSEIL DEPARTEMENTAL	
Signature acte authentique				

15 jours calendaires

Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Publié en préfecture le 31/03/2023

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

ID : 083-218301133-20230310-2023031002-DE



Mandat ekinov transaction

Acquisition des murs de l'EHPAD LE VERDON, propriété de la commune de Saint-Julien le Montagnier

Recalage des conditions suspensives & suivi en temps réel

Offre initiale	Nouvelle proposition
<p>Réalisation d'un diagnostic amianté avant démolition dans l'EHPAD Ancien qui n'induit pas un budget de désamiantage supérieur à 250k€. Réalisation du diagnostic dans les 3 mois suivant la signature du compromis. En cas de réalisation de la vente après réalisation de cette condition suspensive, l'ADAPEI s'engage à faire son affaire personnelle d'un éventuel surcoût de réalisation des travaux par rapport à l'estimation initiale.</p>	Idem offre initiale
<p>Accord au titre du Ségur Investissement de la Région d'un Plan d'Aide à l'Investissement (PAI) d'un montant de 3 M€, délivrée par la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA). Nous nous engageons à déposer le dossier nécessaire pour solliciter un PAI, au plus tard le 30 juin 2022, sous réserve d'un accord de votre part sur la présente au plus tard le 30 mai 2022. Cet accord de la CNSA devrait être obtenu au plus tard le 30 juin 2023.</p>	<p>Accord au titre du Ségur Investissement de la Région d'un Plan d'Aide à l'Investissement (PAI) d'un montant de 3,5 M€, délivrée par la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA), suivant notification reçue le 01/12/2022, non remis en cause. (lettre du 01/12/2022 à annexer à la promesse de vente)</p>
<p>Agrément des services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du VAR pour un Prêt Locatif Social (PLS) à hauteur de 5 M€ TTC sur une durée de 40 ans, pour la rénovation-extension du nouvel EHPAD de 80 lits, soit 50% du coût total de l'opération d'achat et de rénovation. Nous nous engageons à déposer la demande d'agrément au plus tard le 30 avril 2023. Cet agrément devra être obtenu au plus tard le 31 septembre 2023.</p>	<p>Décision favorable d'agrément PLS des services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du VAR pour un budget d'investissement immobilier de 9 922 528€ TTC (pour mémoire : budget d'investissement mobilier de 609 838€ TTC en sus), pour la rénovation-extension du nouvel EHPAD de 80 lits et obtention du financement correspondant auprès de la Banque des Territoires : Financement "Prêt locatif social" à hauteur de 5 022 528€ sur une durée de 40 ans. Nous nous engageons à déposer la demande d'agrément au plus tard le 10 MARS 2023. Cet agrément devra être obtenu au plus tard le 10 JUIN 2023. Nous nous engageons à déposer la demande de financement, au plus tard 1 mois après l'obtention de l'agrément. Les conditions de financement devront être obtenues au plus tard 3 mois après la demande de financement.</p>

Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Publié en préfecture le 31/03/2023

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

ID : 083-218301133-20230310-2023031002-DE



<p>Obtention d'une garantie d'emprunt de la part de votre collectivité pour 50% de la dette et conseil départemental pour 50% de la dette du budget d'investissement de cette opération. Cette garantie d'emprunt concerne la dette de l'ordre de 5 M€ TTC sur 40 ans, que nous contractualiserons au titre d'un financement PLS. Le Conseil départemental du Var nous a d'ores et déjà donné son accord de principe sur cette garantie à 50%.</p> <p>Nous nous engageons à déposer la demande de garantie au plus tard le mois de l'obtention de l'agrément qui devra nous être donné au plus tard le 31 novembre 2023.</p>	<p>Obtention d'une garantie d'emprunt dans un premier temps de la part de votre collectivité pour 50% de la dette, dans un second temps de la part du conseil départemental pour 50% de la dette du budget d'investissement de cette opération.</p> <p>Cette garantie d'emprunt concerne la dette de 5 022 528€ (financement PLS).</p> <p>Nous nous engageons à déposer la demande de garantie</p> <ul style="list-style-type: none">- auprès de votre commune au plus tard dans les 15 jours suivant l'obtention des conditions de prêt PLS,- auprès du conseil départemental au plus tard dans les 15 jours suivant l'obtention de la garantie d'emprunt "commune".
<p>Agrément du département du Var pour un tarif Hébergement revu à la hausse de l'ordre de 5 € TTC/jour/lit.</p> <p>Nous nous engageons à déposer la demande d'agrément au plus tard le 30 avril 2023. Cet agrément devra être obtenu au plus tard le 31 septembre 2023.</p>	<p>Agrément du département du Var pour un tarif Hébergement revu à la hausse de 5 € TTC/jour/lit (calculé sur la base d'un taux du livret A à 2%) + obtention d'une subvention à hauteur de 528 000€.</p> <p>Nous nous engageons à déposer la demande d'agrément au plus tard le 10 MARS 2023. Cet agrément devra être obtenu au plus tard le 10 JUIN 2023.</p> <p>Nous nous engageons à déposer la demande de subvention au plus tard le 10 MAI 2023. L'accord de subvention devra être obtenu au plus tard le 10 AOÛT 2023.</p>
<p>Obtention d'un Permis de Construire purgé de tous délais de recours et retrait, pour la réunification rénovation, extension et mise aux normes des deux EHPAD neuf et ancien en vue de réaliser un EHPAD de 80 lits, un PASA, une unité de vie protégée et les espaces servant attenants.</p> <p>Nous nous engageons à diligenter les études nécessaires pour permettre le dépôt de ce permis de construire au plus tard le 28 février 2023.</p>	<p>Obtention d'un Permis de Construire purgé de tous délais de recours et retrait, pour la réunification rénovation, extension et mise aux normes des deux EHPAD neuf et ancien en vue de réaliser un EHPAD de 80 lits, un PASA, une unité de vie protégée et les espaces servant attenants.</p> <p>Nous nous engageons à diligenter les études nécessaires pour permettre le dépôt de ce permis de construire au plus tard le 10 avril 2023.</p> <p>Dépôt : 10 avril 2023 Demande de pièces complémentaires : 10 mai 2023 Dépôt des pièces complémentaires : 10 juin 2023 Délai d'instruction : 10 novembre 2023 Purge des délais de recours : 10 février 2024</p>

Mise à jour du : 24/02/2023 10:18

Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Envoyé en préfecture le 31/03/2023

Publié le

Reçu en préfecture le 31/03/2023

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

ID : 083-218301133-20230310-2023031002-DE



Financé par
l'Union européenne
NextGenerationEU



Service émetteur :

Direction de l'Offre Médico-sociale

Affaire suivie par : Renaud Dagorne
Courriel : renaud.dagorne@ars.sante.fr
Téléphone : 04 13 55 81 51
Télécopie : 04 13 55 81 77

Réf : PA/RD
PJ :

Monsieur le Directeur Général
De l'ADAPEI du Var

199 Rue Ambroise Paré

83160 LA VALETTE DU VAR

Marseille, le - 1 DEC, 2022

Objet : Notification de crédits du Plan d'aide à l'investissement 2022 des établissements pour personnes âgées et personnes handicapées

**Références : Instruction CNSA du 25/04/2022
Visa CNP n° 2022 – 54 du 22/04/2022**

Monsieur le directeur,

Vous avez sollicité auprès de l'Agence Régionale de Santé PACA une subvention au titre du plan d'aide à l'investissement (PAI) 2022 des établissements et services pour personnes âgées et pour personnes handicapées.

Vous m'avez transmis votre dossier de demande d'aide à l'investissement pour la restructuration et l'extension de L'EHPAD Le Verdon à St Julien le Montagnier.

Mes services ont réalisé une analyse de votre dossier d'investissement, qui a consisté en un contrôle de cohérence et de conformité aux règles d'éligibilité posées par la loi et le règlement et aux critères de priorisation validés par le Conseil de la CNSA et précisés dans l'Instruction technique du 25/04/2022.

J'ai le plaisir de vous informer qu'une aide à l'investissement de 3 500 000,00 € vous a été octroyée sur la base d'un taux de financement de 49.24 % appliqué à une dépense subventionnable arrêtée à 7 107 783,00 €.

Ce présent courrier valant décision attributive d'aide à l'investissement, vous permet d'engager les travaux.

Je vous demande de bien vouloir renvoyer, **avant le 28/02/2023, délai de rigueur**, les documents suivants :

- trois exemplaires originaux sur support papier, complétés, signés et tamponnés de la convention-type attributive de subvention,
- le tableau de l'échéancier des travaux actualisé (cf. pièce jointe).
- le Plan Pluriannuel d'Investissements (PPI),
- un relevé d'identité bancaire (RIB) présenté suivant la procédure ci-jointe.
- pour assurer le suivi technique et financier de votre projet conformément aux termes de la convention en son article 4, la fiche ci-jointe que vous nous adresserez selon le rythme annuel imposé.

Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Publié en préfecture le 31/03/2023

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

ID : 083-218301133-20230310-2023031002-DE

Cette aide devra être traitée comptablement comme une subvention d'investissement à caractère transférable en vue d'atténuer l'impact de l'opération sur les tarifs.

Ainsi, la charge d'amortissement Indulte par la partie de l'opération d'investissement financée par une aide de la CNSA sera intégralement compensée par la reprise annuelle d'une quote-part de l'aide à l'investissement.

Je vous prie de croire Monsieur le directeur, en l'expression de ma considération distinguée.

Pour le directeur général,
La directrice de l'offre médico-sociale



Dominique GAUTHIER

Copie : Délégation départementale 83

— Agence régionale de santé - 132, boulevard de Paris - 13003 Marseille
— Adresse postale : Agence régionale de santé Paca - CS 50039 - 13331 Marseille cedex 03
— Standard : 0 820 580 820 / Fax : 04 13 55 80 40
www.ars.paca.sante.fr



DÉPARTEMENT DU VAR

ARRONDISSEMENT DE BRIGNOLES

MAIRIE de SAINT-JULIEN-LE-MONTAGNIER

22 rue de l'Hôtel de Ville
83560 SAINT JULIEN LE MONTAGNIER
Tél. : 04.94.80.04.78 Fax : 04.94.80.01.05

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt - quatre et le 23 février à 18h30,
Le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Emmanuel HUGOU, Maire.

