



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Bureau du 16 Mars 2022

Délibération n° 2022-12

\*\*\*\*

**Étaient présents :**

Administrateurs présents : Christophe Rivenq – Bernard Saleix – Anne-Lyse Messenger - Richard Hillaire  
Jacques Foulquier

**Absents excusés :**

Max Roustan. Marie-Christine Peyric

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

Philippe Curtil – Directeur Général  
Alexia Debornes – Didier Barthélémi

**Secrétariat assuré par :** Sylvie Iaquina

**Autorisation d'Emission de Titres Participatifs  
à la Caisse des Dépôts et Consignations**

*Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport  
N° 2022-12 annexé et après en avoir délibéré :*

- Autorise l'émission des titres participatifs par Logis Cévenols dans les conditions décrites en  
annexe, pour un montant de un million deux cent mille euros (1 200 000 €).

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL  
  
Philippe CURTIL

REÇU EN PREFECTURE

le 16/03/2022

Application agréée E-legalite.com

99\_AR-030-490075645-20220316-BU\_CR\_16\_03

01/03/2022

01/03/2022

**BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 16 mars 2022

Rapport n° 2022-12

*Financier***AUTORISATION D'EMISSION DE TITRES PARTICIPATIFS  
Emission de Titres Participatifs à impact social réservée à la Caisse des Dépôts et  
Consignations.*****Pièce(s) Annexe(s)*** : Lettre d'intention de souscription de la Banque des Territoires

Dans le cadre du partenariat de long terme qui lie Logis Cévenols et la 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, c'est-à-dire 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 Caisse des

dépôts et consignations (la « CDC ») en qualité de souscripteur, sous réserve et conditions qui sont décrits dans le « TermSheet » 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 TermSheet (liste de conditions) en Annexe ;**

**Vu la lettre d'intention de souscription (à laquelle est joint le TermSheet) en Annexe ;**

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

- D'autoriser l'émission des titres participatifs par Logis Cévenols dans les conditions décrites en annexe, pour un montant de un million deux cent mille euros (1 200 000 €).

Numéro de l'opération : 43499  
Référence client (numéro tiers) : 113540

ETABLISSEMENT PUBLIC  
DIRECTION REGIONALE OCCITANIE  
LA DIRECTRICE REGIONALE

Monsieur le Directeur Général  
OPH LOGIS CEVENOLS  
433 Quai de Belina  
30100 ALES

Montpellier, le 3 janvier 2022

Dossier suivi par : Audrey Palanchier  
Tél : 06.47.90.47.24  
Email : audrey.palanchier@caissedesdepots.fr

**Objet :** Lettre d'intention de souscription aux Titres Participatifs (campagne 2021)

Monsieur le Directeur Général,

J'ai le plaisir de vous informer que la Banque des territoires a validé le principe d'intention de souscription de titres participatifs au profit de votre organisme.


Cette souscription vise à accompagner la réalisation de votre programme d'investissement, en particulier d'accompagner votre programme de construction de logement sociaux neufs.

Compte tenu des sollicitations nombreuses que nous avons reçues, je vous remercie de bien vouloir confirmer votre intérêt pour cette souscription par mail à l'attention de la personne en charge de ce dossier dans les plus brefs délais, et en tout état de cause dans les 3 jours ouvrés suivant la réception de mon courrier, afin que nous réservions définitivement l'enveloppe qui vous est destinée.

Je vous invite à prendre connaissance du détail des modalités de souscription décrites dans la lettre d'intention ci-jointe, et j'attire votre attention sur la nécessité d'émettre avant la date limite indiquée.

Mes équipes se rapprocheront des vôtres afin d'examiner les modalités de mise en œuvre de cette émission et d'en accompagner au mieux son déroulement.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Directeur, mes sincères salutations.



Christine PUJOL NOEL  
Directrice territoriale

REÇU EN PREFECTURE

le 16/03/2022

Application agréée E-legalite.com

99\_AR-030-490075645-20220316-BU\_CR\_16\_03

**LETTRE D'INTENTION  
DU COMITE D'ENGAGEMENT DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS  
EN DATE DU 23 NOVEMBRE 2021**

**IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :**

- (A) Dans le cadre du Plan Logement 2 de la Caisse des Dépôts et Consignations (la "**Caisse des Dépôts**"), structuré en vue de soutenir le programme d'investissement en matière de production et de réhabilitation des logements sociaux par les bailleurs sociaux et s'inscrivant dans le cadre de l'accord politique signé le 25 avril 2019 entre l'Etat, les fédérations des bailleurs sociaux, la Caisse des Dépôts et le groupe Action Logement, la Caisse des Dépôts s'est engagée à souscrire, en plusieurs fois, à des titres participatifs pour un montant total de 1.00.000.000 € devant être émis entre 2020 et 2022 par des organismes de logement social, comme les y autorisent les dispositions de l'article L. 213-32 du Code monétaire et financier telles que modifiées par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.
- (B) Les émissions de titres participatifs auxquelles la Caisse des Dépôts pourrait être amenée à souscrire auront pour objet d'accompagner la réalisation du programme d'investissement de l'émetteur concerné dans son ensemble avec une priorité donnée dans l'accompagnement de la construction de logements sociaux neufs.
- (C) Dans ce cadre, le Comité d'Engagement de la Caisse des Dépôts a étudié la possibilité de souscrire à l'émission de titres participatifs (les "**Titres Participatifs**") envisagée par Logis Cévenols, office public de l'habitat régi par les articles L.421-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, dont le siège social est situé 433 quai de Bilina 30100 ALES, France, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Nîmes sous le numéro 490 075 645.

**CECI AYANT ÉTÉ EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

- (A) Le Comité d'Engagement de la Caisse des Dépôts décide d'autoriser la souscription de Titres Participatifs par la Caisse des Dépôts à hauteur d'un montant nominal total de 1.200.000 €, sous réserve que Logis Cévenols ait confirmé son accord pour émettre les Titres Participatifs par email à la Caisse des Dépôts (audrey.palanchier@caissedesdepots.fr) dans les trois (3) jours ouvrés suivant la réception de cette lettre.
- (B) L'autorisation de souscription mentionnée au paragraphe (A) ci-avant est valable sous réserve que :
- (i) la date d'émission des Titres Participatifs intervienne au plus tard le 30 avril 2022,
  - (ii) la souscription des titres participatifs émis au profit d'Action Logement Services soit effective avant la signature du contrat d'émission avec la Caisse des Dépôts. Cette réserve sera levée par la transmission du contrat d'émission des titres participatifs signé entre Logis Cévenols et Action Logement Services.
- (C) Les Titres Participatifs présenteront les principales caractéristiques juridiques et financières décrites en Annexe 1 à la présente lettre.
- (D) La souscription des Titres Participatifs par la Caisse des Dépôts, engagera notamment Logis Cévenols à transmettre après le début de chaque exercice social, une information annuelle sociale attestant le critère d'impact social « part des salariés ayant bénéficié d'une formation au cours de l'année de référence sur le nombre de salariés total », tel que prévu au paragraphe « Engagements d'information » (point (A)(vi)) Du Termsheet figurant en Annexe 1.

**Pour le Comité d'Engagement, le 3 janvier 2022**

**Christine PUJOL NOEL**  
Directrice territoriale



REÇU EN PREFECTURE

le 16/03/2022

Application agréée E-legalite.com

99\_AR-030-490075645-20220316-BU\_CR\_16\_03



Annexe 1

**Souscription de la Banque des Territoires aux Titres  
Participatifs émis par les Offices Publics de l'Habitat**

Principaux termes et conditions

**CPN**

## Principaux termes et conditions (« Termsheet ») de la souscription des titres participatifs ("Titres Participatifs") à impact social pour les organismes HLM

Le présent document est présenté à titre indicatif. La Direction des Prêts de la Banque des Territoires peut modifier ou préciser à tout moment les caractéristiques et conditions qui y sont présentées. Le présent document reste conditionné à la revue de la structure contractuelle, financière et juridique du projet. Il ne constitue en aucun cas un engagement de la Banque des Territoires d'intervenir de quelque manière que ce soit dans le projet. L'engagement de souscription de la Banque des Territoires est subordonné à l'accord de son comité d'engagement compétent.

Les principales caractéristiques de la souscription sont les suivantes :

