



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

Séance du : 20 octobre 2021

Délibération n° 2021-30

. ****

Administrateurs présents :

Max Roustan - Christophe Rivenq - Bernard Saleix - Jacques Foulquier - Richard Hillaire - Anne-Lyse Messenger - Jean-Claude Auribault - Daniel Canal - Antoine Vinhas - Pierrette Paez - Virginie Cuveraux - Max Bordary - Marie-Christine Peyric - Gilbert Albini - Julie Lopez Dubreuil - Nordine Sekarna - Yves Tourvieille - Cédric Marrot - William Balez - Christophe Aberlenc

Absents excusés :

Jean-François Durand-Coutelle avec pouvoir à Max Roustan
Jean-Marie Bridier avec pouvoir à Christophe Rivenq
Michèle Veyret avec pouvoir à Bernard Saleix
Monsieur Le sous-Préfet d'Alès

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Philippe Curtil - Directeur Général
Arnold Bargeton - Secrétaire du CSE OPH

Assistaient également à la séance :

Didier Barthélémi - Cyril Laurent - Pauline Strasman - Valérie Garcia - Alexia Debornes
Ysabelle Castor - Camille Bary - Patrick Ponge

Secrétariat assuré par : Sylvie Iaquina

Autorisation d'Emissions de Titres Participatifs

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2021-30 ci-annexé et après en avoir délibéré, autorise à l'unanimité le Directeur Général à approuver le principe de l'émission des titres participatifs par Logis Cévenols dans la limite d'un montant plafond de un million deux cents mille euros (1 200 000 €) et convient de se réunir ultérieurement pour fixer le montant nominal total de l'émission et valider les termes et conditions du Contrat.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL


Philippe CURTIL

REÇU EN PREFECTURE

le 27/10/2021

Application agréée E-legalite.com

99_AR-030-490075645-20211020-CA_20_10_20

**BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION****Séance du 20 octobre 2021****Rapport n° 2021-30***Financier***AUTORISATION D'EMISSION DE TITRES PARTICIPATIFS****Emission de Titres Participatifs à impact social réservée à la Banque des Territoires.****Pièces Annexes : - Liste des conditions
- Références juridiques**

Dans le cadre du partenariat de long terme qui lie Logis Cévenols et la Banque des Territoires (Groupe Caisse des Dépôts et Consignations), il est envisagé que l'OPH procède à une émission de titres participatifs dans les conditions fixées par les articles L.213-32 du Code monétaire et financier et L.228-36 et L.228-37 du Code de commerce afin de financer la réalisation de son programme d'investissement, comprenant notamment la construction neuve et la réhabilitation thermique ainsi que toute autre activité de développement en matière de logement social (dont les programmes de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)).

L'émission de titres participatifs par Logis Cévenols a pour objectif de permettre à l'office de poursuivre son développement, la réhabilitation de son parc et la réalisation de ses engagements dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), malgré les différents aléas conjoncturels subis par le secteur de l'Habitation à Loyer Modéré (HLM).

En effet, la loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) a introduit plusieurs mesures qui ont eu comme conséquences de fragiliser la situation de Logis Cévenols, comme celle de la plus part des bailleurs sociaux. Parmi ces mesures, celles qui ont eu l'impact le plus important sont :

- l'augmentation du taux de TVA de 5,5% à 10% sur la construction des logements sociaux, sauf pour les logements financés en PLAI ou dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de politique de la Ville (QPV).

- L'instauration de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), réduisant de 5, à 7,5% les seules recettes dont disposent les bailleurs sociaux, les loyers.

En plus de la loi Elan, les conséquences de la crise de la Covid-19 se font maintenant ressentir. Aux retards de livraisons liés à la crise sanitaire, viennent aujourd'hui s'ajouter ceux liés aux défaillances d'entreprises du BTP. Nous constatons également des surcoûts de production des logements, liés à l'augmentation des matières premières et des énergies.

C'est dans ce contexte, que Logis Cévenols souhaite émettre des titres participatifs, financement sécurisé, pérenne et dont le coût est maîtrisé, pour lui permettre de maintenir, voire de renfoncer son action de production de logements neufs et de réhabilitation du patrimoine existant.

Au titre de cette émission, il est envisagé que l'OPH, en qualité d'émetteur des titres participatifs, conclut et signe un contrat d'émission de titres participatifs (le « Contrat ») avec la Banque des Territoires groupe Caisse des dépôts et consignations (la « CDC ») en qualité de souscripteur, sous réserve de respecter les termes et conditions qui sont décrits dans le « Term Sheet » en Annexe.