		P	A. E.	A.	Procuration à			P	A. E.	A.	Procuration à
HUGOU	Emmanuel	X				CAVALLARO	Sylvie	X			
RUIZ	Arlette		X		HUGOU E.	THOUROUDE	Alain	X			
CHALLIER	Bruno	X				MURE	Line-Marie	X			
LECLERC	Caroline	X				PAUTE	Sébastien			X	
CHAIX	Jacques	X				BONESSO	Paul	X			
FANGUIAIRE	Sandrine	X				JOURDAN	Éric	X			
GUEMENE	Françoise	X				GRATTAPAGLIA	Mireille		X		HOURS C.
SCHILLINGER	Martine	X				HOURS	Cyrille	X			
SZYMANSKI	Jean-Pierre	X				D'HEILLY	William		X		
POURRIERE	Denis	X						15	03	01	

(M. Alain THOUROUDE qui arrive à 19h00, ne participe pas au vote des deux premières délibérations)

Conseillers municipaux en exercice : 19

Présents : 15 (14 jusqu'à l'arrivée de M. Alain THOUROUDE à 19h00)

Absents : 04 (05 jusqu'à l'arrivée de M. Alain THOUROUDE à 19h00)

Dont :

Absents excusés ayant donné procuration : 02

Absents excusés sans procuration : 01 (02 jusqu'à l'arrivée de M. Alain THOUROUDE à 19h00)

Autres absents : 01

Délibération n° 2024-02-23-02

Objet :

Garantie d'emprunt auprès de la Caisse des dépôts et consignations dans le cadre de la cession de la Maison de Retraite

Monsieur le maire rapporte à l'assemblée les éléments suivants :

La commune est liée à l'association UMANE (ex Adapei), par un accord de cession de la Maison de retraite (EHPAD) dont cette association est déjà gestionnaire.



Cette cession s'inscrit dans le cadre du vaste projet de réhabilitation de cet établissement, porté par UMANE, qui doit faire de notre Maison de retraite un établissement pilote au sein du haut Var.

Cette opération est soutenue par le Département du Var et le dispositif gouvernemental *France Relance* décliné en cohérence avec les orientations nationales, notamment pour les EHPAD, dites du *Sécur de la Santé*.

L'une des conditions d'éligibilité de cette opération posée initialement par les partenaires financeurs publics, était que l'association gestionnaire soit également propriétaires des bâtiments et des équipements, ce qui a motivé la proposition d'acquisition formulée par l'association auprès de la Commune, et acceptée par délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2022.

De son côté l'association a également mobilisé ses moyens d'autofinancement tout en sollicitant dès l'origine de l'accord de cession, que la Commune s'engage, ainsi que le Département du Var, à garantir la part de financement qu'elle devrait constituer via le recours à l'emprunt, à hauteur de 50 % chacun.

En effet, en accordant sa caution à une personne morale de droit public ou privé, une collectivité facilite, voire permet, la réalisation d'opérations d'intérêt public qui n'auraient sinon pas trouvé leur financement, car le fait de bénéficier d'une garantie d'emprunt facilite souvent considérablement l'accès au crédit des bénéficiaires de la garantie ou leur permet de bénéficier d'un taux moindre.

Il est rappelé que les garanties d'emprunt entrent dans la catégorie des engagements hors bilan, et ne sont donc pas compris comme un endettement propre direct de la collectivité.

La mise en œuvre du projet que nous poursuivons pour la Maison de retraite avançant, l'association vient d'être destinataire de la confirmation de proposition de prêt accordé par la **Caisse des Dépôts et Consignations**. Elle sollicite donc aujourd'hui la Commune et le Département pour obtenir ces garanties, conditions exigées par le financeur.

Il est précisé que l'obtention par l'association d'un financement de son projet auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations est aussi le marqueur de la qualité du projet présenté et de la fiabilité de la situation financière du porteur.

La Caisse des Dépôts et Consignations est, de par ses statuts, un groupement public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays en appui des politiques publiques conduites par l'Etat et les Collectivités Territoriales.

La présente garantie est sollicitée dans les conditions fixées ci-dessous.

Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article 2305 du Code civil ;

Vu le Contrat de Prêt N° 156897 en annexe signé entre : UMANE ci-après l'emprunteur, et la Caisse des dépôts et consignations ;

Il est donc proposé au Conseil Municipal de se prononcer en faveur de la garantie d'emprunt aux conditions exposées ci-après :

Article 1 :

L'assemblée délibérante de la COMMUNE DE SAINT JULIEN LE MONTAGNIER **accorde sa garantie à hauteur de 50,00 %** pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de **5 022 528,00 euros** souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, **selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de prêt N° 156897** constitué de 2 Lignes du Prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 2 511 264,00 euros augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Article 2 :

La garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

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

Article 3 :

Le Conseil s'engage pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt.

LE VOTE EST :

Adoption à la majorité :

13 POUR

0 CONTRE

03 ABSTENTION

(M. Cyrille HOURS, Mme Mireille GRATTAPAGLIA et M. Eric JOURDAN)

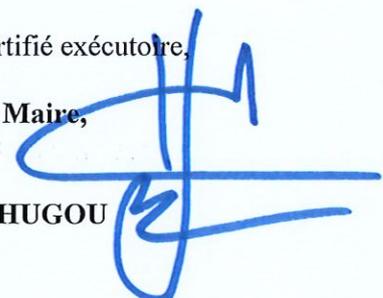
Fait et délibéré à Saint Julien, les jour, mois et an susdits



Certifié exécutoire,

Le Maire,

E. HUGOU



Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Publié le



ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

*Annexe à la délibération du conseil municipal en date du 23 février 2024 n° 2024-02-23-02
portant garantie d'emprunt auprès de la Caisse des dépôts et consignations dans le cadre de la
cession de la Maison de Retraite :*

**CONTRAT DE PRÊT GARANTI, N° 156897 (CONSTITUÉ DE 2 LIGNES DE PRET),
PASSÉ ENTRE UMANE ET LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATION**



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

CONTRAT DE PRÊT

N° 156897

Entre

UMANE - n° 000320081

Et

LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

CONTRAT DE PRÊT

Entre

UMANE, SIREN n°: 300586179, sis(e) ZAC VALGORA ENT B IMM L IMPERIAL 199 RUE
AMBROISE PARE 83160 LA VALETTE DU VAR,

Ci-après indifféremment dénommé(e) « **UMANE** » ou « **l'Emprunteur** »,

DE PREMIÈRE PART,

et :

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

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

DE DEUXIÈME PART,

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



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

PRÉAMBULE

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays : la Caisse des Dépôts assure ses missions d'intérêt général en appui des politiques publiques, nationales et locales, notamment au travers de sa direction, la Banque des Territoires (ci-après « Banque des Territoires »).

La Banque des Territoires accompagne les grandes évolutions économiques et sociétales du pays. Ses priorités s'inscrivent en soutien des grandes orientations publiques au service de la croissance, de l'emploi et du développement économique et territorial du pays.



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

SOMMAIRE

ARTICLE 1	OBJET DU PRÊT	P.5
ARTICLE 2	PRÊT	P.5
ARTICLE 3	DURÉE TOTALE	P.5
ARTICLE 4	TAUX EFFECTIF GLOBAL	P.5
ARTICLE 5	DÉFINITIONS	P.6
ARTICLE 6	CONDITIONS DE PRISE D'EFFET ET DATE LIMITE DE VALIDITÉ DU CONTRAT	P.9
ARTICLE 7	CONDITIONS SUSPENSIVES AU VERSEMENT DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT	P.10
ARTICLE 8	MISE À DISPOSITION DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT	P.11
ARTICLE 9	CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT	P.12
ARTICLE 10	DÉTERMINATION DES TAUX	P.14
ARTICLE 11	CALCUL ET PAIEMENT DES INTÉRÊTS	P.16
ARTICLE 12	AMORTISSEMENT ET REMBOURSEMENT DU CAPITAL	P.17
ARTICLE 13	RÈGLEMENT DES ÉCHÉANCES	P.17
ARTICLE 14	COMMISSIONS, PENALITES ET INDEMNITES	P.18
ARTICLE 15	DÉCLARATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR	P.18
ARTICLE 16	GARANTIES	P.21
ARTICLE 17	REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS ET LEURS CONDITIONS FINANCIÈRES	P.21
ARTICLE 18	RETARD DE PAIEMENT - INTÉRÊTS MORATOIRES	P.24
ARTICLE 19	DISPOSITIONS DIVERSES	P.25
ARTICLE 20	DROITS ET FRAIS	P.26
ARTICLE 21	NOTIFICATIONS ET DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL	P.27
ARTICLE 22	ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE	P.27
ANNEXE	CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE	
L' ANNEXE EST UNE PARTIE INDISSOCIABLE DU PRÉSENT CONTRAT DE PRÊT		

**BANQUE des
TERRITOIRES**

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 1 OBJET DU PRÊT

Le présent Contrat est destiné au financement de l'opération, Secteur médico-social, Acquisition - Amélioration de 79 logements situés 660 chemin du lac 83560 SAINT-JULIEN.

ARTICLE 2 PRÊT

Le Prêteur consent à l'Emprunteur qui l'accepte, un Prêt d'un montant maximum de cinq millions vingt-deux mille cinq-cent-vingt-huit euros (5 022 528,00 euros) constitué de 2 Lignes du Prêt.

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

- PLS PLSDD 2023, d'un montant de trois millions sept-cent-vingt-et-un mille six-cent-cinquante-cinq euros (3 721 655,00 euros) ;
- PLS foncier PLSDD 2023, d'un montant d'un million trois-cent mille huit-cent-soixante-treize euros (1 300 873,00 euros) ;

Le montant de chaque Ligne du Prêt ne pourra en aucun cas être dépassé et il ne pourra pas y avoir de fongibilité entre chaque Ligne du Prêt.

ARTICLE 3 DURÉE TOTALE

Le Contrat entre en vigueur suivant les dispositions de l'Article « **Conditions de Prise d'Effet et Date Limite de Validité du Contrat** » pour une durée totale allant jusqu'au paiement de la dernière échéance du Prêt. Le présent Contrat n'est en aucun cas susceptible de renouvellement ou reconduction tacite.

ARTICLE 4 TAUX EFFECTIF GLOBAL

Le Taux Effectif Global (TEG) ainsi que le taux de période applicable au Prêt, figurant à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** », sont donnés en respect des dispositions de l'article L. 313-4 du Code monétaire et financier.

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

L'Emprunteur reconnaît que, conformément à la réglementation en vigueur, le TEG susmentionné, calculé selon un mode proportionnel au taux de période établi à partir d'une période de mois normalisés et rapporté à une année civile, est fourni en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt.

L'Emprunteur reconnaît avoir procédé personnellement à toutes les estimations et investigations qu'il considère nécessaires pour apprécier le coût total de chaque Ligne du Prêt et reconnaît avoir obtenu tous les renseignements nécessaires de la part du Prêteur.

Paraphes
GDD TF

Caisse des dépôts et consignations
Immeuble Les Docks - 10, place de la Joliette - Atrium 10.5 - 13002 Marseille - Tél : 04 91 39 59 00
provence-alpes-cote-d-azur@caissedesdepots.fr

banquedesterritoires.fr | [@BanqueDesTerr](https://www.instagram.com/BanqueDesTerr)

5/28



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Pour l'avenir, le Prêteur et l'Emprunteur reconnaissent expressément pour chaque Ligne du Prêt que :

- le TEG du fait des particularités de taux notamment en cas de taux variable, ne peut être fourni qu'à titre indicatif ;
- le calcul est effectué sur l'hypothèse d'un unique Versement, à la date de signature du Contrat qui vaut, pour les besoins du calcul du TEG, date de début d'amortissement théorique du Prêt.

Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

Les éventuels frais de garantie, visés ci-dessus, sont intégrés pour le calcul du TEG sur la base du montage de garantie prévu à l'Article « Garanties ».

ARTICLE 5 DÉFINITIONS

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

Les « **Autorisations** » désignent tout agrément, permis, certificat, autorisation, licence, approbation, notariation ou enregistrement.

