



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**Séance du : 26 juin 2019**

**Délibération n° 2019-18**

\*\*\*\*

**Étaient présents :**

Administrateurs présents :

Max Roustan – Bernard Saleix – Jacques Foulquier - Alain Pialat – Bernard Hillaire - Anne-Lyse  
Messenger – Gilbert Albini – Jean-Claude Auribault - Daniel Canal – Antoine Vinhas – Lucile Pialat  
Eric Maubernard - Pierrette Paez - William Balez – Jean-Paul Schmid - Jean-Marie Bridier –  
Max Bordary – Marie-Christine Peyric

**Absents excusés :**

Cédric Marrot pouvoir à Max Roustan  
Michèle Veyret pouvoir à Bernard Saleix  
Jean-Louis Raymond  
Bernard Pialot  
Rachid Nekaa  
Sous-Préfet d'Alès

**Assistaient à la séance avec voix consultative :**

Philippe Curtil - Directeur Général  
Arnold Bargeton - Secrétaire du CSE  
William Allemand – Consultant Odigo Conseil

**Assistaient également à la séance :**

Alexia Debornes – Camille Bary – Cyril Laurent – Didier Barthélemi

**Secrétariat assuré par :** Brigitte Abitabile

**AUTORISATION DE REAMENAGEMENT DE DETTE**

**Réalisation du réaménagement partiel de la dette souscrite auprès de la  
Caisse des Dépôts et Consignations**

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2019-18 ci-annexé et  
après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

-D'autoriser le Directeur Général à signer auprès de la Banque des Territoires, le contrat de  
renégociation de la dette ainsi que tous les actes induits, y compris à solliciter les garants.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Philippe CURTIL

REÇU EN PREFECTURE

le 28/06/2019

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20190628-CR\_26\_06\_19



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 26 juin 2019

Rapport n° 2019-18

Financier

**AUTORISATION DE REAMENAGEMENT DE DETTE**

**Réalisation du réaménagement partiel de la dette souscrite auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations**

*Pièce(s) en annexe(s) : Lettre d'offre de réaménagement du 17 juin 2019*

Suite à la loi de finance 2019 et à la loi ELAN, Logis Cévenols a dû faire face, d'une part à la diminution de ces recettes avec la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) mais également d'autre part, à la réduction de sa capacité d'investissement suite au relèvement de la TVA sur la production de logements sociaux de 5,5% à 10%.

C'est dans ce contexte, et dans le cadre du partenariat de longue durée tissé entre Logis Cévenols et la Banque des Territoires (ex CDC), que Logis Cévenols a sollicité cette dernière pour obtenir un réaménagement de sa dette, avec pour objectif principal de trouver des marges de manœuvre financières lui permettant d'absorber une partie des surcoûts et des pertes de recettes liées à la nouvelle réglementation.

La Banque des territoires a répondu favorablement à la sollicitation de l'office en proposant un réaménagement portant sur près de 16% de la dette CDC. C'est ainsi que la Banque des Territoires propose le réaménagement de 36 prêts répartis en 7 lots bénéficiant chacun d'une intervention spécifique. L'encours ainsi sélectionné représente 23,6 M€ et nécessite de réitérer les garanties auprès de 8 collectivités territoriales.

L'offre de réaménagement annexée à ce rapport présente les 7 lots et les modalités de réaménagement qui peuvent être ainsi résumées :

	Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4	Lot 5	Lot 6	Lot 7
Capital Restant Dû	8,8 M€	1,8 M€	3,6 M€	1,2 M€	2,1 M€	1,7 M€	4,4 M€
Nombre de Prêts	11	4	4	1	5	4	7
Durée Moyenne	13,8 ans	9,50 ans	18 ans	22 ans	8,25 ans	20,1 ans	33,9 ans
Taux d'intérêt moyen	taux du Livret A +0,60%	taux du Livret A +1,46%	taux du Livret A +0,60%	taux du Livret A +0,50%	Taux Fixe 1,80%	IPC +1,18%	IPC +1,01%
<b>Modifications relatives au réaménagement</b>							
Taux d'intérêt	taux du Livret A +0,60%	Taux du Livret A +1,03%	Taux fixe : 1,35%	Taux fixe : 1,46%	Taux du Livret A +0,90%	Taux du Livret A +1%	Taux du Livret A +0,90%
Durée Moyenne	20,8 ans	16,5 ans	20 ans	25 ans	15,25 ans	25,1 ans	33,9 ans
Allongement de la dette	7 ans	7 ans	2 ans	3 ans	7 ans	5 ans	Non
Condition de Remboursement Anticipé	Indemnité actuarielle en cas de Remboursement Anticipé	sans modification	Indemnité actuarielle en cas de Remboursement Anticipé	Indemnité actuarielle en cas de Remboursement Anticipé	sans modification	Indemnité actuarielle en cas de Remboursement Anticipé	Indemnité actuarielle en cas de Remboursement Anticipé

Les résultats du réaménagement sans évolution de taux prévoient un gain d'annuité de 4,47 M€ sur les 10 prochaines années pour un coût financier global de 36 322,49 €.

Lorsque l'on applique les hypothèses classiques d'évolution des taux du Livret A (0,60% en 2020 ; 0,80% en 2021 ; 1,30% en 2022 ; 1,70% en 2023 puis 2,10% à partir de 2024) et de l'inflation (1,30% en 2020 ; 1,40% en 2021 ; 1,50% en 2022 ; puis 1,60% à partir de 2023), les résultats du réaménagement sur les 10 prochaines années sont ramenées à 4,3 M€ sur les 10 prochaines années pour un coût financier global de 1,46 M€.

Compte tenu du contexte économique actuel, l'office prévoit d'avoir une gestion de sa dette active et de solliciter régulièrement la Banque des Territoires pour procéder à des renégociations tous les 5 ans au moins.

***Il est proposé au Conseil d'Administration :***

- D'autoriser le Directeur Général à signer auprès de la Banque des Territoires le contrat de renégociation de la dette ainsi que tous les actes induits, y compris à solliciter les garants.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE OCCITANIE  
Délégation de MONTPELLIERMONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL  
LOGIS CEVENOLS  
OPH ALES AGGLOMERATION  
433 QUAI DE BILINA  
30318 ALES CEDEXDossier n° : R077553  
Suivi par : **Eric LAVOPIERRE**  
Tél. : 04 67 06 41 24  
Courriel : eric.lavoipierre@caissedesdepots.fr

Montpellier, le 17 juin 2019

**Objet** : Lettre d'offre de réaménagement de la dette de votre organisme

Monsieur le Directeur Général,

Suite aux réunions préparatoires entre nos équipes et afin de répondre à vos besoins, nous avons le plaisir de vous faire part de notre offre de réaménagement.

**Cette offre de réaménagement a pour date de valeur le 1er juillet 2019.****Opérations de réaménagement**

L'offre de réaménagement que nous vous proposons porte sur un périmètre de 36 Ligne(s) du Prêt Réaménagée(s), pour un montant total de 23 615 043,63 €, décomposée comme suit :

- Capital Restant Dû : 23 615 043,63 €

Notre offre de réaménagement se décompose en 7 mesures spécifiques, ne pouvant être acceptées indépendamment les unes des autres.

