



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

Bureau du : 21 juin 2018

Délibération n° 2018-36

. ****

Étaient présents :

Administrateurs présents : Bernard Saleix – Jacques Foulquier - Alain Pialat – Anne-Lyse Messenger – Bernard Hillaire – Cyril Laurent

Absents excusés :

Max Roustan avec pouvoir à Bernard Saleix

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Jean-Luc Garcia - Directeur Général
Philippe Curtil – Directeur Général Adjoint
Didier Barthélémi – Directeur Financier
Bernard Giraud – Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage
Mohamed AMRI – Responsable unité financement de l'habitat de la DDTM du Gard

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

AUTORISATION D'EMPRUNT

Réalisation d'un contrat de prêt d'un montant total de 4 930 712,00 € pour le financement de l'acquisition de 164 logements auprès d'ICF SUD-EST, à Nîmes.

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2018-36 annexé et après en avoir délibéré :

- Autorise le Directeur Général à signer le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et les demandes de réalisation de fonds, et à solliciter la garantie d'emprunt sous quelque forme que ce soit.

Le Directeur Général

Jean-Luc GARCIA

REÇU EN PREFECTURE

le 26/06/2018

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20180621-BU_CR_21_06



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 21 juin 2018

Rapport n° 2018-36

Financier

AUTORISATION D'EMPRUNT

Réalisation d'un contrat de prêt d'un montant total de 4 930 712,00 € pour le financement de l'acquisition de 164 logements auprès d'ICF SUD-EST, à Nîmes.

Pièce(s) en annexe(s) : Lettre d'offre Caisse des Dépôts et Consignations

Suite à la délibération n° 2017-72 du 20 décembre 2017 du Conseil d'Administration concernant l'acquisition de 164 logements, 64 parkings et un commerce, situés sur la commune de Nîmes, Logis Cévenols doit réaliser un Prêt Transfert de Patrimoine (PTP) auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant de 4 930 712,00€, pour financer cette opération.

Les caractéristiques de l'offre sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 :

Un emprunt PTP d'un montant de 4 930 712,00 €

Commission d'instruction : 2 950,00 €

Commission CGLLS : 98 614,24 €

Taux de la période : 1,5%

Taux Effectif Global : 1,5%

Durée de la phase de préfinancement : 3 mois

Taux d'intérêt du préfinancement : Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de

Prêt + **0,63 %**.

Règlement des intérêts de préfinancement : Paiement en fin de préfinancement.

Durée de la phase d'amortissement : 35 ans

Périodicité des échéances : Annuelle

Index : Livret A

Taux d'intérêt : Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de Prêt + **0,63 %**.

Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %.

Profil d'amortissement : Amortissement déduit avec intérêts différés.

Condition de remboursement anticipé volontaire : Indemnité actuarielle.

Modalité de révision : Double révisabilité limitée (DL).

Taux de progressivité des échéances : De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de variation du taux du livret A)

Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.

Il est à noter, que l'agglomération de Nîmes Métropole ainsi que le Département du Gard ont refusé de garantir ce prêt au motif, que le rachat de patrimoine entre bailleur ne s'apparente pas à une offre nouvelle de logements sociaux.

La Caisse des Dépôts et Consignations a refusé la garantie de la ville dernière n'a pas d'intérêt à agir sur le rachat de patrimoine par Logis Cévenols sur la ville de Nîmes.

Les prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations devant être garantis, cette dernière a inclus dans son offre le coût de la garantie de la CGLLS, soit 98 614,24 €, mais la Caisse des Dépôts et Consignations est prête à accepter une hypothèque, bien moins onéreuse, en garantie de ce prêt.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'autoriser le Directeur Général à signer le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et les demandes de réalisation de fonds, et solliciter la garantie d'emprunt sous quelque forme que ce soit.