<b>Objet</b>	<p>Souscription à des titres participatifs, pour favoriser l'investissement des OPH en matière de logement social.</p> <p>La souscription aux titres participatifs n'est pas fléchée sur des opérations de construction ou de réhabilitation particulières.</p>
<b>Montant</b>	<p>Dispositif global ouvert de 2019 à 2022 pour un montant maximal de 1 Mrd€.</p> <p>Le montant nominal maximum de titres participatifs par bailleur ne peut pas dépasser 20% de sa Situation Nette Comptable (telle que définie en <a href="#">Annexe 1</a>)</p> <p>Le montant minimum du programme de souscription par la Banque des Territoires est fixé à 1 M€ par bailleur et le montant maximum à 50 M€.</p>
<b>Eligibilité</b>	<p>La Banque des Territoires pourra souscrire à des titres participatifs émis par les OPH, (l'"<b>Emetteur</b>"), sous réserve d'une soutenabilité des émetteurs évaluée sur la base d'une prospective financière intégrant un plan de développement complet justifiant l'usage des titres participatifs : accompagner la réalisation du programme d'investissement de l'Emetteur dans son ensemble avec une priorité donnée dans l'accompagnement de la construction de logements sociaux neufs .</p> <p>La décision de souscription appartient à la Banque des Territoires.</p>
<b>Distribution</b>	<p>La Banque des Territoires organisera des campagnes de souscription. Elle pourrait procéder à plusieurs souscriptions pour un même émetteur.</p>
<b>Souscription</b>	<p>Les Titres Participatifs seront souscrits par la signature d'un bulletin de souscription qui sera renvoyé à l'Emetteur au plus tard sept (7) Jours Ouvrés avant la Date d'Emission. Toute souscription sera irrévocable pour la Banque des Territoires à compter de la réception par l'Emetteur du bulletin de souscription et ce sous réserve que l'émission des Titres Participatifs soit effectivement réalisée.</p>
<b>Valeur nominale</b>	<p>La valeur nominale des Titres Participatifs est de cinquante mille euros (50.000) €.</p>
<b>Date d'Emission – Versement du Prix de Souscription</b>	<p>Date d'Emission : date à laquelle les Titres Participatifs sont émis par l'Emetteur, au plus tard le 30 avril 2022, telle que renseignée dans le bulletin de souscription. Cette date sera communiquée par l'Emetteur à la Banque des Territoires avant la signature du bulletin de souscription et au moins quinze (15) Jours Ouvrés avant l'émission effective des Titres Participatifs.</p> <p>Pour des raisons techniques, la Date d'Emission ne pourra pas être une date comprise sur la période du 15 au 31 décembre 2021.</p> <p>Les Titres Participatifs seront émis à la Date d'Emission à un prix d'émission égal à 100 % du montant nominal total des Titres Participatifs (le "<b>Prix de Souscription</b>"). Le produit net de la souscription des Titres Participatifs (correspondant au Prix de Souscription après déduction des frais de dossier mentionnés au paragraphe "<i>Frais de dossier</i>" ci-après et dont le montant est égal</p>

	<p>à 0,25 % du montant nominal total des Titres Participatifs) sera payé immédiatement par la Banque des Territoires à la Date d'Emission en fonds disponibles par virement sur le compte de l'Emetteur.</p>
<b>Forme des Titres Participatifs</b>	Les Titres Participatifs sont émis exclusivement sous forme de titres dématérialisés au nominatif.
<b>Rang des Titres Participatifs</b>	<p>Les Titres Participatifs (y compris la rémunération annuelle y afférente) constituent des engagements directs, inconditionnels, non assortis de sûretés (sous réserve des stipulations du paragraphe "<i>Maintien des Titres Participatifs à leur rang</i>" ci-après) et subordonnés de l'Emetteur, venant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) au même rang entre eux et (sous réserve des dispositions impératives du droit français et sans préjudice des effets de tout contrat intercréanciers conclu conformément au paragraphe "<i>Limitation à l'émission de nouveaux titres participatifs</i>" ci-après) au même rang que tous les autres titres participatifs, présents ou futurs, de l'Emetteur ;</li> <li>(ii) avant toutes les obligations subordonnées de dernier rang, présentes et futures, de l'Emetteur ; et</li> <li>(iii) après toutes les obligations non-subordonnées et les obligations subordonnées ordinaires, présentes et futures, de l'Emetteur.</li> </ul> <p>Conformément aux dispositions de l'article L.228-36 alinéa 4 du Code de commerce, en cas de liquidation de l'Emetteur, les droits au paiement des porteurs de Titres Participatifs (les "<b>Porteurs</b>") relatifs au principal et à la rémunération annuelle des Titres Participatifs seront subordonnés au complet désintéressement des autres créanciers, privilégiés ou chirographaires de l'Emetteur (y compris au titre des prêts participatifs octroyés à l'Emetteur) mais avant toutes les obligations subordonnées de dernier rang de l'Emetteur.</p>
<b>Maintien des Titres Participatifs à leur rang</b>	<p>L'Emetteur s'engage à ne pas consentir ou laisser subsister de sûretés sur tout ou partie de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, au bénéfice d'autres porteurs de titres participatifs, présents ou futurs, émis par l'Emetteur, sans consentir, au plus tard à la même date, des sûretés équivalentes et de même rang au bénéfice des Titres Participatifs.</p> <p>A la Date d'Emission, les Titres Participatifs ne bénéficieront d'aucune sûreté consentie par l'Emetteur.</p>
<b>Engagement d'information</b>	<p>(A) L'Emetteur s'engage à transmettre les documents suivants aux Porteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) <b>Comptes annuels</b> : dès qu'ils sont disponibles et au plus tard cent quatre-vingts (180) jours calendaires après la date de clôture de chaque exercice, une copie, certifiée conforme par le représentant légal de l'Emetteur, des comptes annuels de l'Emetteur certifiés par [ses commissaires aux comptes/son agent comptable] relatifs à cet exercice (comprenant notamment un bilan, un compte de résultat et leurs annexes), accompagnés des rapports [des commissaires aux comptes/de l'agent comptable] y afférents ; En cas de report des comptes accordé par le Préfet, le délai énoncé au présent paragraphe pourra être porté à deux cent dix (210) jours calendaires ;</li> <li>(ii) <b>Tableau de financement</b> : à la date de remise des comptes annuels mentionnés au sous-paragraphe (i) ci-avant, une copie, certifiée conforme par le représentant légal de l'Emetteur, du tableau de financement de l'Emetteur relatif à cet exercice ;</li> <li>(iii) <b>Etat des litiges, sûretés et cessions de créances</b> : à la date de remise des comptes annuels mentionnés au sous-paragraphe (i) ci-avant, une copie, certifiée conforme par le représentant légal de l'Emetteur, d'un état détaillé relatif à cet exercice (i) des litiges mentionnés dans le rapport de gestion, (ii) des privilèges et sûretés réelles et personnelles consenties et (iii) des cessions de créances ou toutes autres conventions ou accords ayant un effet analogue ;</li> <li>(iv) <b>Certificat</b> : à la date de remise des comptes annuels mentionnés au sous-paragraphe (i) ci-avant, un certificat, dûment signé par un</li> </ul>

