

GROUPE



www.caisse-desdepots.com

JOS. B. GENT

9 - JAN 2019

N° 119

Logis Cévenols



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

## Convention relative à la mise à disposition du Prêt de Haut de Bilan Bonifié CDC-Action Logement (PHBB)

ENTRE :

**LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS**, établissement à caractère spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du Code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille à Paris (75007), représentée par Jean-Sébastien SAULNIER d'ANCHALD, Directeur Territorial Gard-Hérault, dûment habilité au titre des présentes par arrêté en date du 28 juillet 2016.

Ci-après dénommée « **la Caisse des Dépôts** » ou « **la CDC** »

ET

**Logis Cévenols**, office public de l'habitat immatriculé au RCS de Nîmes sous le numéro 490 075 645 dont le siège social est situé à Alès, 433 Quai de Bilina, représenté par son Directeur Général, Jean-Luc GARCIA, dûment habilité au titre des présentes.

Ci-après dénommé « **Logis Cévenols** » ou « **l'Emprunteur** »

Ci-après indifféremment dénommé(e)s « **les Parties** » ou « **la Partie** »

M. L.

## PREAMBULE

A l'occasion de l'année de son bicentenaire, la Caisse des Dépôts a déployé des capacités supplémentaires afin de mettre à disposition des ressources destinées à dynamiser les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux et leurs investissements.

La mise à disposition de ces ressources s'appuie sur une collaboration étroite entre la Caisse des Dépôts et Action Logement permettant de distribuer, sur une période de 3 ans, des prêts à des conditions très attractives.

Ce nouveau prêt dénommé « Prêt de Haut de Bilan Bonifié CDC - Action Logement » (PHBB) a pour vocation d'accélérer la rénovation du parc social dans son ensemble ainsi que la production de nouveaux logements sociaux dans les territoires où les besoins sont insatisfaits, en privilégiant les investissements en faveur de la transition écologique et énergétique

A l'issue de la période de souscription organisée du 3 juin au 15 juillet de cette année, le montant total de PHBB qui pourrait être alloué à l'Emprunteur s'établit à hauteur de trois millions sept cent quatre-vingt-dix mille euros (3 790 000€) tel que notifié par courrier conjoint en date du 26 octobre 2016 de la Caisse des Dépôts et d'Action Logement

Pour autant, cette notification résultat de la souscription, ne constitue pas une offre globale par laquelle la Caisse des Dépôts serait engagée compte tenu des ajustements possibles sur la période couvrant le dispositif et des conditions inhérentes à la distribution du prêt de haut de bilan.

La présente convention n'est pas assimilable à une lettre d'offre ou un contrat de prêt.

### IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

#### Article 1 - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les règles régissant la distribution de l'enveloppe de PHBB que pourrait proposer la Caisse des Dépôts à l'Emprunteur compte tenu de sa stratégie de développement précisée à l'Article 2 « **Plan d'investissement de l'Emprunteur** ».

Cette convention s'appuie sur l'évaluation des besoins telle que réajustée par l'Emprunteur à l'issue de la période de souscription. La trajectoire de réhabilitations thermiques et/ou de productions neuves, exprimée en nombre de logements et ventilée selon une grille de performance énergétique reconnue (ie diagnostic de performance énergétique – DPE), à laquelle est associé le cadencement des besoins de PHBB exprimé par l'Emprunteur, est annexée à la présente convention.

pp 2 4

## Article 2 - Plan d'investissement de l'Emprunteur

Logis Cévenols a fait preuve depuis de nombreuses années d'une anticipation de la question de la performance thermique de ses immeubles et de la précarité énergétique qui pourrait en résulter compte tenu de l'occupation sociale de son parc.

C'est la raison pour laquelle 93 % de leurs logements sont classés en étiquette énergétique A, B ou C, avec une consommation moyenne de 110 kWep/m<sup>2</sup>.an.

La patrimoine du Centre-Ville est raccordé à un réseau de chaleur urbain en biomasse, et se situe aujourd'hui intégralement en étiquette DPE C.

Le bénéfice du Prêt Haut de Bilan permettra l'adjonction au programme initialement prévu sur une partie de ce patrimoine d'une isolation thermique par l'extérieur pour 379 logements, et concrétisera l'ambition de Logis Cévenols de porter ces logements après travaux au niveau de performance BBC Rénovation.