GR O U P E



ÉTABLISSEMENT PUBLIC

DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

DIRECTION REGIONALE OCCITANIE

Délégation de MONTPELLIER



Dossier n° : U067986

Suivi par : **BENSOUICI Assia**

Tél. : 04 67 06 41 27

Email : Assia.Bensouici@caissedesdepots.fr

MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL

LOGIS CEVENOLS

OPH ALES AGGLOMERATION

433 QUAI DE BILINA

30318 ALES CEDEX

MONTPELLIER, le 19 juin 2018

Objet : Financement de l'opération de transfert de patrimoine, située sur plusieurs adresses à NIMES.

Monsieur le Directeur Général,

Vous avez bien voulu nous solliciter pour le financement cité en objet, ce dont je vous remercie.

Sur la base des informations que vous nous avez transmises, je vous informe que la Caisse des Dépôts est en mesure de contribuer au financement de votre opération.

Vous trouverez en pièces jointes les informations relatives à notre offre, notamment les caractéristiques financières et la liste des documents à nous transmettre afin d'établir le contrat.

Nous vous remercions de nous faire parvenir une copie de l'acte authentique dès la signature.

Restant à votre entière disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

Jean-Sébastien SAULNIER D'ANCHALD
Directeur Territorial

Pièces jointes :

- Documents à produire et conditions préalables
- Caractéristiques financières du financement Caisse des Dépôts
- Montage de garantie
- Plan de financement de l'opération

GRUPE



REÇU EN PREFECTURE

Le 26/06/2018

www.groupecaissedesdepots.fr

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20180621-BU_CR_21_06

ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE
DIRECTION REGIONALE OCCITANIE
Délégation de MONTPELLIER

Dossier n° U067986
Opération : PTP 164 logements Nîmes (n° 5072432)
Date limite de validité de l'offre : 15/06/2019
Montant total du financement CDC : 4 930 712,00 €
Date limite de validité de la cotation : 15/06/2019

Documents à produire et conditions préalables

Documents à produire et conditions préalables à l'émission des contrats de prêts

- Décision / délibération d'autorisation d'emprunt
- Justificatifs des autres financements
- Plan de financement définitif

- Courrier du notaire convient les parties à la signature de l'acte authentique de vente (promesse du 22/12/2017)

Documents à produire et conditions préalables au versement des fonds

- Garantie(s) conforme(s)

TCD



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
 DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE
 DIRECTION REGIONALE OCCITANIE
 Délégation de MONTPELLIER

Dossier n° U067986
Opération : PTP 164 logements Nîmes (n° 5072432)
Date limite de validité de l'offre : 15/06/2019
Montant total du financement CDC : 4 930 712,00 €
Date limite de validité de la cotation : 15/06/2019

Caractéristiques financières

Les caractéristiques financières des prêts figurant ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Proposition n°1 - 1 prêt(s)

Offre CDC				
Caractéristiques	PTP			
Enveloppe	-			
Montant	4 930 712 €			
Commission d'instruction	2 950 €			
Commission CGLLS	98 614,24 €			
Durée de la période	Annuelle			
Taux de période	1,5 %			
TEG¹	1,5 %			
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	3 mois			
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A + 0,63 %			
Règlement des Intérêts de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement			
Phase d'amortissement				
Durée	35 ans			
Index²	Livret A			
Marge fixe sur index	0,63 %			
Taux d'intérêt	Livret A + 0,63 %			
Périodicité	Annuelle			
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)			
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle			
Modalité de révision	DL			
Taux de progressivité des échéances	0,5 %			

Jca



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
 DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE
 DIRECTION REGIONALE OCCITANIE
 Délégation de MONTPELLIER

Dossier n° U067986
Opération : PTP 164 logements Nîmes (n° 5072432)
Date limite de validité de l'offre : 15/06/2019
Montant total du financement CDC : 4 930 712,00 €
Date limite de validité de la cotation : 15/06/2019

Phase d'amortissement (suite)			
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %		

1 L'Emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.
 Les frais d'hypothèque pris en compte pour le calcul dudit TEG sont basés sur le montant de la provision pour frais demandée par le notaire Instrumentaire.
 2 A titre indicatif, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente lettre d'offre est de 0.75 % (L'vret A).