représentant légal de l'Emetteur et visé par [se.com Application agréée Elegalite.com] comptes/son agent comptable, (x) attestant du fait d'Autofinancement Locatif (n) sur la base des derniers comptes annuels et audités de l'Emetteur et (y) indiquant les modalités de calcul du Taux d'Autofinancement Locatif (n) ;

- (v) **Plan prévisionnel à moyen terme (prévisionnel à dix (10) ans, a minima)** : dès qu'il est disponible et au plus tard trois (3) mois après la date d'approbation des comptes du dernier exercice social dans la limite de deux cent quatre-vingt-huit (288) jours calendaires après le début du nouvel exercice, une copie, validée par le Conseil d'administration de l'Emetteur et certifiée conforme par le représentant légal de l'Emetteur, d'un plan prévisionnel à moyen terme (prévisionnel à dix (10) ans) de l'Emetteur datant de moins d'un (1) an, produit sur la base des derniers comptes disponibles et permettant notamment le suivi du programme d'investissement de l'Emetteur, financé notamment par les Titres Participatifs ;
- (vi) **Communication annuelle sociale** : dès qu'elle est disponible et au plus tard cent quatre-vingts (180) jours calendaires après le début de chaque exercice, une information annuelle sociale attestant :
- de la part des logements neufs livrés dans l'année ayant fait l'objet d'un label ou d'une certification environnementale délivré par un organisme certificateur enregistré auprès du Comité Français d'Accréditation (« **COFRAC** ») (année de référence : année n-2 par rapport à l'année de transmission de l'information); et
  - [critère d'impact social et *reporting* à déterminer au cas par cas en fonction des préoccupations territoriales et des projets d'investissements] ; et
- (vii) **Autres documents** : sans délai, les documents suivants mis à la disposition des membres du Conseil d'administration de l'Emetteur :
- le rapport de gestion ;
  - tout autre rapport [des commissaires aux comptes/de l'agent public] de l'Emetteur ; et
  - la liste des membres du Conseil d'administration de l'Emetteur.
- (B) L'Emetteur s'engage à informer les Porteurs :
- (i) **Montant nominal total en circulation** : sans délai, sur demande de tout Porteur ou du Représentant de la Masse, du montant nominal total en circulation des Titres Participatifs ;
- (ii) **Emission de nouveaux titres participatifs** : sans délai, de tout projet d'émission de nouveaux titres participatifs et de leurs conditions ;
- (iii) **Transformation juridique** : sans délai, de tout projet de transformation d'ordre juridique de l'Emetteur, y compris (i) tout changement relatif à sa dénomination, son objet, sa forme juridique ou son rattachement territorial et (ii) toute opération significative de scission, fusion, apport partiel d'actif, transmission universelle du patrimoine, transformation ou toute autre opération assimilée ; et
- (iv) **Litiges** : sans délai, de toute instance ou procédure judiciaire, administrative ou arbitrale intentée ou engagée à l'encontre de l'Emetteur et susceptible d'entraîner le décaissement, individuellement ou cumulativement pour l'ensemble des instances ou procédures de même nature, d'un montant supérieur à 5 % de la Situation Nette Comptable de l'Emetteur de l'année de la Date d'émission des Titres Participatifs€.