**1. Allongement de 7 ans et passage en double révisabilité limitée**

- CRD : 8 870 389,92 €
- Nombre de prêts : 11
- Durée en année(s) Phase 1 : (Cf. détail de l'offre)
- Révisabilité Phase 1 : DL
- Mode et Base de calcul des intérêts : Equivalent, Base 365

**2. Baisse de marge sur Livret A avec allongement de 7 ans, passage en périodicité trimestrielle et double révisabilité limitée**

- CRD : 1 755 283,36 €
- Nombre de prêts : 4
- Marge sur index Phase 1 : 1,030 %

Caisse des dépôts et consignations  
181, place Ernest Granier - CS 99025 - Immeuble Oz'One - 34965 Montpellier cedex 2 - Tél : 04 67 06 41 00  
occitanie@caissedesdepots.fr**banquedesterritoires.fr** @BanqueDesTerr



## CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- Taux Phase 1 : 1,780 %, révisable (Livret A sur la base du taux en vigueur: 0,750 % au 14/06/2019)
- Durée en année(s) Phase 1 : (Cf. détail de l'offre)
- Révisabilité Phase 1 : DL
- Périodicité Phase 1 : Trimestrielle
- Date de prochaine échéance : 01/10/2019
- Conditions de remboursement anticipé : Indemnités actuarielles

**3. Conversion de prêts TLA + 0,60% vers taux fixe 20 ans à 1,35%**

Si l'emprunteur accepte l'offre de réaménagement suivant les modalités arrêtées ci-après, il devra nous faire parvenir l'avenant signé attaché à la présente mesure dans le délai fixé sous ledit avenant.

À défaut de réception dudit avenant dans le délai imparti, l'emprunteur se verra appliquer une indemnité de dédit.

Cette indemnité est égale à la différence, à la date de valeur du réaménagement, entre :  
la valeur actualisée des flux futurs sur une courbe de taux zéro-coupon OAT\* minorée de 0.15%, et  
le montant des prêts de l'avenant qui n'a pas été signé.

\* la courbe zéro-coupon OAT est constituée des taux de rendement, à la date de valeur du réaménagement, des obligations assimilables du Trésor (OAT) pour l'ensemble des maturités de la courbe.

Cette mesure nécessite une réitération de garantie.

- CRD : 3 615 205,69 €
- Nombre de prêts : 4
- Index Phase 1 : FIXE
- Durée en année(s) Phase 1 : 20,00
- Profil d'amortissement : Amortissement déduit (intérêts différés)
- Date de prochaine échéance : 01/07/2020
- Conditions de remboursement anticipé : Indemnités actuarielles sur courbe OAT



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

#### 4. Conversion d'un prêt TLA + 0,50 % vers taux fixe 25 ans à 1,46%

Si l'emprunteur accepte l'offre de réaménagement suivant les modalités arrêtées ci-après, il devra nous faire parvenir l'avenant signé attaché à la présente mesure dans le délai fixé sous ledit avenant.

À défaut de réception dudit avenant dans le délai imparti, l'emprunteur se verra appliquer une indemnité de dédit.

Cette indemnité est égale à la différence, à la date de valeur du réaménagement, entre :  
la valeur actualisée des flux futurs sur une courbe de taux zéro-coupon OAT\* minorée de 0.15%, et  
le montant des prêts de l'avenant qui n'a pas été signé.

\* la courbe zéro-coupon OAT est constituée des taux de rendement, à la date de valeur du réaménagement, des obligations assimilables du Trésor (OAT) pour l'ensemble des maturités de la courbe.

Cette mesure nécessite une réitération de garantie.

- CRD : 1 181 275,55 €
- Nombre de prêts : 1
- Index Phase 1 : FIXE
- Taux Phase 1 : 1,460 %
- Durée en année(s) Phase 1 : 25,00
- Date de prochaine échéance : 01/07/2020
- Conditions de remboursement anticipé : Indemnités actuarielles sur courbe OAT

#### 5. Conversion Taux Fixe vers Livret A + 0,90% avec allongement de 7 ans

- CRD : 2 080 440,53 €
- Nombre de prêts : 5
- Index Phase 1 : LA
- Marge sur index Phase 1 : 0,900 %
- Taux Phase 1 : 1,650 %, révisable (Livret A sur la base du taux en vigueur: 0,750 % au 14/06/2019)
- Durée en année(s) Phase 1 : 15,25
- Révisabilité Phase 1 : DR
- Date de prochaine échéance : 01/10/2019