Vu l'article L.213-32 du Code monétaire et financier ;

Vu les articles L.228-36 et L.228-37 du Code de commerce ;

Vu l'article R.421-16 du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu le « Term Sheet » (liste de conditions) en Annexe ;

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver le principe de l'émission des titres participatifs par Logis Cévenols dans la limite d'un montant plafond de un million deux cents mille euros (1 200 000 €) et convient de se réunir ultérieurement pour fixer le montant nominal total de l'émission et valider les termes et conditions du Contrat.



BANQUE des
TERRITOIRES



Souscriptions de la Banque des Territoires aux Titres Participatifs à impact social émis par les organismes de logement social.

2ème campagne de souscription pour un montant prévisionnel de 300 M€

Objet

Les Titres Participatifs ont pour objet de favoriser l'investissement en matière de logement social

Ils constituent des quasi-fonds propres permettant un effet de levier sur l'investissement.

La souscription aux Titres Participatifs n'est pas fléchée sur des opérations particulières

Les Titres Participatifs souscrits par la Banque des Territoires sur la période 2021 – 2022 visent à accompagner un programme d'investissement dans son ensemble avec une priorité donnée dans l'accompagnement de la construction de logements sociaux neufs. Un plan de développement complet permettra de justifier l'usage des Titres Participatifs et d'en évaluer la soutenabilité pour les émetteurs, sur la base de cette prospective financière.

Montant

Une enveloppe de 300M€ prévisionnelle pour la période 2021 à 2022

La Banque des Territoires organisera une campagne de souscription. La décision de souscrire des titres participatifs appartient à la Banque des Territoires.

Le montant par organisme sera fonction de la demande du secteur (enveloppe contingentée) et des ambitions de construction du bailleur.

Minimum : 1 M€

Maximum : 50M€ (susceptible d'être abaissé en fonction de la demande du secteur). Le montant de souscription cumulé sur les 2 campagnes ne pourra être supérieur à 20% de la Situation Nette Comptable du bailleur (capital et réserves + report à nouveau + résultat de l'exercice des derniers compte annuels)

Rémunération annuelle des Titres Participatifs

Un taux annuel du coupon plafonné au taux du Livret A en vigueur, majoré de 1,3 %.

Ce taux est composé d'une partie fixe et d'une partie variable appuyée sur la performance du bailleur :

► **Partie fixe sur 60% du nominal** : OAT 20 ans à l'émission* plancher à 0% + 0,70%

► **Partie variable sur 40% du nominal** : taux de variation du Taux d'Autofinancement Courant
** entre n-1 et n sauf si le taux d'autofinancement en n < 3%, alors 0,01% (dans tous les cas, la part variable ne pourra être inférieure à 0,01%)

* OAT 20 ans : TEC 20 publié par la Banque de France, fixé à l'émission

** défini en Annexe 1, n étant le dernier exercice clos de l'émetteur

Principe de remboursement

Remboursement à l'initiative du bailleur ou en cas de liquidation, à compter de la 8^{ème} année suivant la date d'émission

Prime de remboursement

Le remboursement d'un Titre Participatif d'une valeur nominale de 50.000€ se fera à sa valeur nominale augmentée de 1% par an à compter de la 15^{ème} année après la date d'émission :

- i) 50.500 € à compter de la date tombant 15 ans après la date d'émission (incluse) ;
- ii) 51.005 € à compter de la date tombant 16 ans après la date d'émission (incluse) ;
- iii) 51.515,05 € à compter de la date tombant 17 ans après la date d'émission (incluse) ;
- iv) ...

Cette prime de remboursement n'impactera pas le calcul du coupon des Titres Participatifs.

Cession des titres à l'émission

Les titres participatifs sont négociables, la valeur de cession est librement fixée entre le cédant et l'acquéreur. Dans le cas d'une cession à un acquéreur concurrent (tout organisme de logement social et/ou groupes d'organismes), la Banque des Territoires devra obtenir l'accord préalable du bailleur pour pouvoir procéder à la cession.

Rang des titres participatifs

Les Titres Participatifs sont des créances de dernier rang.

Le paiement des sommes dues au titre des Titres Participatifs ou en cas de liquidation intervient :

- i) Après complet remboursement des autres titres de dette : prêts, obligations....
- ii) Au même rang que tous les autres titres participatifs : les souscripteurs de l'ensemble des titres participatifs seront payés à hauteur de leur quote-part de titres participatifs détenus.