**Limitation à l'émission de nouveaux titres participatifs**

L'Emetteur s'engage à ne pas procéder à l'émission de nouveaux titres autrement que dans le cadre d'une Emission Autorisée.

"Emission Autorisée" désigne toute émission par l'Emetteur de titres participatifs respectant l'ensemble des conditions suivantes :

- (i) à la date d'émission des nouveaux titres participatifs, la valeur nominale totale cumulée de l'ensemble des titres participatifs en circulation (y compris les Titres Participatifs et les nouveaux titres participatifs) demeurera inférieure à 40 % de la Situation Nette Comptable (telle que définie en Annexe 1) ;
- (ii) les conditions de cession des nouveaux titres participatifs ne sont pas plus favorables pour leurs porteurs que celles des Titres Participatifs ;
- (iii) les conditions de remboursement des nouveaux titres participatifs (y compris le montant de remboursement des nouveaux titres participatifs tel qu'éventuellement majoré ou augmenté de toute prime ou autre montant dû à la date de remboursement) ne sont pas plus favorables pour leurs porteurs que celles des Titres Participatifs ;
- (iv) la rémunération annuelle des nouveaux titres participatifs (correspondant à la somme de la partie fixe de la rémunération et de la partie variable de la rémunération, telle qu'éventuellement majorée conformément aux stipulations du contrat d'émission des nouveaux titres participatifs) pourra être plus favorable pour leurs porteurs que celle des Titres Participatifs, sous réserve :
  - (a) d'être inférieure ou égale au taux de 6 % l'an ; et
  - (b) pour l'Emetteur de proposer la souscription à ces nouveaux titres participatifs (x) en priorité aux Porteurs dans des termes strictement identiques à ceux proposés aux souscripteurs potentiels (cette proposition de souscription devra être notifiée aux Porteurs ; chaque Porteur aura alors la faculté de souscrire, au prorata des demandes de l'ensemble des Porteurs, à tout ou partie des nouveaux titres participatifs ; les demandes de souscription des Porteurs devront parvenir à l'Emetteur au plus tard quarante-cinq (45) Jours Ouvrés à compter de la notification reçue de l'Emetteur) et (y) aux souscripteurs potentiels uniquement à concurrence du nombre de nouveaux titres participatifs pour lesquels les Porteurs n'auront pas exercé leur droit de souscription prioritaire. Seules les collectivités territoriales (sous réserve de toute disposition ou amendement de la loi de finance qui pourrait venir modifier les conditions d'octroi) bénéficieront d'un droit de souscription prioritaire aux Porteurs ; et
- (v) un contrat intercréanciers conforme en substance au modèle qui figurera en annexe 2 du contrat d'émission des Titres Participatifs est conclu entre l'Emetteur, les Porteurs et les porteurs des nouveaux titres participatifs, aux fins de définir (i) les modalités de traitement de tout paiement au titre de la rémunération annuelle, du principal ou de toutes autres sommes dues et exigibles au titre des nouveaux titres participatifs si les Porteurs n'ont pas reçu un paiement, respectivement au titre (x) de la rémunération annuelle, (y) du principal ou (z) toutes autres sommes dues et exigibles au titre des Titres Participatifs et (ii) l'ordre des paiements en cas de liquidation de l'Emetteur.

Etant entendu que toute émission de titres participatifs par l'Emetteur qui est souscrite en intégralité par la Caisse des dépôts et consignations sera considérée d'office comme une Emission Autorisée (au titre du présent contrat d'émission [et au titre du précédent contrat d'émission de titres participatifs conclu entre les Parties ]) et ne donnera pas lieu à la conclusion d'un contrat intercréanciers si la Caisse des dépôts et consignations est l'unique souscripteur de l'ensemble des titres participatifs émis par l'Emetteur.

