AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240207-CA070224_4-DE
en date du 09/02/2024 ; REFERENCE ACTE : CA070224_4

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 7 FEVRIER 2024

Présents

Monsieur DENIS, Président de TOURS HABITAT,
Madame GOBLET, Vice-Présidente de TOURS HABITAT

Madame BLUTEAU, Monsieur BOILLE, Monsieur GRATEAU, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAULT, Madame MOSNIER, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, Madame ROCHER, Monsieur THOMAS (en visio), et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Madame BA-TALL, qui avait donné pouvoir à Madame QUINTON
Madame DJABER, qui avait donné pouvoir à Madame ROCHER
Monsieur FRANCOIS, qui avait donné pouvoir à Madame GOBLET
Madame JOVENEAUX, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur BOILLE

Absents

Monsieur ARNOULD,
Monsieur LECONTE,

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS HABITAT
Monsieur BACLE, Directeur Proximité de TOURS HABITAT
Madame BARRANGER, Directrice des Ressources Humaines de TOURS HABITAT,
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de TOURS HABITAT,
Madame LOISEAU, Directrice Financière et Comptable de TOURS HABITAT,
Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de TOURS HABITAT,
Madame VIVIER, Directrice Gestion Locative de TOURS HABITAT,

Monsieur MAUPERIN, Chef de Service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires,
Madame FROMIAU Sandrine, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT

Présidence de Monsieur Emmanuel DENIS, Président.

REAMENAGEMENT PARTIEL DE LA DETTE CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

(C/3)

.

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que, lors de l'adoption de l'EPRD 2024, le 12 décembre 2023, des simulations financières (VISIAL) ont été présentées, prenant en compte des données macroéconomiques (inflation, taux du livret A, RLS …) proposées par l'USH et la CGLLS sur la période 2024-2034, et montrant une dégradation brutale de nos équilibres budgétaires.

Compte tenu du poids de la dette dans les équilibres, il a été confié au Cabinet FinanceActive une mission d'audit sur l'encours de la dette de la Caisse des Dépôts et Consignations s'élevant à 180 millions au 31 12 2023 et représentant 81 % de la dette globale, dans l'objectif de réaliser des gains sur les frais financiers.

La Directrice Financière et Comptable présente les résultats de l'audit, sous forme de diaporama joint au présent compte-rendu, indiquant :

- un encours CDC très indexé sur le livret A à 96 % avec une part de taux fixe limitée à 4 %,
- une répartition de la dette relativement mature, près de 67 % de l'encours a une durée de vie résiduelle inférieure à 30 ans,
- 89 % de l'encours dispose d'une marge inférieure à 1 %,
- les modalités d'amortissement sont majoritairement typées « Intérêts différés » avec un mode de révision en « Double Révisabilité Limitée » (DL) à hauteur de 90 % et en « Double Révisabilité » (DR) pour 10 %,
- une progression appliquée majoritairement positive, qui est pour 71 % de l'encours supérieure à 0, pour 23 % égale à 0 et en négative pour 7 % de l'encours.

« La Double Révisabilité » implique la révision simultanée du taux d'intérêt et du taux de progressivité de l'échéance.

En cas de hausse du taux d'intérêt, le taux de progressivité est également révisé à la hausse. En plus des caractéristiques de « la Double Révisabilité », « la Double Révisabilité Limitée » fixe un plancher au taux de progressivité des échéances.

Ces deux derniers points induisent de fait une situation de sous amortissement chronique amplifié en cas de hausse du livret A, c'est-à-dire de rembourser moins rapidement les emprunts mais en parallèle il y a un surcoût financier associé.

L'objectif étant de réduire les frais financiers, la proposition du Cabinet FinanceActive a donc été de réduire ce sous amortissement et donc de mécaniquement rembourser plus rapidement les annuités, d'où une bascule de « la Double Révisabilité Limitée » (DL) vers « une Double Révisabilité » (DR) avec l'application d'une progression négative.