#### 6. Conversion index Inflation vers Livret A + 1% avec allongement de 5 ans et passage en périodicité trimestrielle

- CRD : 1 740 966,88 €
- Nombre de prêts : 4

Caisse des dépôts et consignations  
181, place Ernest Granier - CS 99025 - Immeuble Oz'One - 34965 Montpellier cedex 2 - Tél : 04 67 06 41 00  
occitanie@caissedesdepots.fr

[banquedesterritoires.fr](http://banquedesterritoires.fr) | [@BanqueDesTerr](https://twitter.com/BanqueDesTerr)



## CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- Index Phase 1 : LA
- Marge sur index Phase 1 : 1,000 %
- Taux Phase 1 : 1,750 %, révisable (Livret A sur la base du taux en vigueur: 0,750 % au 14/06/2019)
- Durée en année(s) Phase 1 : (Cf. détail de l'offre)
- Profil d'amortissement : Amortissement déduit (intérêts différés)
- Révisabilité Phase 1 : DL
- Périodicité Phase 1 : Trimestrielle
- Date de prochaine échéance : 01/10/2019
- Conditions de remboursement anticipé : Indemnités actuarielles

**7. Conversion index Inflation vers Livret A + 0,90% avec passage en périodicité trimestrielle**

- CRD : 4 371 481,70 €
- Nombre de prêts : 7
- Index Phase 1 : LA
- Marge sur index Phase 1 : 0,900 %
- Taux Phase 1 : 1,650 %, révisable (Livret A sur la base du taux en vigueur: 0,750 % au 14/06/2019)
- Profil d'amortissement : Amortissement déduit (intérêts différés)
- Périodicité Phase 1 : Trimestrielle
- Date de prochaine échéance : 01/10/2019
- Conditions de remboursement anticipé : Indemnités actuarielles

Nous vous informons que les taux d'intérêt adossés sur des index révisables mentionnés dans notre offre sont susceptibles de variations d'ici la date de valeur du réaménagement. En conséquence, la (les) valeur(s) des index effectivement appliquée(s) au(x) taux du (des) prêt(s) réaménagé(s) sera (seront) celle(s) en vigueur à ladite date.

En vue de la mise en place de ce réaménagement, nous vous indiquons qu'un ou plusieurs avenants au(x) contrat(s) de prêt(s) initial(initials) devront être signés par vos soins ou par une personne dûment habilitée. Ce ou ces avenants devront, le cas échéant, être accompagnés de nouvelle(s) délibération(s) de garantie rendue(s) exécutoire(s).

Enfin, cette offre de réaménagement fait l'objet :

- d'une commission de 7 084,51 €
- du paiement des intérêts courus non échus d'un montant de 124 576,54 € à verser au moment de la mise en place du réaménagement<sup>1</sup>

Cette offre est valable jusqu'au **30 juin 2019**.

<sup>1</sup> Le montant des intérêts courus non échus des prêts révisables réaménagés peut donner lieu à recalcul en cas de variation de leur(s) index d'ici à la date de valeur du réaménagement.





## CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Si cette offre vous satisfait, nous vous remercions de bien vouloir nous retourner la présente lettre et son (ses) annexe(s) datées et signées par la personne dûment habilitée, suivie de la mention " Bon pour accord ".

Nous nous rapprocherons de vos équipes afin d'examiner les modalités de mise en oeuvre de ce réaménagement et d'en accompagner au mieux son déroulement.

Nous restons à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information sur le contenu de cette offre.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de notre considération distinguée.

Olivier CAMAU  
Directeur régional adjoint

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Olivier Camau", is written over a faint, circular stamp or watermark.

REÇU EN PREFECTURE

le 28/06/2019

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20190628-CR\_26\_06\_19