**Limitation des paiements et remboursements au titre de tout**

L'Emetteur s'engage à ne procéder à aucun paiement ou remboursement au titre des intérêts, du principal ou de toutes autres sommes dues et exigibles au titre de tout Endettement Intragroupe si l'un quelconque des engagements pris par l'Emetteur au titre des Titres Participatifs (y compris le paiement de toute somme

<p><b>Endettement Intragroupe</b></p>	<p>due au titre des Titres Participatifs) n'est pas respecté ou est l'être en conséquence dudit paiement ou remboursement.</p> <p><b>"Endettement Intragroupe"</b> désigne tout endettement (sous quelque forme que ce soit) relatif à des sommes empruntées, émises, souscrit, ou garanti par l'Emetteur auprès, ou au bénéfice, de l'un quelconque des membres du groupe de l'Emetteur, la notion de groupe étant entendue comme (i) tout regroupements d'organismes de logement social visés à l'article L.423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation pour les organismes mentionnés aux articles L.411-2 et L.481-1 du même code et/ou comme (ii) tout rapport de contrôle entre toutes personnes physiques ou morales au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.</p>
<p><b>Autres engagements</b></p>	<p>Les engagements de l'Emetteur listés dans le présent termsheet ne sont pas exhaustifs et ne constituent pas non plus un engagement de la Banque des Territoires de les exiger.</p> <p>Lors de l'instruction de chaque dossier, la Banque des Territoires pourrait également demander :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un alignement des modalités juridiques et/ou de la rémunération des Titres Participatifs sur celles d'autres souscripteurs de titres participatifs ; et/ou</li> <li>- tout autre engagement, selon le cas.</li> </ul>
<p><b>Rémunération annuelle des Titres Participatifs</b></p>	<p>La rémunération annuelle des Titres Participatifs comporte une partie fixe et une partie variable. Le calcul de la rémunération annuelle se fera selon la méthode de décompte des jours 30/360.</p> <p>(A) Partie fixe de la rémunération</p> <p>La partie fixe de la rémunération, calculée sur 60 % de la valeur nominale de chaque Titre Participatif, est constituée par un intérêt annuel fixe déterminé selon la formule suivante :</p> $VN \times (\text{Taux de l'OAT à 20 ans} + 70 \text{ bps}) \times 0,60,$ <p>étant précisé que (i) le Taux de l'OAT à 20 ans sera celui en vigueur à la date tombant 2 Jours Ouvrés avant la Date d'Emission et (ii) si le Taux de l'OAT à 20 ans ainsi déterminé est négatif, ledit taux sera réputé être égal à 0 %. et (ii) si le Taux de l'OAT à 20 ans ainsi déterminé est négatif, ledit taux sera réputé être égal à 0 %.</p> <p>(B) Partie variable de la rémunération</p> <p>(i) La partie variable de la rémunération, calculée sur 40 % de la valeur nominale de chaque Titre Participatif, est calculée selon la formule suivante :</p> $VN \times \text{Max} (0,01 \% ; \left( \frac{\text{Taux d'Autofinancement Locatif (n)}}{\text{Taux d'Autofinancement Locatif (n-1)}} - 1 \right) \times 0,40)$ <p>(ii) Plancher de la partie variable de la rémunération : la partie variable de la rémunération ne pourra pas être inférieure à 0,01 %.</p> <p>(iii) Si le Taux d'Autofinancement Locatif (n) est inférieur à 3 %, la partie variable de la rémunération sera réputée être égale à 0,01 %.</p> <p><b>"Autofinancement d'Exploitation Courante"</b> désigne l'autofinancement d'exploitation courante de l'exercice concerné de l'Emetteur, déterminé conformément à la définition figurant en <u>Annexe 1</u> du présent Contrat ;</p> <p><b>"Taux d'Autofinancement Locatif (n)"</b> désigne le ratio de l'Autofinancement d'Exploitation Courante sur les loyers nets pour le dernier exercice clos (n) de l'Emetteur ;</p> <p><b>"Taux d'Autofinancement Locatif (n-1)"</b> désigne le ratio de l'Autofinancement d'Exploitation Courante sur les loyers nets pour l'exercice clos (n-1) de l'Emetteur ;</p> <p><b>"Taux de l'OAT à 20 ans"</b> désigne l'indice quotidien TEC 20 (Taux de l'Echéance Constante à 20 ans) publié par la Banque de France, correspondant au taux de rendement actuariel d'une valeur du Trésor fictive dont la durée de vie serait à</p>

chaque instant égale à vingt (20) années. Ce taux est obtenu par l'interpolation linéaire entre les taux de rendement actuariels annuels des Titres Participatifs du Trésor qui encadrent au plus proche la maturité vingt (20) ; et

"VN" désigne la valeur nominale de chaque Titre Participatif, hors prime de remboursement.

(C) Rémunération annuelle

La rémunération annuelle de chaque Titre Participatif résulte de la somme de la partie fixe de la rémunération et de la partie variable de la rémunération.