La « **Consolidation de la Ligne du Prêt** » désigne l'opération visant à additionner, au terme de la Phase de Mobilisation, l'ensemble des Versements effectués et le cas échéant, les intérêts capitalisés liés aux Versements. Elle intervient à la Date de Début de la Phase d'Amortissement.

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

La « **Courbe de Taux de Swap Euribor** » désigne la courbe formée par la structure par termes des Taux de Swap Euribor.

En cas d'absence de publication de ces taux pour une maturité donnée, la Courbe de Taux de Swap Euribor sera déterminée par interpolation linéaire réalisée à partir des Taux de Swap Euribor (taux swap « ask ») publiés pour une durée immédiatement inférieure et de ceux publiés pour une durée immédiatement supérieure.

La « **Courbe de Taux de Swap Inflation** » désigne la courbe formée par la structure par termes des Taux de Swap Inflation.

En cas d'absence de publication de ces taux pour une maturité donnée, la Courbe de Taux de Swap Inflation sera déterminée par interpolation linéaire réalisée à partir des Taux de Swap Inflation (taux swap « ask ») publiés pour une durée immédiatement inférieure et de ceux publiés pour une durée immédiatement supérieure.

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

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

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

Paraphes

CDD TF

Caisse des dépôts et consignations

Immeuble Les Docks - 10, place de la Joliette - Atrium 10.5 - 13002 Marseille - Tél : 04 91 39 59 00

provence-alpes-cote-d-azur@caissedesdepots.fr

banquedesterritoires.fr | @BanqueDesTerr

6/28



**BANQUE des
TERRITOIRES**



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

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

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

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

La « **Durée de la Phase de Préfinancement** » est la durée comprise entre le premier jour du mois suivant la prise d'effet du Contrat et la Date Limité de Mobilisation de la Ligne du Prêt.

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

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

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

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

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

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

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

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

L'« **Index de la Phase de Préfinancement** » désigne, pour une Ligne du Prêt, l'Index de référence appliqué sur la phase de mobilisation en vue de déterminer le taux d'intérêt applicable sur cette phase.

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

Paraphes
CDD TF



**BANQUE des
TERRITOIRES**



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

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

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

Les « **Normes en matière de lutte contre la corruption** » signifient (i) l'ensemble des dispositions légales et réglementaires françaises relatives à la lutte contre la corruption, notamment celles contenues au titre III du livre IV du code pénal, à la section 3 du Chapitre II (« manquements au devoir de probité »), ainsi qu'à la section 1 du chapitre V (« corruption des personnes n'exerçant pas une fonction publique ») du titre IV, (ii) la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite loi Sapin II ; (iii) les réglementations étrangères relatives à la lutte contre la corruption dans la mesure où celles-ci sont applicables.

Le « **Pays Sanctionné** » signifie tout pays ou territoire faisant l'objet, au titre des Réglementations Sanctions, de restrictions générales relatives aux exportations, importations, financements ou investissements.

La « **Phase d'Amortissement pour une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement** » désigne, pour chaque Ligne du Prêt, la période débutant à l'issue de la Phase de Mobilisation, durant laquelle l'Emprunteur rembourse le capital prêté dans les conditions définies à l'Article « **Règlement des Echéances** », et allant jusqu'à la dernière Date d'Echéance.

La « **Phase de Mobilisation pour une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement** » désigne la période débutant 10 jours ouvrés après la Date d'Effet et s'achevant à la Date Limite de Mobilisation de la Ligne du Prêt. Durant cette phase, l'Emprunteur a la faculté d'effectuer des demandes de Versement.

La « **Phase de Préfinancement** » désigne, pour une Ligne du Prêt, la période comprise entre le premier jour du mois suivant la Date d'Effet et sa Date Limite de Mobilisation.

Le « **Prêt** » désigne la somme mise à disposition de l'Emprunteur sous la forme d'une ou plusieurs Lignes du Prêt. Son montant ne peut pas excéder celui stipulé à l'Article « **Prêt** ».

Le « **Prêt Locatif Social** » (PLS) est destiné, selon les conditions prévues à l'article R. 331-17 du Code de la construction et de l'habitation, à l'acquisition, à la construction et à l'amélioration de logements locatifs sociaux.

La « **Réglementation relative à la Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme (LCB-FT)** » signifie (i) l'ensemble des dispositions légales et réglementaires françaises relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent, notamment celles contenues au Livre III, titre II « Des autres atteintes aux biens » du Code pénal, et relatives à la lutte contre le financement du terrorisme, notamment celles contenues au Livre IV, Titre II « Du Terrorisme » du Code pénal ainsi que celles contenues au Livre V, Titre VI « Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement des activités terroristes, les loteries, jeux et paris prohibés et l'évasion et la fraude fiscale », du Code monétaire et financier et (ii) les réglementations étrangères relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme dans la mesure où celles-ci sont applicables.



**BANQUE des
TERRITOIRES**



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

La « **Réglementation Sanctions** » signifie les mesures restrictives adoptées, administrées, imposées ou mises en oeuvre par le Conseil de Sécurité des Nations Unies et/ou l'Union Européenne et/ou la République Française au travers de la Direction Générale du Trésor (DGT) et/ou le gouvernement américain au travers de l'Office of Foreign Assets Control (OFAC) du Trésor américain et/ou toute autre autorité équivalente prononçant des mesures restrictives, dans la mesure où celles-ci sont applicables.

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

La « **Simple Révisibilité** » (**SR**) signifie que pour une Ligne du Prêt seul le taux d'intérêt actuariel annuel est révisé en cas de variation de l'Index.

Le « **Taux de Swap Euribor** » désigne à un moment donné, en euro et pour une maturité donnée, le taux fixe in fine qui sera échangé contre l'Index Euribor par référence aux taux composites Bloomberg pour la Zone euro disponibles pour les maturités allant de 1 à 50 ans (taux swap « ask »), tels que publiés sur les pages Bloomberg accessibles à l'aide de la fonction <IRSB>, ou en cas de cessation de publication sur ces pages, toutes autres pages Bloomberg ou Thomson Reuters ou d'autres contributeurs financiers agréés qui seraient notifiées par le Prêteur à l'Emprunteur.

Le « **Taux de Swap Inflation** » désigne, à un moment donné et pour une maturité donnée, le taux (exprimé en pourcentage ou en points de base par an) fixe zéro coupon (déterminé lors de la conclusion d'un contrat de swap) qui sera échangé contre l'inflation cumulée sur la durée du swap, par référence aux taux London composites swap zéro coupon pour l'inflation hors tabac disponibles pour des maturités allant de 1 à 50 ans (taux swap « ask »), tels que publiés sur les pages Bloomberg accessibles à l'aide des codes <FRSWI1 Index> à <FRSWI50 Index>, ou en cas de cessation de publication sur ces pages, toutes autres pages Bloomberg ou Thomson Reuters ou d'autres contributeurs financiers agréés qui seraient notifiées par le Prêteur à l'Emprunteur.

La « **Valeur de Marché de la Ligne du Prêt** » désigne, pour une Ligne du Prêt, à une date donnée, la valeur actualisée de chacun des flux de Versements et de remboursements en principal et intérêts restant à courir.

Dans le cas d'un Index révisable ou variable, les échéances seront recalculées sur la base de scénarios déterminés :

- sur la Courbe de Taux de Swap Euribor dans le cas de l'Index Euribor ;
- sur la Courbe de Taux de Swap Inflation dans le cas de l'Index Inflation ;
- sur une combinaison des Courbes de Taux de Swap des indices de référence utilisés au sein des formules en vigueur, dans le cas des Index Livret A ou LEP.

Les échéances calculées sur la base du taux fixe ou des scénarios définis ci-dessus, sont actualisées sur la Courbe de Taux de Swap Euribor zéro coupon.

Les courbes utilisées sont celles en vigueur le jour du calcul des sommes dues.

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

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

Le présent contrat et l'annexe devront être retournés signés au Prêteur

Paraphes
CDD TF

Caisse des dépôts et consignations
Immeuble Les Docks - 10, place de la Joliette - Atrium 10.5 - 13002 Marseille - Tél : 04 91 39 59 00
provenance-alpes-cote-d-azur@caissedesdepots.fr

banquedesterritoires.fr | @BanqueDesTerr



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- soit par courrier : le Contrat devra alors être dûment complété, paraphé à chaque page et signé à la dernière page ;
- soit électroniquement via le site www.banquedesterritoires.fr si l'Emprunteur a opté pour la signature électronique ; la signature sera alors apposée électroniquement sans qu'il soit besoin de parapher les pages.

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

A défaut de réalisation de cette (ou de ces) condition(s) à la date du **08/05/2024** le Prêteur pourra considérer le présent Contrat comme nul et non avenu.

La prise d'effet est subordonnée à la réalisation de la (ou des) condition(s) suivante(s) :

- la production de (ou des) acte(s) conforme(s) habilitant le représentant de l'Emprunteur à intervenir au présent contrat.

ARTICLE 7 CONDITIONS SUSPENSIVES AU VERSEMENT DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

Il est précisé que le Versement d'une Ligne du Prêt est subordonné au respect des dispositions suivantes :

- que l'autorisation de prélèvement soit retournée au Prêteur signée par un représentant de l'Emprunteur habilité ;
- qu'il n'y ait aucun manquement de l'Emprunteur à l'un quelconque des engagements prévus à l'Article « **Déclarations et Engagements de l'Emprunteur** » ;
- qu'aucun cas d'exigibilité anticipée, visé à l'Article « **Remboursements Anticipés et Leurs Conditions Financières** », ne soit survenu ou susceptible de survenir ;
- que l'Emprunteur ne soit pas en situation d'impayé, de quelque nature que ce soit, vis-à-vis du Prêteur ;
- que l'Emprunteur justifie au Prêteur l'engagement de l'opération financée tel que précisé à l'Article « **Mise à Disposition de chaque Ligne du Prêt** » ;
- que l'Emprunteur produise au Prêteur la (ou les) pièce(s) suivante(s) :
 - Autorisation d'urbanisme (PC définitif, DUP, attestation d'achèvement des travaux, ...) - non recours PC
 - Promesse de vente - dûment signée entre la commune et l'emprunteur
 - Contrat de prêt(s) signé de l'ensemble des parties
 - Garanties collectivités territoriales (délibération exécutoire de garantie initiale)

A défaut de réalisation des conditions précitées au moins dix (10) Jours ouvrés avant la date souhaitée pour le premier Versement, le Prêteur sera dans l'impossibilité de procéder au Versement des fonds à cette date.

Paraphes
CDD TF

**BANQUE des
TERRITOIRES**

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 8 MISE À DISPOSITION DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

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

Le premier Versement est subordonné à la prise d'effet du Contrat et ne peut intervenir moins de dix (10) Jours ouvrés après la Date d'Effet et le dernier Versement doit intervenir avant la Date Limite de Mobilisation.