Des lots d'emprunts ont été constitués sur la base de mêmes caractéristiques (maturité, marge, modalités d'amortissement, taux de progressivité) et ont été exclus du périmètre notamment l'ensemble des emprunts ayant déjà fait l'objet d'un allongement antérieur, tous les emprunts ayant une marge inférieure à 0,6 % et tous les emprunts avec une durée de vie inférieure à 5 ans et supérieure à 30 ans.

Le Cabinet FinanceActive a donc ciblé un encours à réaménager représentant 69.3 millions et comprenant 7 lots :

- 4 lots de baisse de marge à LA + 100 bps (avec baisse de progressivité pour les lots 2/3/4).
- 3 lots de baisses de progressivité et passage en DR (pour les lots 5/6/7)

					CARACTERISTIQUES AVANT REAMENAGEMENT							
N° de lot	Nb prêts	Mesure de réaménagement	CRD à date de valeur	Stock ICO / ID payés	Durée (en années)	Index	Marge sur Index / Taux (en %)	Différé d'amortissement (en mois)	Modalité de révision	Taux de prog des échéances appliqué (en %)	Taux de prog des échéances calculé (en %)	Taux de prog de l'amortissement calculé (en %)
Lot 1	3	Baisse de marge et passage en ID	1 127 159,13	0,00	3,9	Livret A	1,30	-	DR	0,51	0,51	5,30
Lot 2	7	Baisse de marge et progressivité -1%	4 335 775,63	0,00	7,5	Livret A	1,30	-	DR	0,54	0,54	0,00
Lot 3	2	Baisse de marge et progressivité -0.5%	2 227 375,98	0,00	14,3	Livret A	1,20	-	DL	0,60	0,60	0,00
Lot 4	4	Baisse de marge passage en DR avec prog -0.5%	1 397 673,34	0,00	25,8	Livret A	1,03	-	DL	0,21	-0,13	0,00
Lot 5	16	Passage en DR et progressivité -0,5%	3 914 429,84	0,00	7,6	Livret A	0,61	-	DR/DL	1,43	1,41	0,00
Lot 6	41	Passage en DR et progressivité -0,5%	27 479 411,06	0,00	16,0	Livret A	0,60	-	DL	1,88	1,88	0,00
Lot 7	22	Passage en DR et progressivité -0,5%	28 835 585,19	0,00	27,6	Livret A	0,60	-	DR/DL	1,36	1,31	0,00
		TOTAL	**69 317 410,17**	**0,00**	**19,79**		**0,69**	**-**		**1,45**	**1,43**	**0,00**

CRD : Capital restant dû
ICO : Intérêts COmpensateurs
ID : Intérêts Différés

TOURS HABITAT a sollicité de la Caisse des Dépôts et Consignations le 4 décembre 2023, qui a accepté le réaménagement des Contrats de Prêt référencés à l'Annexe intitulée « Détail de l'offre de réaménagement », selon de nouvelles caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt Réaménagée.

La proposition de réaménagement a été validé par le Comité National de la Caisse des Dépôts et Consignations le 09/01/2024.

					CARACTERISTIQUES APRES REAMENAGEMENT							
N° de lot	Nb prêts	Mesure de réaménagement	CRD à date de valeur	Stock ICO / ID payés	Durée (en années)	Index	Marge sur Index / Taux (en %)	Différé d'amortissement (en mois)	Modalité de révision	Taux de prog des échéances appliqué (en %)	Taux de prog des échéances calculé (en %)	Taux de prog de l'amortissement calculé (en %)
Lot 1	3	Baisse de marge et passage en ID	1 127 159,13	0,00	3,9	Livret A	1,00	-	DR	-1,00	-1,00	0,00
Lot 2	7	Baisse de marge et progressivité -1%	4 335 775,63	0,00	7,5	Livret A	1,00	-	DR	-1,00	-1,00	0,00
Lot 3	2	Baisse de marge et progressivité -0.5%	2 227 375,98	0,00	14,3	Livret A	1,00	-	DR	-0,50	-0,50	0,00
Lot 4	4	Baisse de marge passage en DR avec prog -0.5%	1 397 673,34	0,00	25,8	Livret A	1,00	-	DR	-0,50	-0,50	0,00
Lot 5	16	Passage en DR et progressivité -0,5%	3 914 429,84	0,00	7,6	Livret A	0,61	-	DR	-0,50	-0,50	0,00
Lot 6	41	Passage en DR et progressivité -0,5%	27 479 411,06	0,00	16,0	Livret A	0,60	-	DR	-0,50	-0,50	0,00
Lot 7	22	Passage en DR et progressivité -0,5%	28 835 585,19	0,00	27,6	Livret A	0,60	-	DR	-0,50	-0,50	0,00
		TOTAL	**69 317 410,17**	**0,00**	**19,79**		**0,65**	**-**		**-0,54**	**-0,54**	**0,00**