Maintien des Titres Participatifs à leur rang

L'émetteur s'engage à ne pas consentir de sûretés au bénéfice d'autres porteurs de titres participatifs, sans consentir simultanément des sûretés équivalentes et de même rang au bénéfice des Titres Participatifs détenus par la Banque de Territoires.

Limitation à l'émission

L'émission de tout nouveau titre participatif devra respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- i) la valeur nominale totale cumulée de l'ensemble des titres participatifs doit être inférieure à 40 % de la Situation Nette Comptable ;
- ii) les conditions de cession des nouveaux titres participatifs ne sont pas plus favorables que celles des Titres Participatifs détenus par la Banque des Territoires ;
- iii) les conditions de remboursement des nouveaux titres participatifs ne sont pas plus favorables que celles des Titres Participatifs détenus par la Banque des Territoires ;
- iv) la rémunération annuelle des nouveaux titres participatifs est plafonnée à 6 % ;
- v) si la rémunération annuelle des nouveaux titres est plus favorable que celles des Titres Participatifs détenus par la Banque des Territoires, la Banque des Territoires dispose d'un droit de souscription prioritaire aux mêmes conditions (sauf dans le cas où le souscripteur est une collectivité territoriale) ;
- vi) un accord intercréanciers, visant à articuler les relations entre la Banque des Territoires et les futurs porteurs de titres participatifs, devra être conclu pour toute nouvelle émission de titres participatifs.

Limitation des paiements et remboursement des sommes de tout endettement au sein d'un groupe ou d'une SAC

L'émetteur ne peut pas effectuer de paiement ou de remboursement au titre de toutes sommes empruntées, émises, souscrites, ou garanties auprès d'un membre de son groupe, avant le paiement de toutes sommes dues et exigibles au titre des Titres Participatifs.

Pour les sociétés de capitaux : limitation des distributions de dividende et d'avance en compte-courant

Les distributions de dividendes et les remboursements d'avance en compte-courant d'actionnaire ne peuvent pas être proposés au vote des actionnaires avant le paiement de toutes sommes dues et exigibles au titre des Titres Participatifs.

Engagement d'information

Le cadre juridique général des titres participatifs oblige les émetteurs à transmettre au souscripteur les mêmes informations que celles fournies à des actionnaires. Les bailleurs s'engagent à fournir annuellement à la Banque des Territoires des informations en lien avec les objectifs du Pacte et permettant d'évaluer la situation financière de l'organisme :

- > Un Plan prévisionnel à moyen terme (à 10 ans a minima) de moins d'un an permettant le suivi du programme d'investissement incluant les titres participatifs sur la base du scénario macroéconomique de la Caisse des Dépôts ;
- > Un reporting annuel sur l'impact social des titres participatifs permettant de valoriser les externalités extra financières des Titres Participatifs : un critère commun portant sur la construction de logements neufs et l'ambition en matière de performance énergétique, un critère défini sur-mesure en fonction des spécificités territoriales ou sociales de chaque bailleur ;
- > Les Comptes sociaux annuels, tableau de financement, état des litiges, sûretés et cessions de créances, attestation des commissaires aux comptes du Taux d'Autofinancement Courant ;
- > Les documents suivants mis à disposition des membres du Conseil d'administration : rapport de gestion ou tout autre rapport des commissaires aux comptes/de l'agent public de l'émetteur (comprenant notamment le rapport spécial) ainsi que la liste des membres du Conseil d'administration de l'émetteur.

Les bailleurs devront, par ailleurs, transmettre sans délai les informations suivantes à la Banque des Territoires :

- > Projet d'émission de nouveaux titres participatifs et montant nominal total en circulation de titres participatifs ;
- > Projet de transformation juridique ;
- > Litiges significatifs en cours au-dessus d'un seuil correspondant à 5 % de la Situation Nette Comptable de l'Emetteur.

Représentation des porteurs

Les porteurs de titres participatifs d'une même émission sont automatiquement groupés en une masse pour la défense de leurs intérêts communs. Cette masse doit se réunir à minima une fois par an. Elle agira par l'intermédiaire d'un représentant de la Banque des Territoires et celui d'une assemblée générale des porteurs.

Uniquement pour les sociétés de capitaux et conformément à l'article L.228-37 du Code de commerce, la Banque des Territoires, si elle agit en qualité de représentant des porteurs de Titres Participatifs, assistera aux assemblées générales d'actionnaires.

Pénalités applicables en cas de non-respect des engagements contractuels

En cas de non-respect des obligations d'information, des conditions de limitation à l'émission et du maintien des Titres Participatifs à leur rang, la partie fixe de la rémunération annuelle sera majorée de 6 %, sans limitation du plafond applicable à la partie fixe du taux annuel du coupon.