Il appartient à l'Emprunteur de s'assurer que l'échéancier de Versements correspond à l'opération financée ou de le modifier dans les conditions ci-après :

toute modification du ou des échéanciers de Versements doit être :

- soit adressée par l'Emprunteur au Prêteur par lettre parvenue au moins dix (10) Jours ouvrés avant la date de Versement prévue initialement,
- soit réalisée par l'Emprunteur directement sur le site : www.banquedesterritoires.fr en respectant un délai de trois (3) Jours ouvrés entre la date de demande et la nouvelle date de réalisation du Versement souhaitée.

Le Prêteur se réserve le droit de requérir de l'Emprunteur les justificatifs de cette modification de l'échéancier.

A la date limite de mobilisation de chaque Ligne du Prêt, si la somme des Versements est inférieure au montant de la Ligne du Prêt, le montant de la Ligne du Prêt sera ramené au montant effectivement versé dans les conditions figurant à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

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

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

Les Versements sont domiciliés sur le compte dont l'intitulé exact est porté sur l'accusé de réception transmis à l'Emprunteur à la prise d'effet du Contrat.

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

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

Paraphes
CDD TF


**BANQUE des
TERRITOIRES**


CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 9 CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

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

Offre CDC			
Caractéristiques de la Ligne du Prêt	PLS	PLS foncier	
Enveloppe	PLSDD 2023	PLSDD 2023	
Identifiant de la Ligne du Prêt	5573005	5573004	
Montant de la Ligne du Prêt	3 721 655 €	1 300 873 €	
Commission d'instruction	2 230 €	780 €	
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	
Taux de période	4,11 %	4,11 %	
TEG de la Ligne du Prêt	4,11 %	4,11 %	
Phase de préfinancement			
Durée du préfinancement	24 mois	24 mois	
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index de préfinancement	1,11 %	1,11 %	
Taux d'intérêt du préfinancement	4,11 %	4,11 %	
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation	Capitalisation	
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent	Equivalent	
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact / 365	Exact / 365	
Phase d'amortissement			
Durée	40 ans	50 ans	
Index ¹	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index	1,11 %	1,11 %	
Taux d'intérêt ²	4,11 %	4,11 %	
Périodicité	Annuelle	Annuelle	
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	
Modalité de révision	SR	SR	
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	
Mode de calcul des intérêts	Equivalent	Equivalent	

 Paraphes
CDD TF

 Caisse des dépôts et consignations
 Immeuble Les Docks - 10, place de la Joliette - Atrium 10.5 - 13002 Marseille - Tél : 04 91 39 59 00
 provence-alpes-cote-d-azur@caissedesdepots.fr

banquedesterritoires.fr | @BanqueDesTerr

12/28



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Phase d'amortissement (suite)			
Base de calcul des intérêts	30 / 360	30 / 360	

- 1 A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission du présent Contrat est de 3 % (Livret A).
2 Le(s) taux indiqué(s) ci-dessus est (sont) susceptible(s) de varier en fonction des variations de l'index de la Ligne du Prêt.



**BANQUE des
TERRITOIRES**



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

A l'exception des Lignes du Prêt dont la Phase de Préfinancement est indexée sur Euribor, l'Emprunteur a la faculté, pendant la Phase de Préfinancement et au plus tard deux mois avant la plus proche des deux dates entre la nouvelle date de fin de Phase de Préfinancement et la date initiale, de solliciter l'accord du Prêteur pour l'allongement ou la réduction de la Durée de la Phase de Préfinancement mentionnée ci-dessus.

Si cette nouvelle Durée de la Phase de Préfinancement s'inscrit dans la période de 3 à 24 mois indiquée dans l'acte de garantie, alors cette modification ne donnera pas lieu à l'établissement d'un nouvel acte de garantie et sera formalisée sous la forme d'une lettre valant avenant.

Par ailleurs, la modification de la Durée de la Phase de Préfinancement fera l'objet de la perception d'une commission de réaménagement dans les conditions prévues à l'Article « **Commissions** ».

ARTICLE 10 DÉTERMINATION DES TAUX

MODALITÉS D'ACTUALISATION DU TAUX VARIABLE

A chaque variation de l'Index, l'Emprunteur aura la faculté de solliciter du Prêteur la communication des informations utiles concernant les nouvelles valeurs applicables à la prochaine Date d'Echéance de chaque Ligne du Prêt.

Selon les caractéristiques propres à chaque Ligne du Prêt, l'actualisation du (ou des) taux applicable(s) s'effectue selon les modalités de révisions ci-après.

Le taux d'intérêt et, le cas échéant, le taux de progressivité de l'échéance indiqués à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** », font l'objet d'une actualisation de leur valeur, à la Date d'Effet du Contrat, en cas de variation de l'Index.

Les valeurs actualisées sont calculées par application des formules de révision indiquées ci-après.

MODALITÉS DE RÉVISION DU TAUX VARIABLE

PHASE DE PRÉFINANCEMENT

Le taux de l'Index retenu sera celui en vigueur deux (2) Jours ouvrés précédant la date de la Révision pour l'Index Euribor et à la date de la Révision pour les autres Index.

Le montant des intérêts de la Phase de Préfinancement est calculé en fonction, d'une part, du montant et des dates de Versements et, d'autre part, des taux d'intérêt successivement en vigueur pendant cette période.

Le taux d'intérêt de la Phase de Préfinancement (IP) indiqué à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et actualisé comme indiqué ci-dessus, est révisé à chaque variation de l'Index dans les conditions ci-après définies :

- Le taux d'intérêt révisé (IP') de la Ligne du Prêt est déterminé selon la formule : $IP' = TP + MP$

où TP désigne le taux de l'Index de préfinancement retenu à la date de Révision et MP la marge fixe sur Index de préfinancement prévue à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

Paraphes
CDD TF

**BANQUE des
TERRITOIRES****CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS****PHASE D'AMORTISSEMENT**

Pour chaque Ligne du Prêt révisée selon la modalité « Simple Révisibilité », le taux d'intérêt actuariel annuel (I) indiqué à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et actualisé comme indiqué ci-dessus, est révisé à la Date de Début de la Phase d'Amortissement puis à chaque Date d'Echéance de la Ligne du Prêt, dans les conditions ci-après définies :

- Le taux d'intérêt révisé (I') de la Ligne du Prêt est déterminé selon la formule : $I' = T + M$

où T désigne le taux de l'Index en vigueur à la date de Révision et M la marge fixe sur Index prévue à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » en vigueur à la Date d'Echéance de la Ligne du Prêt.

Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la durée de la Ligne du Prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû et, le cas échéant, à la part des intérêts dont le règlement a été différé.

Le taux révisé s'applique au calcul des échéances relatives à la Phase d'Amortissement restant à courir.

En tout état de cause, en Phase d'Amortissement ainsi qu'en Phase de Préfinancement éventuelle, le taux d'intérêt de chaque Ligne du Prêt ne saurait être négatif et le cas échéant sera ramené à 0 %.

SUBSTITUTION DE L'INDEX ET/OU AUTRE(S) INDICE(S) EN CAS DE DISPARITION DÉFINITIVE DE L'INDEX ET/OU AUTRE(S) INDICE(S)

L'Emprunteur reconnaît que les Index et les indices nécessaires à la détermination de la Courbe de Taux de Swap Euribor, de la Courbe de Taux de Swap Inflation et/ou le cas échéant de la Courbe de Taux OAT sont susceptibles d'évoluer en cours d'exécution du présent Contrat.

En particulier,

- si un Index ou un indice nécessaire à la détermination de la Courbe de Taux de Swap Inflation, de la Courbe de Taux de Swap Euribor et/ou le cas échéant de la Courbe de Taux OAT cesse d'être publié de manière permanente et définitive,

- s'il est publiquement et officiellement reconnu que ledit indice a cessé d'être représentatif du marché ou de la réalité économique sous-jacent qu'il entend mesurer ; ou

- si son administrateur fait l'objet d'une procédure de faillite ou de résolution ou d'un retrait d'agrément (ci-après désignés comme un « Événement »),

le Prêteur désignera l'indice qui se substituera à ce dernier à compter de la disparition effective de l'indice affecté par un Événement (ou à toute autre date antérieure déterminée par le Prêteur) parmi les indices de référence officiellement désignés ou recommandés, par ordre de priorité :

(1) par l'administrateur de l'indice affecté par un Événement ;

(2) en cas de non désignation d'un successeur dans l'administration de l'indice affecté par un Événement, par toute autorité compétente (en ce compris la Commission Européenne ou les pouvoirs publics) ; ou

(3) par tout groupe de travail ou comité mis en place ou constitué à la demande de l'une quelconque des entités visées au (1) ou au (2) ci-dessus comme étant le (ou les) indices de référence de substitution de l'indice affecté par un Événement, étant précisé que le Prêteur se réserve le droit d'appliquer ou non la marge d'ajustement recommandée.

Le Prêteur, agissant de bonne foi, pourra en outre procéder à certains ajustements relatifs aux modalités de détermination et de décompte des intérêts afin de préserver l'équilibre économique des opérations réalisées entre l'Emprunteur et le Prêteur.

En particulier, si l'Index Euribor est affecté par un Événement, le Prêteur pourra substituer au Taux de Swap Euribor le taux fixe in fine qui sera échangé contre l'indice de substitution choisi. L'indice de substitution et les éventuels ajustements y afférents seront notifiés à l'Emprunteur.

Paraphes
CDB TF



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Afin de lever toute ambiguïté, il est précisé que le présent paragraphe (Substitution de l'Index – disparition permanente et définitive de l'Index et/ou autres indices) et l'ensemble de ses stipulations s'appliqueront mutatis mutandis à tout taux successeur de l'Index initial et/ou des autres indices initiaux qui serait à son tour affecté par un Evènement.

ARTICLE 11 CALCUL ET PAIEMENT DES INTÉRÊTS

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

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

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

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

La base de calcul « 30 / 360 » suppose que l'on considère que tous les mois comportent 30 jours et que l'année comporte 360 jours.

- Méthode de calcul selon un mode équivalent et une base « exact / 365 » :

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

La base de calcul « exact / 365 » suppose que l'on prenne en compte le nombre exact de jours écoulés sur la période et que l'on considère que l'année comporte 365 jours.

Pour chaque Ligne du Prêt, les Intérêts seront exigibles selon les conditions ci-après.

Si la Durée de la Phase de Préfinancement est inférieure à 12 mois, l'Emprunteur paie, dans les conditions définies à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et à la date d'exigibilité indiquée dans la mise en recouvrement adressée par le Prêteur; le montant des intérêts courus sur les Versements effectués entre la Date d'Effet et la Date Limite de Mobilisation, arrêtés à la Date de Début de la Phase d'Amortissement.

Le capital de la Ligne du Prêt, dont les caractéristiques financières sont précisées à l'Article précité, est constitué par la somme des Versements effectués à l'Emprunteur entre la Date d'Effet et la Date Limite de Mobilisation.

En outre, si la Durée de la Phase de Préfinancement est supérieure ou égale à 12 mois, l'Emprunteur a également la faculté d'opter pour le paiement des intérêts courus sur les Versements effectués entre la Date d'Effet et la Date Limite de Mobilisation et ce dans les conditions mentionnées ci-dessus. Cependant, il peut choisir la capitalisation desdits intérêts et ainsi consolider la Ligne du Prêt selon les caractéristiques financières précisées à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ». Dans ce cas le capital de la Ligne du Prêt est constitué par la somme des Versements effectués à l'Emprunteur et des intérêts courus sur ces Versements entre la Date d'Effet et la Date Limite de Mobilisation.