Sous réserve des stipulations du sous-paragraphe (D) ci-après, la rémunération annuelle des Titres Participatifs sera plafonnée au taux du Livret A en vigueur au mois d'août précédant la Date de Paiement de la Rémunération, majoré de 1,30%.

(D) Majoration de la rémunération annuelle

Nonobstant les stipulations du sous-paragraphe (C) ci-avant, la partie fixe de la rémunération annuelle des Titres Participatifs déterminée conformément aux stipulations des sous-paragraphe (A), (B) et (C) ci-avant sera majorée d'une marge égale à :

- (i) 6 % en cas de non-respect par l'Emetteur de l'un quelconque des engagements pris aux paragraphes "*Maintien des Titres Participatifs à leur rang*", "*Engagement d'information*", "*Limitation à l'émission de nouveaux titres participatifs*" et "*Limitation des paiements et remboursements au titre de tout Endettement Intragroupe*" ; et
- (ii) 1 % en cas de non-respect par l'Emetteur de tout autre engagement pris au titre des Titres Participatifs (autre qu'un défaut de paiement visé au paragraphe "*Intérêts de retard*"),

tant que l'Emetteur n'aura pas remédié au non-respect ou manquement considéré, étant précisé que cette marge supplémentaire ne commencera à courir qu'à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la réception par l'Emetteur d'une notification écrite par lettre recommandée avec accusé de réception dudit non-respect ou manquement par le Représentant de la Masse ou tout Porteur et à condition qu'il n'ait pas été remédié au non-respect ou manquement considéré à l'expiration de ce délai.

**Paiement de la rémunération annuelle**

La rémunération annuelle sera payable annuellement à terme échu le 20 décembre de chaque année (chacune, une "**Date de Paiement de la Rémunération**"), sauf pour la première période de rémunération annuelle pour laquelle un premier coupon court calculé *pro rata temporis* sera mis en paiement le 20 décembre de l'année de la Date d'Emission (« année N ») pour la période courant de la Date d'Emission (incluse) au 20 décembre de l'année N (exclu).

**Intérêts de retard**

En cas de défaut de paiement à son échéance de tout montant dû par l'Emetteur au titre de tout Titre Participatif, les Porteurs seront en droit de demander le paiement d'intérêts de retard calculés *pro rata temporis* au Taux de l'OAT à 20 ans en vigueur à la date de constatation du défaut de paiement concerné (étant précisé que si le Taux de l'OAT à 20 ans ainsi déterminé est négatif, ledit taux sera réputé être égal à 0 %), augmenté d'une marge de 6 %.

Délai de remédiation : 15 jours ouvrés à compter de la réception par l'Emetteur d'une notification écrite par lettre recommandée avec accusé de réception dudit non-respect ou manquement par le Représentant de la Masse ou tout Porteur.

**Cas de remboursement, montant du remboursement et prime de remboursement des Titres Participatifs**

Les Titres Participatifs ne sont remboursables que :

- (i) en cas de liquidation de l'Emetteur ; ou
- (ii) à son initiative, en totalité ou en partie, à tout moment à l'expiration d'un délai de sept (7) ans à compter de la Date d'Emission, sous réserve d'avoir préalablement (x) transmis aux Porteurs ses comptes annuels relatifs à l'exercice précédent l'année au cours de laquelle le remboursement est effectué et le certificat y afférent afin de permettre la détermination de la rémunération annuelle applicable et (y) notifier aux Porteurs un avis de