Frais

Frais de dossier : 25 bps payable par l'émetteur au moment de l'émission. Pas de frais de gestion

Annexe 1 : définition du Taux d'Autofinancement Courant

Le Taux d'Autofinancement Courant désigne le ratio d'Autofinancement d'Exploitation Courante sur les loyers.

L'Autofinancement d'Exploitation Courante est défini de la manière suivante sur la base des comptes annuels sociaux approuvés et audités concernés de l'Emetteur :

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION)
+ ou - Variations des intérêts compensateurs (c/16883) (1)
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives et baux à long terme [c/681112-681113-681114-681115-681122-681123 (sauf 68112315, 6811235)-681124 (sauf 68112415, 6811245)]
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/ 777)
+ Autres produits d'exploitation
Autres transferts de charges d'exploitation (c/791) Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)
- Autres charges d'exploitation
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et c/658)
+ ou - Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun
+ Produits financiers
Sous-total Sauf reprises sur provisions financières (c/786)
- Charges financières
Sous-total Sauf dotations aux amortissements et aux provisions (c/686, sauf 6863)
- REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS LOCATIFS (Etat du passif codes 2-21, 2-22 "Financements définitifs") (3)
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM



Code monétaire et financier

Article L213-32

Version en vigueur du 01 janvier 2001 au 25 novembre 2018

Partie législative (Articles L111-1 à L773-1)
Livre II : Les produits (Articles L211-1 à L232-1)
Titre Ier : Les instruments financiers (Articles L211-1 à L214-191)
Chapitre III : Titres de créance (Articles L213-1 A à L213-35)
Section 4 : Les titres participatifs (Articles L213-32 à L213-35)

Article L213-32

Version en vigueur du 01 janvier 2001 au 25 novembre 2018

Les sociétés par actions appartenant au secteur public, les sociétés anonymes coopératives, les banques mutualistes ou coopératives et les établissements publics de l'Etat à caractère industriel et commercial peuvent émettre des titres participatifs dans des conditions fixées par les articles L. 228-36 et L. 228-37 du code de commerce.



Code de commerce

Article L228-36

Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018

Partie législative (Articles L110-1 à L960-4)

LIVRE II : Des sociétés commerciales et des groupements d'intérêt économique. (Articles L210-1 à L253-1)

TITRE II : Dispositions particulières aux diverses sociétés commerciales. (Articles L221-1 à L22-10-78)

Chapitre VIII : Des valeurs mobilières émises par les sociétés par actions. (Articles L228-1 à L228-106)

Section 4 : Des valeurs mobilières représentatives d'un droit de créance. (Articles L228-36-A à L228-90)

Sous-section 1 : Des titres participatifs (Articles L228-36 à L228-37)

Article L228-36

Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018

Les sociétés par actions appartenant au secteur public, les sociétés coopératives constituées sous la forme de société anonyme ou de société à responsabilité limitée, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation et les sociétés de coordination au sens de l'article L. 423-1-1 du même code peuvent émettre des titres participatifs. Ces titres ne sont remboursables qu'en cas de liquidation de la société ou, à son initiative, à l'expiration d'un délai qui ne peut être inférieur à sept ans et dans les conditions prévues au contrat d'émission.

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 86

Leur rémunération comporte une partie fixe et une partie variable calculée par référence à des éléments relatifs à l'activité ou aux résultats de la société et assise sur le nominal du titre. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions dans lesquelles l'assiette de la partie variable de la rémunération est plafonnée.

Les titres participatifs sont négociables.

Pour l'application de l'article 26 de la loi n° 78-741 du 13 juillet 1978 relative à l'orientation de l'épargne vers le financement des entreprises, les prêts participatifs ne sont remboursés qu'après désintéressement complet de tous les autres créanciers privilégiés ou chirographaires à l'exclusion des propriétaires de titres participatifs.



Code de commerce

Article L228-37

Version en vigueur depuis le 03 août 2014

Partie législative (Articles L110-1 à L960-4)

LIVRE II : Des sociétés commerciales et des groupements d'intérêt économique. (Articles L210-1 à L253-1)

TITRE II : Dispositions particulières aux diverses sociétés commerciales. (Articles L221-1 à L22-10-78)

Chapitre VIII : Des valeurs mobilières émises par les sociétés par actions. (Articles L228-1 à L228-106)

Section 4 : Des valeurs mobilières représentatives d'un droit de créance. (Articles L228-36-A à L228-90)

Sous-section 1 : Des titres participatifs (Articles L228-36 à L228-37)

Article L228-37

Version en vigueur depuis le 03 août 2014

L'émission et le remboursement de titres participatifs doivent être autorisés dans les conditions prévues par le cinquième alinéa de l'article L. 225-100 et les articles L. 228-40 à L. 228-44.