Si le choix de l'Emprunteur s'est porté sur la capitalisation des intérêts, ce dernier a la possibilité de solliciter du Prêteur la modification de cette modalité de règlement des intérêts de préfinancement afin de les payer en fin de Phase de Préfinancement.

Paraphes
CDD TF



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Aussi, l'Emprunteur devra faire part au Prêteur de sa volonté de modifier ladite modalité de paiement, au plus tard deux mois avant la fin de la Date de Début de la Phase d'Amortissement. Dès lors que la nouvelle modalité de paiement de ces intérêts est prévue dans l'acte de garantie, cette modification ne donnera pas lieu à l'établissement d'un nouvel acte de garantie et sera formalisée sous la forme d'une lettre valant avenant. Par ailleurs, la modification de la modalité de règlement des intérêts de préfinancement fera l'objet de la perception d'une commission de réaménagement dans les conditions prévues à l'Article « **Commissions** ».

Pour chaque Ligne du Prêt comportant une Phase de Préfinancement, les intérêts dus au titre de chaque échéance seront déterminés selon les méthodes de calcul ci-dessus et compte tenu des modalités définies à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

ARTICLE 12 AMORTISSEMENT ET REMBOURSEMENT DU CAPITAL

Pour chaque Ligne du Prêt, l'amortissement du capital se fera selon le ou les profils d'amortissements ci-après.

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

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

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

ARTICLE 13 RÈGLEMENT DES ÉCHÉANCES

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

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

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

Les paiements sont effectués de sorte que les fonds parviennent effectivement dans les écritures comptables de la Caisse des Dépôts au plus tard le jour de l'échéance ou le premier jour ouvré suivant celui de l'échéance si ce jour n'est pas un jour ouvré.

Paraphes

CDDTF



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 14 COMMISSIONS, PENALITES ET INDEMNITES

L'Emprunteur sera redevable, sauf exonération accordée par le Prêteur, pour une ou plusieurs Lignes du Prêt, d'une commission d'instruction de 0,06% (6 points de base) du montant de la Ligne du Prêt. Cette commission ne pourra excéder vingt mille euros (20 000 euros) et correspond au montant perçu par le Prêteur au titre des frais de dossier.

Selon la typologie du dossier, elle viendra minorer le premier Versement fait par le Prêteur à l'Emprunteur ou fera l'objet d'une mise en recouvrement dans le mois suivant la prise d'effet du Contrat. Elle restera définitivement acquise au Prêteur, même si la Ligne du Prêt n'est que partiellement mobilisée. Son montant est prévu à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

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

L'Emprunteur sera redevable pour chaque Ligne du Prêt, en cas de modification de la Durée de la Phase de Préfinancement définie à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et/ou de la modalité de règlement des Intérêts de préfinancement définie à l'Article « **Calcul et Paiement des Intérêts** », d'une commission de réaménagement de cent euros (100 €) par Ligne du Prêt réaménagée.

Ladite commission sera prélevée par le Prêteur après réception de la lettre valant avenant formalisant la ou les modifications et après prise en compte de la ou des nouvelles caractéristiques financières.

ARTICLE 15 DÉCLARATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

15.1 Déclarations de l'Emprunteur :

L'Emprunteur déclare et garantit au Prêteur :

- avoir pris connaissance de ses obligations prévues à l'article 1112-1 du Code civil et avoir échangé à cette fin avec le Prêteur toutes les informations qu'il estimait, au regard de leur importance, déterminantes pour le consentement de l'autre Partie ;
- avoir pris connaissance de toutes les dispositions et pièces formant le Contrat et les accepter ;
- qu'il a la capacité de conclure et signer le Contrat auquel il est Partie, ayant obtenu toutes les autorisations nécessaires à cet effet, ainsi que d'exécuter les obligations qui en découlent ;
- qu'il renonce expressément à bénéficier d'un délai de rétractation à compter de la conclusion du contrat ;
- qu'il a une parfaite connaissance et compréhension des caractéristiques financières et des conditions de remboursement du Prêt et qu'il reconnaît avoir obtenu de la part du Prêteur, en tant que de besoin, toutes les informations utiles et nécessaires ;
- la conformité des décisions jointes aux originaux et rendues exécutoires ;
- la sincérité des documents transmis et notamment de la certification des documents comptables fournis et l'absence de toute contestation à leur égard ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement et ne fait l'objet d'aucune procédure collective ;

Paraphes
CDD TF

Caisse des dépôts et consignations
Immeuble Les Docks - 10, place de la Joliette - Atrium 10.5 - 13002 Marseille - Tél : 04 91 39 59 00
provenance-alpes-cote-d-azur@caissedesdepots.fr
banquedesterritoires.fr | @BanqueDesTerr

18/28



**BANQUE des
TERRITOIRES**



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- qu'il n'a pas déposé de requête en vue de l'ouverture d'une procédure amiable le concernant ;
- l'absence de recours de quelque nature que ce soit à l'encontre de l'opération financée ;

15.2 Engagements de l'Emprunteur :

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

- affecter les fonds exclusivement au projet défini à l'Article « **Objet du Prêt** » du Contrat. Cependant, l'utilisation des fonds par l'Emprunteur pour un objet autre que celui défini à l'Article précité ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du Prêteur ;
- rembourser le Prêt aux Dates d'Echéances convenues ;
- assurer les immeubles, objet du présent financement, contre l'incendie et à présenter au Prêteur un exemplaire des polices en cours à première réquisition ;
- ne pas consentir, sans l'accord préalable du Prêteur, de Garantie sur le foncier et les immeubles financés, pendant toute la durée de remboursement du Prêt, à l'exception de celles qui pourraient être prises, le cas échéant, par le(s) garant(s) en contrepartie de l'engagement constaté par l'Article « **Garanties** » du Contrat ;
- obtenir tous droits immobiliers, permis et Autorisations nécessaires, s'assurer et /ou faire en sorte que celles-ci nécessaires ou requises pour réaliser l'opération sont délivrées et maintenues en vigueur ;
- justifier du titre définitif conforme conférant les droits réels immobiliers pour l'opération financée dans les cas où celui-ci n'a pas été préalablement transmis et conserver, sauf accord préalable écrit du Prêteur, la propriété de tout ou partie significative des biens financés par le Prêt ;
- souscrire et maintenir, le cas échéant, pendant toute la durée du chantier et jusqu'à l'achèvement des ouvrages financés par le Prêteur, une police d'assurance tous risques chantier, pour son compte et celui de tous les intervenants à la construction, garantissant les ouvrages en cours de construction contre tous dommages matériels, ainsi que la responsabilité de l'Emprunteur comme de tous les intervenants pour tous dommages aux avoisinants ou aux existants ;
- entretenir, réparer et renouveler les actifs utilisés dans le cadre de l'opération ;
- apporter, le cas échéant, les fonds propres nécessaires à l'équilibre financier de l'opération ;
- informer, le cas échéant, préalablement (et au plus tard dans le mois précédant l'évènement) le Prêteur et obtenir son accord sur tout projet :
 - de transformation de son statut, ou de fusion, absorption, scission, apport partiel d'actif, transfert universel de patrimoine ou toute autre opération assimilée ;
 - de modification relative à son actionnariat de référence et à la répartition de son capital social telle que cession de droits sociaux ou entrée au capital d'un nouvel associé/actionnaire ;
 - de signature ou modification d'un pacte d'associés ou d'actionnaires, et plus spécifiquement s'agissant des SA d'HLM au sens des dispositions de l'article L.422-2-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- maintenir, pendant toute la durée du Contrat, la vocation sociale de l'opération financée et justifier du respect de cet engagement par l'envoi, au Prêteur, d'un rapport annuel d'activité ;

Paraphes

CDD TF



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- produire à tout moment au Prêteur, sur sa demande, les documents financiers et comptables des trois derniers exercices clos ainsi que, le cas échéant, un prévisionnel budgétaire ou tout ratio financier que le Prêteur jugera utile d'obtenir ;
- fournir à la demande du Prêteur, les pièces attestant de la réalisation de l'objet du financement visé à l'Article « **Objet du Prêt** », ainsi que les documents justifiant de l'obtention de tout financement permettant d'assurer la pérennité du caractère social de l'opération financée ;
- fournir au Prêteur, dans les deux années qui suivent la date d'achèvement des travaux, le prix de revient définitif de l'opération financée par le Prêt ;
- tenir des écritures comptables de toutes les transactions financières et dépenses faites dans le cadre de l'opération financée et conserver lesdits livres comptables ;
- fournir, soit sur sa situation, soit sur les projets financés, tout renseignement et document budgétaire ou comptable à jour que le Prêteur peut être amené à lui réclamer notamment, une prospective actualisée mettant en évidence sa capacité à moyen et long terme à faire face aux charges générées par le projet, et à permettre aux représentants du Prêteur de procéder à toutes vérifications qu'ils jugeraient utiles ;
- informer, le cas échéant, le Prêteur sans délai, de toute décision tendant à déferer les délibérations de l'assemblée délibérante de l'Emprunteur autorisant le recours au Prêt et ses modalités devant toute juridiction, de même que du dépôt de tout recours à l'encontre d'un acte détachable du Contrat ;
- informer, le cas échéant, le Prêteur, sans délai, de l'ouverture d'une procédure amiable à sa demande ou de l'ouverture d'une procédure collective à son égard, ainsi que de la survenance de toute procédure précontentieuse, contentieuse, arbitrale ou administrative devant toute juridiction ou autorité quelconque ;
- informer préalablement, le cas échéant, le Prêteur de tout projet de nantissement de ses parts sociales ou actions ;
- informer, dès qu'il en a connaissance, le Prêteur de la survenance de tout événement visé à l'article « **Remboursements Anticipés et Leurs Conditions Financières** » ;
- informer le Prêteur dès qu'il en a connaissance, de tout événement susceptible de retarder le démarrage de l'opération financée, d'en suspendre momentanément ou durablement voire d'en annuler la réalisation, ou d'en modifier le contenu ;
- informer le Prêteur de la date d'achèvement des travaux, par production de la déclaration ad hoc, dans un délai maximum de trois mois à compter de celle-ci ;
- respecter les dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux et transmettre au Prêteur, en cas de réalisation de logements locatifs sociaux sur le(s) bien(s) immobilier(s) financé(s) au moyen du Prêt, la décision de subvention ou d'agrément ouvrant droit à un financement de la Caisse des Dépôts ou d'un établissement de crédit ayant conclu une convention avec celle-ci ;

Par ailleurs, l'Emprunteur s'engage à produire, au plus tard dans le délai d'un (1) mois à compter de la date de signature du Contrat de Prêt, la promesse de vente dûment signée et régularisée portant sur le bien objet de son acquisition, en lien avec le financement sollicité. Le non-respect de cet engagement empêchera le versement des fonds.