SM

GROUPE



REÇU EN PREFECTURE

Le 26/06/2018

www.groupecaissedepots.fr
Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20180621-BU_CR_21_06

ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE
DIRECTION REGIONALE OCCITANIE
Délégation de MONTPELLIER

Dossier n° U067986
Opération : PTP 164 logements Nîmes (n° 5072432)
Date limite de validité de l'offre : 15/06/2019
Montant total du financement CDC : 4 930 712,00 €
Date limite de validité de la cotation : 15/06/2019

Montage de garantie

Les garanties des prêts indiquées ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Type de garantie	Dénomination / Désignation	PTP							
		Montant Garanti (€)	Quotité (%)						
CGLLS	CAISSE DE GARANTIE LOGEMENT LOC	4 930 712,00	100,00						
Collectivités locales	CA ALES AGGLOMERATION	4 930 712,00	100,00						
Hypothèque conventionnelle		4 930 712,00	100,00						
Hypothèque légale	sur plusieurs adresses à NIMES	4 930 712,00	100,00						

TG

GRUPE



REÇU EN PREFECTURE

le 26/06/2018

www.groupecaissedesdepots.fr
Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20180621-BU_CR_21_06

ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE
DIRECTION REGIONALE OCCITANIE
Délégation de MONTPELLIER

Dossier n° U067986
Opération : PTP 164 logements Nîmes (n° 5072432)
Date limite de validité de l'offre : 15/06/2019
Montant total du financement CDC : 4 930 712,00 €
Date limite de validité de la cotation : 15/06/2019

Plan de financement de l'opération

Ressources	Montant	%
Total des prêts CDC	4 930 712,00 €	62,61
Total des prêts hors CDC sauf CIL	744 288,00 €	9,45
Prêt(s) CIL	0,00 €	0,00
Fonds propres	2 200 000,00 €	27,94
TOTAL des ressources	7 875 000,00 €	100,00

JM

GROUPE



www.groupecaisdesdepots.fr

Tableau d'Amortissement En Euros

Edité le : 19/06/2018

ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE
DIRECTION REGIONALE OCCITANIE
Délégation de MONTPELLIER



Proposition Commerciale 1

Emprunteur : 0113540 - LOGIS CEVENOLS
Opération : Transfert de patrimoine
Produit : PTP

Capital prêté : 4 930 712 €
Taux actuariel théorique : Livret A + 0,63 %
Taux effectif global : 1,50 %
Intérêts de Préfinancement : 16 923,63 €
Taux de Préfinancement : Livret A + 0,63 %

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	19/09/2019	1,38	164 997,58	86 953,75	68 043,83	0,00	4 833 758,25	0,00
2	19/09/2020	1,38	166 822,67	99 118,71	68 705,86	0,00	4 734 641,54	0,00
3	19/09/2021	1,38	168 651,68	101 313,83	65 338,05	0,00	4 633 327,91	0,00
4	19/09/2022	1,38	167 484,94	103 545,01	63 939,93	0,00	4 529 782,90	0,00
5	19/09/2023	1,38	168 322,36	105 811,36	62 511,00	0,00	4 423 971,54	0,00
6	19/09/2024	1,38	169 183,97	108 113,16	61 050,81	0,00	4 315 858,38	0,00
7	19/09/2025	1,38	170 009,79	110 450,94	59 558,85	0,00	4 205 407,44	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
181, PLACE ERNEST GRANIER - CS 99025 - IMMEUBLE OZ'ONE - 34985 MONTPELLIER CEDEX 2 - Tél : 04 67 06 41 00 - Télécopie : 04 67 06 41 41
occitanie@caissadesdepots.fr

GROUPE



www.groupecaissedesdepots.fr

Tableau d'Amortissement En Euros

Edité le : 19/08/2018

ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE
DIRECTION REGIONALE OCCITANIE
Délégation de MONTPELLIER