Les porteurs de titres participatifs d'une même émission sont groupés de plein droit pour la défense de leurs intérêts communs en une masse qui jouit de la personnalité civile. Ils sont soumis aux dispositions des articles L. 228-47 à L. 228-71, L. 228-73 et L. 228-76 à L. 228-90.

En outre, la masse est réunie au moins une fois par an pour entendre le rapport des dirigeants sociaux sur la situation et l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice et sur les éléments servant à la détermination de la rémunération des titres participatifs.

Les représentants de la masse assistent aux assemblées d'actionnaires ou de porteurs de parts. Ils sont consultés sur toutes les questions inscrites à l'ordre du jour, à l'exception de celles relatives à la désignation ou à la révocation des membres des organes sociaux. Ils peuvent intervenir à tout moment au cours de l'assemblée.

Les porteurs de titres participatifs peuvent obtenir communication des documents sociaux dans les mêmes conditions que les actionnaires.

Dans les entreprises publiques non pourvues d'une assemblée générale, le conseil d'administration exerce les pouvoirs dévolus à l'assemblée générale ordinaire pour l'émission des titres participatifs. Le quatrième alinéa du présent article n'est pas applicable.



Code de la construction et de l'habitation

Article R421-16

Version en vigueur depuis le 01 septembre 2019

Partie réglementaire (Articles R111-1 à R863-1)

Livre IV : Habitations à loyer modéré (Articles R411-1 à R491-6)

Titre II : Organismes d'habitations à loyer modéré (Articles R421-1 à R423-89)

Chapitre Ier : Offices publics de l'habitat. (Articles R421-1 à R421-22)

Section 3 : Attributions respectives des organes dirigeants. (Articles R421-16 à R421-18)

Article R421-16

Version en vigueur depuis le 01 septembre 2019

Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4

Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'office, et notamment :

- 1° Décide la politique générale de l'office ;
- 2° Adopte le règlement intérieur de l'office ;
- 3° Vote le budget, approuve les comptes, se prononce sur l'affectation du résultat et exerce les compétences que lui confèrent les dispositions de la section 1 du chapitre III du titre II du livre IV (partie réglementaire). Il donne quitus au directeur général ;
- 4° Décide des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation ;
- 5° Arrête les orientations en matière de politique des loyers et d'évolution du patrimoine ;
- 6° Décide des actes de disposition ;
- 7° Autorise les emprunts et décide des orientations générales en matière de placement de fonds appartenant à l'office, des opérations utiles à la gestion de la dette et des opérations de gestion de trésorerie.
- 8° Autorise les souscriptions, acquisitions ou cessions de parts sociales ou d'actions en application des articles L. 421-2 et R. 421-3 ;
- 9° Autorise les transactions ;
- 10° Nomme le directeur général et autorise le président du conseil d'administration à signer le contrat et ses avenants entre l'office et le directeur général. Il approuve chaque année le montant de la part variable de la rémunération attribué au directeur général. Il met fin aux fonctions du directeur général, sur proposition du président. Il autorise, le cas échéant, le directeur général, sur proposition du président ou sur demande du directeur général, à assurer également la direction de la société de coordination dont l'office est actionnaire ;
- 11° Autorise, selon le cas, le président ou le directeur général à ester en justice, en application des articles R. 421-17 ou R. 421-18 ; toutefois, en cas d'urgence, ou lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement d'une créance, le directeur général peut intenter une action en justice sans cette autorisation.

Le bureau peut recevoir délégation de compétence pour l'exercice des attributions du conseil d'administration, hormis celles mentionnées aux 1°, 2°, 3° et 5°. Concernant l'exercice des attributions mentionnées au 10°, le conseil d'administration ne peut déléguer au bureau ni l'autorisation donnée au président de signer le contrat et ses avenants entre l'office et le directeur général, ni la décision de mettre fin aux fonctions du directeur général. Le bureau peut, par délégation du conseil d'administration et dans les limites fixées par lui, être chargé de souscrire les emprunts et de réaliser les opérations utiles à leur gestion, et de recourir aux crédits de trésorerie. Il peut également, dans les mêmes conditions, réaliser les opérations relatives au placement des fonds de l'office. Le bureau rend compte de son activité au conseil d'administration.