**BANQUE des
TERRITOIRES**

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 16 GARANTIES

Le remboursement du capital et le paiement des intérêts ainsi que toutes les sommes contractuellement dues ou devenues exigibles au titre du présent contrat sont garantis comme suit :

Type de Garantie	Dénomination du garant / Désignation de la Garantie	Quotité Garantie (en %)
Collectivités locales	DEPARTEMENT DU VAR	50,00
Collectivités locales	COMMUNE DE SAINT JULIEN LE MONTAGNIER	50,00

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

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

ARTICLE 17 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS ET LEURS CONDITIONS FINANCIÈRES

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

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

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

Le remboursement anticipé partiel ou total du Prêt, qu'il soit volontaire ou obligatoire, donnera lieu, au règlement par l'Emprunteur d'une indemnité dont les modalités de calcul sont détaillées selon les différents cas, au sein du présent Article.

L'indemnité perçue par le Prêteur est destinée à compenser le préjudice financier résultant du remboursement anticipé du Prêt avant son terme, au regard de la spécificité de la ressource prêtée et de son remplacement sur les marchés financiers.

L'Emprunteur reconnaît avoir été informé des conditions financières des remboursements anticipés et en accepte les dispositions.

17.1 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS VOLONTAIRES**17.1.1 Conditions des demandes de remboursements anticipés volontaires**

En Phase de Préfinancement l'Emprunteur a la faculté d'effectuer, pour chaque Ligne du Prêt, des remboursements anticipés volontaires totaux ou partiels dès le premier Versement et pendant toute la Durée de la Phase de Préfinancement. Ces derniers sont pris en compte dès la Date de Début de la Phase d'Amortissement si le Versement effectif des fonds est constaté dans les écritures comptables de la Caisse des Dépôts au moins deux mois avant cette date.

Paraphes
CDD TE



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Pour chaque Ligne du Prêt comportant une indemnité actuarielle, dont les modalités de calculs sont stipulées ci-après, l'Emprunteur a la faculté d'effectuer, en Phase d'amortissement, des remboursements anticipés volontaires totaux ou partiels à chaque Date d'Echéance moyennant un préavis de quarante cinq (45) jours calendaires avant la date de remboursement anticipé volontaire souhaitée. Les remboursements anticipés volontaires sont pris en compte pour l'échéance suivante si le Versement effectif des sommes est constaté dans les écritures comptables de la Caisse des Dépôts au moins deux mois avant cette échéance.

La date du jour de calcul des sommes dues est fixée quarante (40) jours calendaires avant la date de remboursement anticipé volontaire souhaitée.

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

Le Prêteur lui adressera, trente cinq (35) jours calendaires avant la date souhaitée pour le remboursement anticipé volontaire, le montant de l'indemnité de remboursement anticipé volontaire calculé selon les modalités détaillées ci-après au présent article.

L'Emprunteur devra confirmer le remboursement anticipé volontaire par courriel ou par télécopie, selon les modalités définies à l'Article « **Notifications** », dans les cinq (5) jours calendaires qui suivent la réception du calcul de l'indemnité de remboursement anticipé volontaire.

Sa confirmation vaut accord irrévocable des Parties sur le montant total du remboursement anticipé volontaire et du montant de l'indemnité.

17.1.2 Conditions financières des remboursements anticipés volontaires

Les conditions financières des remboursements anticipés volontaires définies ci-dessous et applicables à chaque Ligne du Prêt sont détaillées à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

Les remboursements anticipés volontaires effectués en cours de Phase de Préfinancement donnent lieu à perception d'une indemnité égale à celle perçue en cas de remboursements anticipés volontaires en cours de Phase d'Amortissement.

Durant la Phase d'Amortissement, les remboursements anticipés volontaires donnent également lieu à la perception, par le Prêteur, d'une indemnité actuarielle dont le montant sera égal à la différence, uniquement lorsque celle-ci est positive, entre la « **Valeur de Marché de la Ligne du Prêt** » et le montant du capital remboursé par anticipation, augmenté des intérêts courus non échus dus à la date du remboursement anticipé.

En cas de remboursement anticipé partiel, les échéances ultérieures sont recalculées, par application des caractéristiques en vigueur à la date du remboursement, sur la base, d'une part, du capital restant dû majoré, le cas échéant, des intérêts différés correspondants et, d'autre part, de la durée résiduelle du Prêt.

**BANQUE des
TERRITOIRES****CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS****17.2 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS OBLIGATOIRES****17.2.1 Premier cas entraînant un remboursement anticipé obligatoire**

Toutes sommes contractuellement dues au Prêteur au titre du Contrat deviendront immédiatement exigibles en cas de :

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

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

17.2.2 Deuxième cas entraînant un remboursement anticipé obligatoire

Toutes sommes contractuellement dues au Prêteur au titre du Contrat deviendront immédiatement exigibles dans les cas suivants :

- cession, démolition ou destruction du bien immobilier financé par le Prêt, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires ou renonciation expresse du Prêteur ;
- transfert, démembrement ou extinction, pour quelque motif que ce soit, des droits réels immobiliers détenus par l'Emprunteur sur le bien financé ;
- action judiciaire ou administrative tendant à modifier ou à annuler les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- modification du statut juridique, du capital (dans son montant ou dans sa répartition), de l'actionnaire de référence, du pacte d'actionnaires ou de la gouvernance de l'Emprunteur, n'ayant pas obtenu l'accord préalable du Prêteur ;

Paraphes

GDD TF



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- nantissement des parts sociales ou actions de l'Emprunteur.

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

17.2.3 Troisième cas entraînant un remboursement anticipé obligatoire

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

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

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

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

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

ARTICLE 18 RETARD DE PAIEMENT - INTÉRÊTS MORATOIRES

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

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

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

Sans préjudice de leur exigibilité à tout moment, les intérêts de retard échus et non-payés seront capitalisés avec le montant impayé, s'ils sont dus pour au moins une année entière au sens de l'article 1343-2 du Code civil.

Paraphes

CDD TF

**BANQUE des
TERRITOIRES**

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 19 DISPOSITIONS DIVERSES**19.1 Non renonciation**

Le Prêteur ne sera pas considéré comme ayant renoncé à un droit au titre du Contrat ou de tout document s'y rapportant du seul fait qu'il s'abstient de l'exercer ou retarde son exercice.
L'exercice partiel d'un droit ne sera pas un obstacle à son exercice ultérieur, ni à l'exercice, plus généralement, des droits et recours prévus par toute réglementation.

19.2 Imprévision

Sans préjudice des autres stipulations du Contrat, chacune des Parties convient que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre du présent contrat est écartée et reconnaît qu'elle ne sera pas autorisée à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 dudit code.

19.3 Nullité

Même si l'une des clauses ou stipulations du Contrat est réputée, en tout ou partie, nulle ou caduque, la validité du Contrat n'est pas affectée.

19.4 Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme (LCB-FT) et lutte anti-corruption (LAC)

L'Emprunteur déclare que lui-même, ses filiales, leurs représentants, mandataires sociaux, dirigeants ou représentants légaux et agents ou employés respectifs ne se sont comportés d'une manière susceptible d'enfreindre les Réglementations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux, et de financement du terrorisme (LCB-FT), ou aux normes en matière de lutte anti-corruption (LAC) qui leur sont applicables.

En outre, l'Emprunteur a pris et maintient toutes les mesures nécessaires et a notamment adopté et met en oeuvre des procédures et lignes de conduite adéquates afin de prévenir toute violation de ces lois, réglementations et règles.

L'Emprunteur s'engage :

(i) à ne pas utiliser, directement ou indirectement, tout ou partie du produit du Prêt pour prêter, apporter ou mettre à disposition d'une quelconque manière ledit produit à toute personne ou entité ayant pour effet d'entraîner un non-respect des Réglementations relatives à la LCB-FT ou à la LAC.

(ii) à informer sans délai le Prêteur ou l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, de toute plainte, action, procédure, mise en demeure ou investigation relative à une violation des lois et/ou réglementations en matière de LCB-FT ou de LAC concernant une des personnes susmentionnées.

En vertu des dispositions légales et réglementaires en vigueur relatives à LCB-FT et des sanctions pénales y attachées, le Prêteur a l'obligation de maintenir une connaissance actualisée de l'Emprunteur, de s'informer de l'identité véritable des personnes au bénéfice desquelles les opérations sont réalisées le cas échéant (bénéficiaires effectifs) et de s'informer auprès de l'Emprunteur lorsqu'une opération lui apparaît inhabituelle en raison notamment de ses modalités ou de son montant ou de son caractère exceptionnel. A ce titre, le Prêteur, ou l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, sera notamment tenu de déclarer les sommes ou opérations pouvant provenir de toute infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou qui pourraient participer au financement du terrorisme.

Paraphes
CDD TF

**BANQUE des
TERRITOIRES**

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Dans le respect des lois et réglementations en vigueur, pendant toute la durée du Contrat de Prêt, l'Emprunteur (i) est informé que, pour répondre à ses obligations légales, le Prêteur, ou l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, met en oeuvre des traitements de surveillance ayant pour finalité la LCB-FT, (ii) s'engage à communiquer à première demande au Prêteur, ou à l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, tout document ou information nécessaires aux fins de respecter toute obligation qui lui est imposée par toute disposition légale ou réglementaire relative à la LCB-FT, (iii) s'engage à ce que les informations communiquées soient exactes, complètes et à jour et (iv) reconnaît que l'effet des règles ou décisions des autorités françaises, internationales ou étrangères peuvent affecter, suspendre ou interdire la réalisation de certaines opérations.

19.5 Sanctions internationales

L'Emprunteur déclare que lui-même, ses filiales, leurs représentants, mandataires sociaux, dirigeants ou représentants légaux et agents ou employés respectifs (i) ne sont actuellement pas visés par les, ou soumis aux, Réglementations Sanctions, (ii) ne sont actuellement pas situés, organisés ou résidents dans un pays ou territoire qui est visé par ou soumis à, ou dont le gouvernement est visé par ou soumis à, l'une des Réglementations Sanctions et/ou (iii) ne sont pas engagés dans des activités qui seraient interdites par les Réglementations Sanctions.

L'Emprunteur s'engage à respecter l'ensemble des Réglementations Sanctions et à ne pas utiliser, prêter, investir, ou mettre autrement à disposition le produit du prêt (i) dans un Pays Sanctionné ou (ii) d'une manière qui entraînerait une violation par l'Emprunteur des Réglementations Sanctions.

L'Emprunteur s'engage à informer sans délai le Prêteur ou l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, de tout soupçon ou connaissance qu'il pourrait avoir sur le fait que l'une des personnes susmentionnées est en violation des Réglementations Sanctions.

19.6 Cession

L'Emprunteur ne pourra en aucun cas céder, ni transférer l'un quelconque de ses droits ou de l'ensemble de ses droits ou obligations en vertu du présent contrat sans avoir au préalable obtenu l'accord écrit du Prêteur.

Le Prêteur pourra, après avoir informé l'Emprunteur, céder ou transférer tout ou partie des droits ou obligations découlant du présent contrat.

ARTICLE 20 DROITS ET FRAIS

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

Les frais de constitution des Garanties, de réalisation des formalités de publicité éventuelles et les frais liés à leur renouvellement seront supportés par l'Emprunteur.