En prenant une date de valeur au 01/02/2024, il est obtenu sur la période 2024/2029 :

- Un surplus d'amortissement de **556 K€** en moyenne/an sur les 5 premières années,

- Une diminution des frais financiers sur la durée de vie résiduelle (d'un point de vue budgétaire) selon les dernières hypothèses de taux issues du cadrage macroéconomique CDC de **1.991 M€.**

Impact avec index suivant des hypothèses d'évolution			
Année	**Impact sur échéance**	**Impact sur amortissement**	**Impact sur intérêts**
2024	594 133	579 176	14 957
2025	646 103	726 753	- 80 650
2026	581 067	641 719	- 60 652
2027	476 531	548 370	- 71 839
2028	389 880	466 991	- 77 111
2029	287 870	374 066	- 86 196
2030	194 441	288 117	- 93 676
2031	124 873	224 039	- 99 166
2032	42 743	146 676	- 103 934
2033	- 41 643	65 352	- 106 995
2034 - 2053	- 5 287 318	- 4 061 259	- 1 226 059
Total	**- 1 991 320**	**0**	**- 1 991 320**

TLA suivant des hypothèses d'évolution :

Scénario TLA forward	
01/02/2025	2,80%
01/08/2025	2,60%
01/02/2026	2,40%
01/08/2026	2,20%
01/02/2027	2,00%

Le Directeur Général et la Directrice Finances / Comptabilité indiquent que cette proposition répond à l'objectif de TOURS HABITAT de réaliser des gains sur les frais financiers.

Ce réaménagement s'accompagne toutefois :

- d'une commission de réaménagement de 20 795.22 €,
- du paiement des ICNE au moment de la mise en place du réaménagement,
- du changement des conditions de remboursement anticipé volontaire (passage en type actuariel IA SWAP).

Cependant, la réitération de garantie n'est pas nécessaire sur ce réaménagement.

…

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, (Mme MOSNIER représentant la Caisse des Dépôts et Consignations ayant exercé son obligation de déport), d'autoriser le réaménagement des Contrats de Prêt référencés à l'Annexe « Détail de l'offre de réaménagement », pour le remboursement de chaque Ligne du Prêt Réaménagée contractée par l'Emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts, et dont les caractéristiques financières figurent à l'Annexe précitée jointe à la présente délibération et qui en fait partie intégrante.

Les caractéristiques financières modifiées s'appliquent à chaque Ligne du Prêt Réaménagée à compter de la date d'effet du ou des Avenants constatant le réaménagement et jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues.

Les dispositions du ou des Avenants se substituent à celles du Contrat de Prêt initial sans qu'il y ait toutefois novation des obligations qui en résultent ; les autres clauses et conditions du Contrat de Prêt non modifiées par le ou les Avenants demeurent valables et en vigueur jusqu'à l'expiration ou la résiliation de ceux-ci.

A cet effet, le Conseil autorise son Directeur Général, délégataire dûment habilité, à signer seul l'Avenant de Réaménagement qui sera passé entre la Caisse des Dépôts et TOURS HABITAT.

POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 07/02/2024 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,

LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON

TOURSHABITAT
OPH de Tours Métropole Val de Loire

Signé électroniquement par :
Grégoire SIMON
Le 09/02/2024 à 10:58