Cet objectif de performance est visé pour permettre de réduire significativement les charges des locataires de Logis Cévenols dont le niveau moyen de ressources est particulièrement bas (54% d'entre eux ont des ressources inférieures à 40 % du plafond PLUS, et 74% inférieures au plafond PLA-I)

## Article 3 - Offres financières de la CDC

3.1 - Sur la base des informations transmises et annexées en pièce jointe, la CDC est en mesure d'accompagner l'Emprunteur selon les deux sous-enveloppes rénovation thermique, production neuve, sous réserve que le programme d'investissement sur la période 2016-2019 soit respecté et qu'il ne remette pas en cause de manière irréversible les ratios financiers sur la période pendant laquelle le PHBB sera en vigueur.

3.2 - Le financement du programme d'investissement visé à l'Article 1 « Objet de la convention » s'opérera en cohérence, le cas échéant, avec les conventions de partenariat en cours de validité que l'Emprunteur aurait pu signer avec la CDC sur la période.

Par ailleurs, les offres financières de la CDC qui pourraient être déclinées au titre de la présente convention, notamment pour accompagner les financements complémentaires au côté du PHBB, pourront, pour chacune des opérations comprises dans le programme d'investissement visé, être mises en œuvre selon les procédures en vigueur (lettres d'offre unitaires et/ou de contrats de prêt multi lignes du prêt).

3.3 - Les offres financières de la CDC s'entendent sous réserve :

- du maintien par les pouvoirs publics des lignes du prêt sollicités au titre des demandes de prêts ;
- de l'éligibilité des opérations aux prêts demandés ;
- de l'accord des comités d'engagement compétents de la CDC ;

- si tel est le cas, de l'actualisation annuelle de l'analyse prévisionnelle prévue dans la convention de partenariat en cours et du maintien des équilibres financiers de l'Emprunteur tels décrits et arrêtés ;
- des conditions de marché permettant le non dépassement de la bonification du dispositif.

3.4 – Aucune offre financière ne pourra être accordée en cas de :

- procédure (ou recours) contentieuse ou amiable, administrative ou judiciaire susceptible de retarder ou de remettre en cause l'opération ;
- défaut de paiement d'une somme quelconque devenue exigible au titre de tout emprunt contracté auprès de la CDC.

#### **Article 4 – Mise à disposition du PHBB**

La Caisse des Dépôts mettra à disposition de l'Emprunteur les besoins en PHBB nécessaires à la réalisation du programme d'investissement selon les principes suivants

Sur la base du cadencement indicatif mentionné par l'Emprunteur en pièce jointe, la Caisse des Dépôts établira en début de chaque période le contrat nécessaire à la réalisation de la tranche correspondante du programme d'investissement.

A ce stade, la réalisation du programme donnera lieu à l'émission de 2 contrats sur la période 2017-2018, soit un par millésime. Les contrats feront l'objet d'une période courte de mobilisation donnant lieu à un versement unique à une date prédéfinie contractuellement.

Les montants susceptibles d'être mis à disposition chaque année au profit de l'Emprunteur pourront être décalés ou réduits en fonction d'une part des conditions de refinancement de la ressource bonifiée et d'autre part de l'atteinte des objectifs annuels exprimés par l'Emprunteur dans sa trajectoire de développement et/ou d'investissement dans les conditions prévues ci-après.

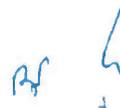
En tout état de cause, le montant total de PHBB susceptible d'être distribué sur la période ne pourra être supérieur à la quotité plafond indiquée dans le courrier conjoint Caisse des Dépôts – Action Logement cité en préambule.

#### **Article 5 – Modalités de suivi du PHBB**

Dans le cadre de la présente convention, les Parties s'engagent à faire un bilan annuel pour apprécier globalement les objectifs d'accélération portés par la mise en place d'un PHBB. Les objectifs seront appréciés par sous-enveloppe sans fongibilité possible entre les deux. Ce bilan est une condition nécessaire au versement éventuel de la tranche du PHBB suivant.

Ces bilans seront réalisés de préférence pendant une période de l'année permettant d'apprécier les réalisations concrètes. Ces rendez-vous devront permettre d'établir :

- un bilan exhaustif de l'état d'avancement du programme d'investissement rappelé à l'Article 2 « Plan d'investissement de l'Emprunteur »



- de suivre l'ensemble des financements inhérents à la mise en œuvre du programme d'investissement.
- de s'assurer du maintien des principaux paramètres et ratios de l'Emprunteur à l'issue de l'exercice.