Les impôts et taxes présents et futurs, de quelque nature que ce soit, et qui seraient la suite ou la conséquence du Prêt seront également acquittés par l'Emprunteur ou remboursés au Prêteur en cas d'avance par ce dernier, et définitivement supportés par l'Emprunteur.

Paraphes

CDDTF



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 21 NOTIFICATIONS ET DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

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

Par ailleurs, l'Emprunteur est avisé que les informations résultant de la législation et de la réglementation concernant les données personnelles, et notamment, le règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du Traitement des Données à caractère personnel et à la libre circulation de ces Données, applicable à compter du 25 mai 2018 (ci-après, « le RGPD »), font l'objet d'une notice, consultable sur le site www.banquedesterritoires.fr/donnees-personnelles.

ARTICLE 22 ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

Le Contrat est soumis au droit français.

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

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

A défaut d'accord trouvé, tout litige sera soumis aux tribunaux compétents dans le ressort des juridictions du second degré de Paris.



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Fait en autant d'originaux que de signataires,

Le, 13 Février 2024
Pour l'Emprunteur,
Civilité : Madame
Nom / Prénom : FORU Thérèse
Qualité : Prêteur
Dûment habilité(e) aux présentes

Le, 13-02-2024
Pour la Caisse des Dépôts,
Civilité :
Nom / Prénom :
Qualité :
Dûment habilité(e) aux présentes

Cachet et Signature :

UMANE

L'Impérial B, Parc Valgora
199, rue Ambroise Paré
83160 La Valette-du-Var
☎ 04 94 20 42 91
✉ siege@groupe-umane.fr
🌐 www.groupe-umane.fr
Siret 300586179 00446 - APE 8810A
URSSAF 830569723

Cachet et Signature :



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE PROVENCE ALPES COTE D'AZUR



UMANE
ZAC VALGORA ENT B IMM L IMPERIAL
199 RUE AMBROISE PARÉ
83160 LA VALETTE DU VAR

à CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
DIRECTION REGIONALE PROVENCE ALPES COTE D'AZUR
Immeuble Les Docks
10, place de la Joliette
Atrium 10.5
13002 Marseille

CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE

U130885, UMANE

Objet : Contrat de Prêt n° 156897, Ligne du Prêt n° 5573005.

Je confirme l'autorisation donnée à la Caisse des Dépôts de recouvrer les échéances, les commissions, les frais et accessoires, ainsi que les indemnités, pénalités et toutes autres sommes éventuellement dues au titre de la Ligne du Prêt visée en objet et ce, par prélèvement direct sur le compte référencé AGRIFRPP891/FR7619106000010221351000527 en vertu du mandat n° AADPH2024040000006 en date du 9 février 2024.

A la Valette du Var le 13/02/2024

Prénom et nom Thérèse FORU

Qualité Présidente

Cachet et signature de l'Emprunteur

UMANE

L'Impérial B, Parc Valgora
199, rue Ambroise Paré
83160 La Valette-du-Var

☎ 04 94 20 42 91

✉ siege@groupe-umane.fr

🌐 www.groupe-umane.fr

Siret 300586179 00446 - APE 8810A
URSSAF 830569723

Document à retourner à la Direction Régionale PROVENCE ALPES COTE D'AZUR avec votre contrat.

Si vous souhaitez changer de domiciliation bancaire de recouvrement, nous vous invitons à nous retourner le relevé d'identité bancaire correspondant afin que nous puissions établir le cas échéant le mandat SEPA correspondant.

Caisse des dépôts et consignations
Immeuble Les Docks - 10, place de la Joliette - Atrium 10.5 - 13002 Marseille - Tél : 04 91 39 59 00
provence-alpes-cote-d-azur@caissedesdepots.fr
banquedesterritoires.fr | @BanqueDesTerr

TF

Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Publié le

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE PROVENCE ALPES COTE D'AZUR



UMANE
ZAC VALGORA ENT B IMM L IMPERIAL
199 RUE AMBROISE PARE
83160 LA VALETTE DU VAR

à CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
DIRECTION REGIONALE PROVENCE ALPES COTE D'AZUR
Immeuble Les Docks
10, place de la Joliette
Atrium 10.5
13002 Marseille

CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE

U130885, UMANE

Objet : Contrat de Prêt n° 156897, Ligne du Prêt n° 5573004

Je confirme l'autorisation donnée à la Caisse des Dépôts de recouvrer les échéances, les commissions, les frais et accessoires, ainsi que les indemnités, pénalités et toutes autres sommes éventuellement dues au titre de la Ligne du Prêt visée en objet et ce, par prélèvement direct sur le compte référencé AGRIFRPP891/FR7619106000010221351000527 en vertu du mandat n° AADPH2024040000006 en date du 9 février 2024.

A la Valette du Var, le 13/02/2024.....

Prénom et nom Thérèse FORU.....

Qualité Présidente.....

Cachet et signature de l'Emprunteur

UMANE

L'Impérial B, Parc Valgora
199, rue Ambroise Paré
83160 La Valette-du-Var
☎ 04 94 20 42 91

✉ siege@groupe-umane.fr

🌐 www.groupe-umane.fr

Siret 300586179 00446 - APE 8810A
URSSAF 830569723

Document à retourner à la Direction Régionale PROVENCE ALPES COTE D'AZUR avec votre contrat.

Si vous souhaitez changer de domiciliation bancaire de recouvrement, nous vous invitons à nous retourner le relevé d'identité bancaire correspondant afin que nous puissions établir le cas échéant le mandat SEPA correspondant.

Caisse des dépôts et consignations
Immeuble Les Docks - 10, place de la Joliette - Atrium 10.5 - 13002 Marseille - Tél : 04 91 39 59 00
provence-alpes-cote-d-azur@caissedesdepots.fr

banquedesterritoires.fr | @BanqueDesTerr

TF



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE PROVENCE ALPES COTE D'AZUR



NOTICE EXPLICATIVE

1- Pièces à compléter et à retourner **IMPERATIVEMENT** à la Direction Régionale PROVENCE ALPES COTE D'AZUR avant le 08/05/2024 :

- l'exemplaire CDC du Contrat daté et signé,
- la ou les confirmations d'autorisation de prélèvement automatique.

Pour l'ensemble de ces documents, les nom et prénom, la qualité du signataire dûment habilité, ainsi que le cachet de la personne morale représentée devront figurer clairement au dessus de chaque signature.

2- Tableau d'amortissement :

Pour chaque Ligne du Prêt :

- un premier tableau d'amortissement théorique établi, à titre indicatif, sur la base d'un Versement unique et à partir des conditions financières connues à la date d'émission du Contrat de Prêt, vous est transmis avec ledit Contrat ;
- le tableau d'amortissement définitif vous parviendra à l'issue de la Phase de Mobilisation.

3- Echancier prévisionnel de Versement(s) :

Toute demande de création ou de modification du ou des échanciers de Versements doit être adressée par l'Emprunteur au Prêteur, par lettre parvenue au moins dix (10) Jours ouvrés avant la date de Versement prévue initialement ou peut être réalisée par l'Emprunteur directement sur le site : www.banquedesterritoires.fr en respectant un délai de trois Jours ouvrés entre la date de demande et la nouvelle date de réalisation du Versement souhaitée.

4- Autorisation de prélèvement automatique :

En cas de signature électronique, il vous appartient de vérifier le numéro de compte utilisé. Si vous souhaitez changer de domiciliation bancaire de recouvrement, nous vous invitons à nous retourner le relevé d'identité bancaire correspondant afin que nous puissions établir le cas échéant le mandat SEPA correspondant.

En cas de signature manuscrite, il vous appartient de renvoyer l'Autorisation de prélèvement signée à la Direction régionale :

- Si vous bénéficiez d'autres prêts de la Caisse des Dépôts, le numéro de compte utilisé pour le recouvrement de ces prêts a été reporté par défaut dans l'autorisation de prélèvement ; nous vous remercions de le vérifier et/ou le modifier le cas échéant ;
- Si vous ne bénéficiez pas d'autres prêts de la Caisse des Dépôts, il vous appartient de compléter l'Autorisation de prélèvement.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE PROVENCE ALPES COTE D'AZUR



**Tableau d'Amortissement
En Euros**

Edité le : 12/02/2024

Emprunteur : 0320081 - UMANE

N° du Contrat de Prêt : 156897 / N° de la Ligne du Prêt : 5573005

Opération : Acquisition - Amélioration

Produit : PLS - PLSDD 2023

Capital prêté : 3 721 655 €

Taux actuariel théorique : 4,11 %

Taux effectif global : 4,11 %

Intérêts de Préfinancement : 312 651,86 €

Taux de Préfinancement : 4,11 %

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
1	12/02/2027	4,11	207 175,78	41 365,77	165 810,01	0,00	3 992 941,09	0,00
2	12/02/2028	4,11	207 175,78	43 065,90	164 109,88	0,00	3 949 875,19	0,00
3	12/02/2029	4,11	207 175,78	44 835,91	162 339,87	0,00	3 905 039,28	0,00
4	12/02/2030	4,11	207 175,78	46 678,67	160 497,11	0,00	3 858 360,61	0,00
5	12/02/2031	4,11	207 175,78	48 597,16	158 578,62	0,00	3 809 763,45	0,00
6	12/02/2032	4,11	207 175,78	50 594,50	156 581,28	0,00	3 759 168,95	0,00
7	12/02/2033	4,11	207 175,78	52 673,94	154 501,84	0,00	3 706 495,01	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

Caisse des dépôts et consignations
Immeubles Les Docks - 10, place de la Joliette - Atrium 10.5 - 13002 Marseille - Tél : 04 91 39 59 00
provence-alpes-cote-d-azur@caissedesdepots.fr
banquedesterritoires.fr  @BanqueDesTerr

Edité le : 12/02/2024

**Tableau d'Amortissement
En Euros.**

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE PROVENCE ALPES COTE D'AZUR

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
8	12/02/2034	4,11	207 175,78	54 838,84	152 336,94	0,00	3 651 656,17	0,00
9	12/02/2035	4,11	207 175,78	57 092,71	150 083,07	0,00	3 594 563,46	0,00
10	12/02/2036	4,11	207 175,78	59 439,22	147 736,56	0,00	3 535 124,24	0,00
11	12/02/2037	4,11	207 175,78	61 882,17	145 293,61	0,00	3 473 242,07	0,00
12	12/02/2038	4,11	207 175,78	64 425,53	142 750,25	0,00	3 408 816,54	0,00
13	12/02/2039	4,11	207 175,78	67 073,42	140 102,36	0,00	3 341 743,12	0,00
14	12/02/2040	4,11	207 175,78	69 830,14	137 345,64	0,00	3 271 912,98	0,00
15	12/02/2041	4,11	207 175,78	72 700,16	134 475,62	0,00	3 199 212,82	0,00
16	12/02/2042	4,11	207 175,78	75 688,13	131 487,65	0,00	3 123 524,69	0,00
17	12/02/2043	4,11	207 175,78	78 798,92	128 376,86	0,00	3 044 725,77	0,00
18	12/02/2044	4,11	207 175,78	82 037,55	125 138,23	0,00	2 962 688,22	0,00
19	12/02/2045	4,11	207 175,78	85 409,29	121 766,49	0,00	2 877 278,93	0,00
20	12/02/2046	4,11	207 175,78	88 919,62	118 256,16	0,00	2 788 359,31	0,00
21	12/02/2047	4,11	207 175,78	92 574,21	114 601,57	0,00	2 695 785,10	0,00
22	12/02/2048	4,11	207 175,78	96 379,01	110 796,77	0,00	2 599 406,09	0,00
23	12/02/2049	4,11	207 175,78	100 340,19	106 835,59	0,00	2 499 065,90	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
DIRECTION REGIONALE PROVENCE ALPES COTE D'AZUR