	<p>remboursement au plus tard trente (30) jours calendaires pour le remboursement.</p> <p>Le remboursement des Titres Participatifs se fera à leur valeur nominale (i) augmentée le cas échéant de la rémunération annuelle des Titres Participatifs calculée <i>pro rata temporis</i>, étant convenu qu'en cas de remboursement intervenant avant la détermination de l'Autofinancement d'Exploitation Courante pour l'année en cours, la partie variable de la rémunération sera calculée sur la base de l'Autofinancement d'Exploitation Courante déterminé pour le dernier exercice clos, et (ii) à compter de la date tombant 15 ans après la Date d'Emission (incluse), majorée d'une prime de remboursement égale annuellement à 1 % de la valeur nominale des Titres Participatifs, augmentée le cas échéant de la prime de remboursement au titre de l'année précédente. A titre d'exemple, et en l'absence de remboursement partiel, la valeur nominale majorée d'un Titre Participatif (hors rémunération annuelle) sera égale à :</p> <p>(i) 50.500 € à compter de la date tombant 15 ans après la Date d'Emission (incluse) ;</p> <p>(ii) 51.005 € à compter de la date tombant 16 ans après la Date d'Emission (incluse) ;</p> <p>(iii) 51.515,05 € à compter de la date tombant 17 ans après la Date d'Emission (incluse) ;</p> <p>(iv) ...</p> <p>En cas de remboursement intervenant à une date autre qu'une date anniversaire de la Date d'Emission, la prime de remboursement sera calculée <i>pro rata temporis</i>.</p>
<b>Cession des Titres Participatifs</b>	<p>Les Titres Participatifs sont négociables. La valeur de cession est librement fixée entre le Porteur cédant et l'acquéreur.</p> <p>En cas de cession de Titres Participatifs à un Acquéreur Concurrent, le Porteur cédant devra préalablement obtenir l'accord de l'Emetteur sur la cession envisagée. Sauf refus exprès de l'Emetteur dans les quarante-cinq (45) Jours Ouvrés suivant la réception de la demande du Porteur cédant, l'Emetteur sera réputé avoir donné son accord.</p> <p>Il est précisé que les Porteurs successifs seront tenus par les conditions de cession des Titres Participatifs décrites ci-avant.</p> <p><b>"Acquéreur Concurrent"</b> désigne tout organisme de logement social au sens des articles L.411-2 et L.411-10 du Code de la construction et de l'habitation et/ou tout groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L.423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.</p>
<b>Frais de dossier</b>	25 bps payable par l'Emetteur au moment de l'émission.
<b>Frais de gestion</b>	[0] bps.
<b>Représentation des Porteurs</b>	<p>Les Porteurs seront automatiquement groupés en une masse (ci-après la <b>"Masse"</b>) pour la défense de leurs intérêts communs. La Masse sera régie par les dispositions du Code de commerce et les dispositions concernées du contrat d'émission des Titres Participatifs, jouira de la personnalité civile et agira en partie par l'intermédiaire d'un représentant de la masse (le <b>"Représentant de la Masse"</b>) et en partie par l'intermédiaire d'une assemblée générale des Porteurs.</p> <p>Le Représentant de la Masse initial sera la Caisse des dépôts et consignations.</p>
<b>Survenance de Circonstances Nouvelles</b>	<p>En cas de survenance d'une Circonstance Nouvelle après la Date d'Emission, l'Emetteur et les Porteurs rechercheront alors, de bonne foi et pour tenir compte de la pratique du marché alors en vigueur, une solution mutuellement satisfaisante pour maintenir entre les parties l'équilibre économique prévalant à la Date d'Emission nonobstant la survenance de la Circonstance Nouvelle concernée et, le cas échéant, s'accorderont sur les modifications nécessaires à apporter au contrat d'émission des Titres Participatifs.</p> <p><b>"Circonstance Nouvelle"</b> désigne tout traité, directive, disposition législative ou réglementaire, jurisprudence de la Cour de Cassation ou de toute autre juridiction</p>



Le 16/03/2022

	compétente, instruction ou recommandation émanant d'une autorité officielle, en France, susceptible d'avoir un impact significatif sur les Titres Participatifs.
<b>Impôts et taxes</b>	Compensation par l'Emetteur en cas de mise en place d'un prélèvement ou d'une retenue fiscale par la législation française afin que les Porteurs perçoivent une somme équivalente à celle qu'ils auraient perçue préalablement à ce changement, sous réserve des exceptions usuelles.
<b>Droit applicable et juridiction compétente</b>	Droit français En cas de différend, les parties devront s'efforcer de trouver de bonne foi un accord amiable. A défaut d'accord trouvé, tribunaux compétents dans le ressort des juridictions de second degré de Paris.

**Annexe 1 : définition de la Situation Nette Comptable**

"Situation Nette Comptable" désigne la somme des montants figurant sous les rubriques "Capital et réserves" (compte 10)", "Report à nouveau (compte 11)" et "Résultat de l'exercice (compte 12)" (ou rubriques équivalentes) des derniers comptes annuels approuvés et audités de l'Emetteur.

**Annexe 2 : définition du Taux d'Autofinancement**

L'Autofinancement d'Exploitation Courante est défini de la manière suivante sur la base des comptes annuels 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)
<b>+ Autres produits d'exploitation</b>
Autres transferts de charges d'exploitation (c/791)
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)
<b>- Autres charges d'exploitation</b>
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654)
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et c/658)
<b>+ ou - Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>
<b>+ Produits financiers</b>
Sous-total
Sauf reprises sur provisions financières (c/786)
<b>- Charges financières</b>
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)
<b>AUTOFINANCEMENT COURANT HLM</b>