Pour mesurer l'accélération permise par le PHBB, le suivi du volume des réhabilitations s'effectuera sur la base des ordres de service, tels que déclarés par l'Emprunteur en annexe.

Un temps d'échange sera également consacré à l'analyse de la trajectoire de performance énergétique et de l'atteinte globale des étiquettes telles que précisées en annexe. Les Parties pourront s'appuyer le cas échéant sur les diagnostics de performance énergétique établis par l'Emprunteur pour évaluer l'amélioration du parc dans son ensemble.

Selon la date fixée pour réaliser le bilan au titre d'une année, les Parties pourront convenir de prendre en compte l'année précédente ainsi que le prorata de l'année en cours pour apprécier le point d'atterrissage et vérifier que l'inflexion des investissements est globalement cohérente avec les objectifs arrêtés par la présente convention.

Si les Parties constatent un écart significatif entre la réalisation et les ambitions portées en annexe susceptible de remettre en cause la capacité de l'emprunteur à atteindre l'objectif final, la Caisse des Dépôts pourra être amenée à ajuster, voire supprimer, le cas échéant tout ou partie du versement correspondant à la prochaine tranche de PHBB, du montant des unités manquantes (nombre de logements) sur la base du montant moyen déclaré par l'Emprunteur.

En tout état de cause, un dernier bilan définitif sera réalisé dans le courant de l'année 2019 afin de vérifier que l'ensemble des investissements ont été menés à terme. Les unités manquantes sur l'ensemble de la période devront faire l'objet d'un remboursement anticipé obligatoire sur la base du montant moyen déclaré par l'Emprunteur.

Chaque année, le bilan (annuel et/ou définitif) sera paraphé et daté systématiquement sous forme d'**annexe ajustée** par les Parties, qui en conserveront, chacune, un exemplaire.

Les Parties conviennent qu'elles pourront échanger à tout moment en fonction de leur actualité respective.

En cas de modification significative de la gouvernance, de la stratégie de l'Emprunteur ou de projets portant sur un nombre significatif de logements, l'emprunteur s'engage à informer la CDC et les Parties conviendront d'adapter et d'actualiser la programmation ainsi que les conditions de financement visées par la présente convention.

#### Article 6 - Engagements de l'Emprunteur

L'Emprunteur, partie à la présente convention s'engage à :

- fournir à la CDC toutes les informations utiles et nécessaires à l'actualisation du programme d'investissement décrit à l'Article 1 « **Objet de la convention** » ;
- respecter les termes de chaque offre financière de la CDC ;

Pgy 4

- produire les garanties conformes ainsi que l'ensemble des pièces et justificatifs indiqués dans les offres financières de la CDC ;
- avertir la CDC de toute procédure amiable ou contentieuse, judiciaire ou administrative ou de tout recours portant sur une opération dont le financement a fait l'objet d'une offre financière en application de la présente convention ;
- transmettre à la CDC toute modification ayant un impact sur les statuts, la gouvernance ou l'actionnariat ;
- reporter les modalités de suivi du PHBB décrites à l'art. 5 de la présente convention

L'Emprunteur s'engage à informer la CDC de toutes décisions futures impactant significativement sa gouvernance ou sa structure.

#### Article 7 – Remboursements anticipés

Les contrats relatifs aux versements de PHBB préciseront les conditions dans lesquelles les remboursements anticipés volontaires et/ou obligatoires, totaux et/ou partiels, pourront être réalisés par l'Emprunteur, notamment, qu'un remboursement anticipé volontaire du PHBB pourra être opéré à tout moment sans pénalité.

Il est, par ailleurs, précisé que tout remboursement anticipé volontaire sur l'encours de dette de l'Emprunteur détenu par la Caisse des Dépôts sera prioritairement fléché sur le PHBB.

#### Article 8 – Résiliation

La présente convention pourra être résiliée, par l'une ou l'autre des Parties, en cas de non-respect des conditions et engagements fixés dans la présente convention.

La résiliation prendra effet à compter du jour de la réception par l'une des Parties de la notification faite par l'autre Partie.

#### Article 9 – Communication des informations avec des tiers à la convention

Compte tenu des incidences du dispositif de PHBB sur les objectifs de la politique du logement, l'Emprunteur est responsable des informations qu'il communique par ailleurs aux services déconcentrés de l'Etat ou aux collectivités territoriales. S'il est sollicité sur le présent dispositif, l'Emprunteur s'engage vis-à-vis de ces tiers à reporter les données relatives au PHBB avec exactitude et sincérité.