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

Edité le : 12/02/2024

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
24	12/02/2050	4,11	207 175,78	104 464,17	102 711,61	0,00	2 394 601,73	0,00
25	12/02/2051	4,11	207 175,78	108 757,65	98 418,13	0,00	2 285 844,08	0,00
26	12/02/2052	4,11	207 175,78	113 227,59	93 948,19	0,00	2 172 616,49	0,00
27	12/02/2053	4,11	207 175,78	117 881,24	89 284,54	0,00	2 054 735,25	0,00
28	12/02/2054	4,11	207 175,78	122 726,16	84 449,62	0,00	1 932 009,09	0,00
29	12/02/2055	4,11	207 175,78	127 770,21	79 405,57	0,00	1 804 238,88	0,00
30	12/02/2056	4,11	207 175,78	133 021,56	74 154,22	0,00	1 671 217,32	0,00
31	12/02/2057	4,11	207 175,78	138 488,75	68 687,03	0,00	1 532 728,57	0,00
32	12/02/2058	4,11	207 175,78	144 180,64	62 995,14	0,00	1 388 547,93	0,00
33	12/02/2059	4,11	207 175,78	150 106,46	57 069,32	0,00	1 238 441,47	0,00
34	12/02/2060	4,11	207 175,78	156 275,84	50 899,94	0,00	1 082 165,63	0,00
35	12/02/2061	4,11	207 175,78	162 698,77	44 477,01	0,00	919 466,86	0,00
36	12/02/2062	4,11	207 175,78	169 385,69	37 790,09	0,00	750 081,17	0,00
37	12/02/2063	4,11	207 175,78	176 347,44	30 828,34	0,00	573 733,73	0,00
38	12/02/2064	4,11	207 175,78	183 595,32	23 580,46	0,00	390 138,41	0,00
39	12/02/2065	4,11	207 175,78	191 141,09	16 034,69	0,00	198 997,32	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

Caisse des dépôts et consignations
Immeuble Les Docks - 10, place de la Joliette - Atrium 10.5 - 13002 Marseille - Tél : 04 91 39 59 00
provence-alpes-cote-d-azur@caissedesdepots.fr
banquedesterritoires.fr | @BanqueDesTerr



Edité le : 12/02/2024

Tableau d'Amortissement En Euros

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE PROVENCE ALPES COTE D'AZUR

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'Intérêts différés (en €)
40	12/02/2066	4,11	207 176,11	198 997,32	8 178,79	0,00	0,00	0,00
Total			8 287 031,53	4 034 306,86	4 252 724,67	0,00	0,00	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.
A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, les valeurs des index en vigueur lors de l'émission du présent contrat sont de 3,00 % (Livret A).

Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Publié le

ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DEE



4/4

Offre Contractuelle N° 156997 Emprunteur n° 000320081

Caisse des dépôts et consignations

Immeuble Les Docks - 10, place de la Joliette - Atrium 10.5 - 13002 Marseille - Tél : 04 91 39 59 00

provence-alpes-cote-d-azur@caissedesdepots.fr

banquedesterritoires.fr | @BanqueDesTerr

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
DIRECTION REGIONALE PROVENCE ALPES COTE D'AZUR

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

Edité le : 12/02/2024

Emprunteur : 0320081 - UIMANE
N° du Contrat de Prêt : 156897 / N° de la Ligne du Prêt : 5573004
Opération : Acquisition - Amélioration
Produit : PLS foncier - PLSDD 2023.

Capital prêté : 1 300 873 €
Taux actuariel théorique : 4,11 %
Taux effectif global : 4,11 %
Intérêts de Préfinancement : 109 284,81 €
Taux de Préfinancement : 4,11 %

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
1	12/02/2027	4,11	66 884,43	8 926,94	57 957,49	0,00	1 401 230,87	0,00
2	12/02/2028	4,11	66 884,43	9 293,84	57 590,59	0,00	1 391 937,03	0,00
3	12/02/2029	4,11	66 884,43	9 675,82	57 208,61	0,00	1 382 261,21	0,00
4	12/02/2030	4,11	66 884,43	10 073,49	56 810,94	0,00	1 372 187,72	0,00
5	12/02/2031	4,11	66 884,43	10 487,51	56 396,92	0,00	1 361 700,21	0,00
6	12/02/2032	4,11	66 884,43	10 918,55	55 965,88	0,00	1 350 781,66	0,00
7	12/02/2033	4,11	66 884,43	11 367,30	55 517,13	0,00	1 339 414,36	0,00
8	12/02/2034	4,11	66 884,43	11 834,50	55 049,93	0,00	1 327 579,86	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

Caisse des dépôts et consignations
Immeuble Les Docks - 10, place de la Joliette - Atrium - 13002 Marseille - Tél : 04 91 39 59 00
provence-alpes-cote-d-azur@caissedesdepots.fr
banquedesterritoires.fr  @BanqueDesTerr



Edité le : 12/02/2024

Tableau d'Amortissement En Euros

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
DIRECTION REGIONALE PROVENCE ALPES COTE D'AZUR

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
9	12/02/2035	4,11	66 884,43	12 320,90	54 563,53	0,00	1 315 258,96	0,00
10	12/02/2036	4,11	66 884,43	12 827,29	54 057,14	0,00	1 302 431,67	0,00
11	12/02/2037	4,11	66 884,43	13 354,49	53 529,94	0,00	1 289 077,18	0,00
12	12/02/2038	4,11	66 884,43	13 903,36	52 981,07	0,00	1 275 173,82	0,00
13	12/02/2039	4,11	66 884,43	14 474,79	52 409,64	0,00	1 260 699,03	0,00
14	12/02/2040	4,11	66 884,43	15 069,70	51 814,73	0,00	1 245 629,33	0,00
15	12/02/2041	4,11	66 884,43	15 689,06	51 195,37	0,00	1 229 940,27	0,00
16	12/02/2042	4,11	66 884,43	16 333,88	50 550,55	0,00	1 213 606,39	0,00
17	12/02/2043	4,11	66 884,43	17 005,21	49 879,22	0,00	1 196 601,18	0,00
18	12/02/2044	4,11	66 884,43	17 704,12	49 180,31	0,00	1 178 897,06	0,00
19	12/02/2045	4,11	66 884,43	18 431,76	48 452,67	0,00	1 160 465,30	0,00
20	12/02/2046	4,11	66 884,43	19 189,31	47 695,12	0,00	1 141 275,99	0,00
21	12/02/2047	4,11	66 884,43	19 977,99	46 906,44	0,00	1 121 298,00	0,00
22	12/02/2048	4,11	66 884,43	20 799,08	46 085,35	0,00	1 100 498,92	0,00
23	12/02/2049	4,11	66 884,43	21 653,92	45 230,51	0,00	1 078 845,00	0,00
24	12/02/2050	4,11	66 884,43	22 543,90	44 340,53	0,00	1 056 301,10	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

Caisse des dépôts et consignations
Immeuble Les Docks - 10, place de la Joliette - Atrium 10.5 - 13002 Marseille - Tél : 04 91 39 59 00

provenance-alpes-cote-d-azur@caissedesdepots.fr
banquedesterritoires.fr | @BanqueDesTerr

Envoyé en préfecture le 08/07/2024
Reçu en préfecture le 08/07/2024
Publié le
ID : 083-218301133-20240627-2024062701-DE

Pr0090-PR0092 V30
Offre Contractuelle n° 156897 Emprunteur n° 000320081

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

Edité le : 12/02/2024

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
25	12/02/2051	4,11	66 884,43	23 470,45	43 413,98	0,00	1 032 830,65	0,00
26	12/02/2052	4,11	66 884,43	24 435,09	42 449,34	0,00	1 008 395,56	0,00
27	12/02/2053	4,11	66 884,43	25 439,37	41 445,06	0,00	982 956,19	0,00
28	12/02/2054	4,11	66 884,43	26 484,93	40 399,50	0,00	956 471,26	0,00
29	12/02/2055	4,11	66 884,43	27 573,46	39 310,97	0,00	928 897,80	0,00
30	12/02/2056	4,11	66 884,43	28 706,73	38 177,70	0,00	900 191,07	0,00
31	12/02/2057	4,11	66 884,43	29 886,58	36 997,85	0,00	870 304,49	0,00
32	12/02/2058	4,11	66 884,43	31 114,92	35 769,51	0,00	839 189,57	0,00
33	12/02/2059	4,11	66 884,43	32 393,74	34 490,69	0,00	806 795,83	0,00
34	12/02/2060	4,11	66 884,43	33 725,12	33 159,31	0,00	773 070,71	0,00
35	12/02/2061	4,11	66 884,43	35 111,22	31 773,21	0,00	737 959,49	0,00
36	12/02/2062	4,11	66 884,43	36 554,29	30 330,14	0,00	701 405,20	0,00
37	12/02/2063	4,11	66 884,43	38 056,68	28 827,75	0,00	663 348,52	0,00
38	12/02/2064	4,11	66 884,43	39 620,81	27 263,62	0,00	623 727,71	0,00
39	12/02/2065	4,11	66 884,43	41 249,22	25 635,21	0,00	582 478,49	0,00
40	12/02/2066	4,11	66 884,43	42 944,56	23 939,87	0,00	539 533,93	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

Edité le : 12/02/2024

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE PROVENCE ALPES COTE D'AZUR

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
41	12/02/2067	4,11	66 884,43	44 709,59	22 174,84	0,00	494 824,34	0,00
42	12/02/2068	4,11	66 884,43	46 547,15	20 337,28	0,00	448 277,19	0,00
43	12/02/2069	4,11	66 884,43	48 460,24	18 424,19	0,00	399 816,95	0,00
44	12/02/2070	4,11	66 884,43	50 451,95	16 432,48	0,00	349 365,00	0,00
45	12/02/2071	4,11	66 884,43	52 525,53	14 358,90	0,00	296 839,47	0,00
46	12/02/2072	4,11	66 884,43	54 684,33	12 200,10	0,00	242 155,14	0,00
47	12/02/2073	4,11	66 884,43	56 931,85	9 952,58	0,00	185 223,29	0,00
48	12/02/2074	4,11	66 884,43	59 271,75	7 612,68	0,00	125 951,54	0,00
49	12/02/2075	4,11	66 884,43	61 707,82	5 176,61	0,00	64 243,72	0,00
50	12/02/2076	4,11	66 884,14	64 243,72	2 640,42	0,00	0,00	0,00
Total				3 344 221,21	1 410 157,81	1 934 063,40	0,00	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, les valeurs des index en vigueur lors de l'émission du présent contrat sont de 3,00 % (Livret A).