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	19/09/2026	1,38	170 859,84	112 825,22	58 034,82	0,00	4 092 582,22	0,00
9	19/09/2027	1,38	171 714,14	115 236,51	56 477,83	0,00	3 977 345,71	0,00
10	19/09/2028	1,38	172 572,71	117 685,34	54 887,37	0,00	3 859 660,37	0,00
11	19/09/2029	1,38	173 435,58	120 172,27	53 263,31	0,00	3 739 488,10	0,00
12	19/09/2030	1,38	174 302,75	122 697,81	51 604,94	0,00	3 616 790,29	0,00
13	19/09/2031	1,38	175 174,27	125 262,56	49 911,71	0,00	3 491 527,73	0,00
14	19/09/2032	1,38	176 050,14	127 867,06	48 183,08	0,00	3 363 660,67	0,00
15	19/09/2033	1,38	176 930,39	130 511,87	46 418,52	0,00	3 233 148,80	0,00
16	19/09/2034	1,38	177 815,04	133 197,59	44 617,45	0,00	3 099 951,21	0,00
17	19/09/2035	1,38	178 704,12	135 924,79	42 779,33	0,00	2 964 026,42	0,00
18	19/09/2036	1,38	179 597,64	138 694,08	40 903,56	0,00	2 825 332,34	0,00
19	19/09/2037	1,38	180 495,62	141 506,03	38 989,59	0,00	2 683 826,31	0,00
20	19/09/2038	1,38	181 398,10	144 361,30	37 036,80	0,00	2 539 465,01	0,00
21	19/09/2039	1,38	182 305,09	147 260,47	35 044,62	0,00	2 392 204,54	0,00
22	19/09/2040	1,38	183 216,62	150 204,20	33 012,42	0,00	2 242 000,34	0,00
23	19/09/2041	1,38	184 132,70	153 193,10	30 939,60	0,00	2 088 807,24	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
181, PLACE ERNEST GRANIER - CS 99025 - IMMEUBLE OZ'ONE - 34965 MONTPELLIER CEDEX 2 - Tél : 04 67 06 41 00 - Télécopie : 04 67 06 41 41
occitanie@caissedesdepots.fr

GROUPE



www.groupecaisseledesdepots.fr

Tableau d'Amortissement En Euros

Edité le : 19/06/2018

ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE
DIRECTION REGIONALE OCCITANIE
Délégation de MONTPELLIER

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	19/09/2042	1,38	185 053,37	156 227,83	28 825,54	0,00	1 932 579,41	0,00
25	19/09/2043	1,38	185 978,63	159 309,03	26 669,60	0,00	1 773 270,38	0,00
26	19/09/2044	1,38	186 908,53	162 437,40	24 471,13	0,00	1 610 832,98	0,00
27	19/09/2045	1,38	187 843,07	165 613,57	22 229,50	0,00	1 445 219,41	0,00
28	19/09/2046	1,38	188 782,28	168 838,25	19 844,03	0,00	1 276 381,16	0,00
29	19/09/2047	1,38	189 726,19	172 112,13	17 614,08	0,00	1 104 269,03	0,00
30	19/09/2048	1,38	190 674,83	175 435,92	15 238,91	0,00	928 833,11	0,00
31	19/09/2049	1,38	191 628,20	178 810,30	12 817,90	0,00	750 022,81	0,00
32	19/09/2050	1,38	192 586,34	182 236,03	10 360,31	0,00	567 786,78	0,00
33	19/09/2051	1,38	193 549,27	185 713,81	7 835,46	0,00	382 072,97	0,00
34	19/09/2052	1,38	194 517,02	189 244,41	5 272,61	0,00	192 828,56	0,00
35	19/09/2053	1,38	195 489,59	192 828,56	2 661,03	0,00	0,00	0,00
Total			6 293 894,96	4 930 712,00	1 363 182,96	0,00		

A titre indicatif, la valeur de l'index en vigueur lors de l'émission du présent TA est de 0,75 % (Livret A)

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

REÇU EN PREFECTURE

le 26/06/2018

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20180621-BU_CR_21_06