Afin de permettre la transmission des informations attachées à la présente convention aux pouvoirs publics, l'Emprunteur pourra, s'il le souhaite, autoriser expressément la Caisse des Dépôts à communiquer au ministère du logement l'annexe initiale ainsi que les bilans co-signés prévus à l'article 5. Cette autorisation sera matérialisée par l'Emprunteur au moyen d'une coche dédiée à cet effet dans le modèle d'annexe et reprise pour les bilans annuels. L'autorisation devra être renouvelée chaque année par l'Emprunteur.

Bv 4

**Article 10 – Durée et Prise d'effet**

La présente convention prend effet à sa date de signature. Elle est conclue pour une période de 4 ans. Elle expirera en tout état de cause le 31 décembre 2019.

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

Fait en deux (2) exemplaires originaux,

A Alès,

Pour la Caisse des Dépôts,  
Le Directeur territorial  
Jean-Sébastien SAULNIER d'ANCHALD  
Le 28/12/2016



Jean-Sébastien SAULNIER d'ANCHALD

Pour l'Emprunteur  
Le Directeur Général  
Jean-Luc GARCIA  
Le Décembre 2016



**ANNEXE CONVENTION PRÊT HAUT DE BILAN BONIFIE CAISSE DES DEPOTS - ACTION LOGEMENT**

**1**

En choisissant "OUI", l'autorité CDC a communiqué au Ministère du Logement la présente annexe ainsi que les bilans prévus à l'article 5 de la convention, sinon les informations resteraient confidentielles

OUI

Pour mémoire, réalisé en  
(en nombre de logt./an. Ref. date ordre de service)

2013	2014	2015
------	------	------

Rénovations thermiques	113	172	427
dont logts certifiés BBC rénovation ou équivalent	50	0	0

Projection (2016-2018) (en nombre de logt./an. Ref. date ordre de service)	2016	2017	2018	Total 2016-2018
---	------	------	------	-----------------

Prévision d'activité initialement envisagée avant impact PHBB CDC/AL

Rénovations thermiques	457	314	306	1077
dont logts certifiés BBC rénovation ou équivalent	0	0	0	0

Prévision d'activité actualisée avec apport du PHBB CDC/AL

Rénovations thermiques	457	504	495	1456
dont logts certifiés BBC rénovation ou équivalent	0	199	180	379

No total de logts additionnels réalisés	379
---	-----

**2**

**TRAJECTOIRE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DU PARC TOTAL**

(Répartir le parc total, en nb de logts, sur chacune des étiquettes énergétiques)

Données au 1er janvier	2016	2018	2020
Étiquettes A et B	865	1135	1700
Étiquette C	4 874	5101	4686
Étiquette D	345	15	15
Étiquette E	22	5	5
Étiquettes F et G	0	0	0

Écart 2016-2020	835
	-188
	-330
	-17
	0

**3**

**PRODUCTION NOUVELLE**

Pour mémoire, réalisé en  
(en nombre de logt./an. année d'agrement)

2013	2014	2015	2016
------	------	------	------

Production nouvelle	58	193	32	280
---------------------	----	-----	----	-----

Projection (2017-2018) (en nombre de logt./an. année d'agrement)	2017	2018	Total 2017-2018
---	------	------	-----------------

Prévision de production nouvelle initialement envisagée avant impact PHBB CDC/AL

100	100	200
-----	-----	-----

Prévision de production nouvelle actualisée avec apport du PHBB CDC/AL

100	100	200
-----	-----	-----

No total de logts additionnels produits	0
---	---

**4**

**ENVELOPPE MAXIMALE DE PRÊT HAUT DE BILAN BONIFIE CAISSE DES DEPOTS - ACTION LOGEMENT**

Montant (en €) : **3 790 000 €** Durée (année) : **0**

**Cadencement de la mobilisation des fonds (2016-2018)**

(indiquer la ventilation des versements par année en euros)

	2016	2017	2018	TOTAL
Rénovations thermiques	0,00 €	1 990 000,00 €	1 800 000,00 €	3 790 000,00 €
Production nouvelle	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total	0,00 €	1 990 000,00 €	1 800 000,00 €	3 790 000,00 €

PHBB CDC/AL: logts additionnels (en €)	
Rénovations thermiques	Production nouvelle
10 000 €	#DIV/0!

AN 4