

Siège social

9, rue Anna Marly
69367 Lyon Cedex 07

Monsieur le Maire,
HOTEL DE VILLE
Rue de l'Hôtel de Ville
42800 – RIVE DE GIER

A l'attention de M. le Maire

Référence : RAFI IRA 2019/181
Programme : Réaménagement de la dette IRA
Objet : Demande de garantie d'emprunt (avenant)

Lyon, le 11 juillet 2019

Monsieur le Maire,

Immobilière Rhône-Alpes a souhaité bénéficier des mesures favorables du plan de la CDC dans un contexte de taux bas en réaménageant son stock de dette pour en optimiser les coûts et dégager des marges de manœuvre financières supplémentaires.

Parmi ces mesures, il a été retenu :

- **La baisse de marge avec ou sans allongement sur les prêts à marge élevée,**
- **Le passage à taux fixe avec ou sans allongement.**

Ces réaménagements nécessitent la réitération des garanties d'emprunt des collectivités sauf dans le cas des baisses de marge sans allongement de la durée des prêts.

Le comité d'engagement de la CDC du 27 mars 2019 a validé les mesures de réaménagement telles que négociées.

Les impacts financiers du réaménagement sont résumés dans le tableau ci-dessous :

TLA forward *	5 ans	10 ans	A extinction
Marges de manœuvre en cumulées	-2 383 153	-4 393 927	-3 500 856
dont gains d'amortissement	-1 357 750	-2 152 138	0
dont gains d'intérêts	-1 025 404	-2 241 789	-3 500 856
Marges de manœuvre en moyennes	-439 393	-439 393	-76 106
dont amortissement	-271 550	-215 214	0
dont intérêts	-205 081	-224 179	-76 106

Les emprunts avec allongement de la durée, renégociés auprès de la Caisse de Dépôts et Consignations, et pour lesquels nous sollicitons votre garantie, présentent les caractéristiques suivantes

1. Conversion vers taux fixe à 1,46%

Cette mesure nécessite une réitération de garantie.

CRD : 8 399 159.13 €
Nombre de prêts : 7
Index Phase 1 : FIXE
Taux Phase 1 : 1,46 %
Durée en année(s) Phase 1 : 15,00
Profil d'amortissement : Amortissement déduit (intérêts différés)
Date de prochaine échéance : 01/05/2020
Conditions de remboursement anticipé : Indemnités actuarielles sur courbe OAT

2. Conversion vers taux fixe à 1,53%

Cette mesure nécessite une réitération de garantie.

CRD : 792 876.75 €
Nombre de prêts : 1
Index Phase 1 : FIXE
Taux Phase 1 : 1,53 %
Durée en année(s) Phase 1 : 20,00
Date de prochaine échéance : 01/05/2020
Conditions de remboursement anticipé : Indemnités actuarielles sur courbe OAT

Compte tenu des dispositions applicables en matière de garantie d'emprunt dans le département de la Loire, cette garantie est à décomposer de la manière suivante :

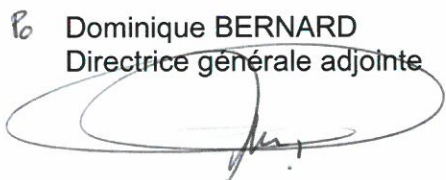
- | | | |
|-------------------------|-----------|--|
| - Ville de Rive de Gier | 75/76/77% | Soit : 6 929 389.33 € (6 326 803€+
602 586.33 €) |
| - CG42 | 23/24/25% | Soit : 2 262 646 55 € |

Pour vous permettre de prendre la délibération correspondante, vous trouverez en pièces jointes :

- o Un modèle de délibération de garantie,
- o la lettre d'offre de la CDC du 18/04/2019,
- o l'extrait du procès-verbal de notre conseil d'administration du 24/04/2019.

Nous vous remercions de nous informer de la date à laquelle ce dossier pourra être instruit et de nous adresser un extrait de délibération certifiée conforme en original et portant la mention de légalité.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.


Dominique BERNARD
Directrice générale adjointe

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
COMMUNE DE RIVE-DE-GIER

Annexe à la délibération du conseil Municipal en date du/...../.....

Caractéristiques des emprunts réaménagés par la Caisse des dépôts et consignations

Emprunteur : 000292418 - SA HLM IMMOBILIERE RHONE ALPES

N° Contrat initial (3)	N° Avenant	N° Ligne du prêt	Montants réaménagés hors stock d'intérêts (1)	Intérêt compensateur ou différé Refinancé (1)	Intérêt compensateur ou différé Maintenu (1)	Quotité de garantie (en %)	Durée de différé d'amortissement (nb Mois)	Durée de Remboursement (nb Années) : Durée Phase amort 1 / amort 2	Date prochaine échéance	Périodicité des échéances	Taux d'intérêt actuariel annuel en % phase amort 1 / phase amort 2 (2)	Nature du taux ou index Phase 1 / Phase 2	Marge fixe sur index phase amort 1 / amort 2 (3)	Modalités de révision Phase 1 / Phase 2 (3)	Taux de progressivité d'échéance appliqué Phase 1 / Phase 2 (3)	Taux de progressivité calculé Phase 1 / Phase 2 (3)	Taux de progressivité d'amortissement (3)	Taux prog. annuel plancher des échéances Phase 1 / Phase 2 (3)
5669	97141	5032323	228 355,16	0,00	0,00	77,00	0,00	15,00 : 15,000 / -	01/05/2020	A	1,460 / -	Taux fixe / -	--- / -	/ -	0,000 / -	--- / -	---	---
15479	97128	5063804	379 088,17	0,00	0,00	75,00	0,00	15,00 : 15,000 / -	01/05/2020	A	1,460 / -	Taux fixe / -	--- / -	/ -	0,000 / -	--- / -	---	---
-	97128	1212809	1 820 021,08	0,00	0,00	75,00	0,00	15,00 : 15,000 / -	01/05/2020	A	1,460 / -	Taux fixe / -	--- / -	/ -	0,000 / -	--- / -	---	---
17619	97128	5079526	236 015,39	0,00	0,00	75,00	0,00	15,00 : 15,000 / -	01/05/2020	A	1,460 / -	Taux fixe / -	--- / -	/ -	0,000 / -	--- / -	---	---
18295	97128	5079925	1 092 783,53	0,00	0,00	75,00	0,00	15,00 : 15,000 / -	01/05/2020	A	1,460 / -	Taux fixe / -	--- / -	/ -	0,000 / -	--- / -	---	---
-	97128	1231284	936 361,00	0,00	0,00	75,00	0,00	15,00 : 15,000 / -	01/05/2020	A	1,460 / -	Taux fixe / -	--- / -	/ -	0,000 / -	--- / -	---	---
41112	97139	5114104	1 634 178,67	0,00	0,00	76,00	0,00	15,00 : 15,000 / -	01/05/2020	A	1,460 / -	Taux fixe / -	--- / -	/ -	0,000 / -	--- / -	---	---

Envoyé en préfecture le 24/09/2019

Reçu en préfecture le 24/09/2019

Affiché le

SLOX

ID : 042-214201865-20190919-DEL_2019_080-DE

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Emprunteur : 000292418 - SA HLM IMMOBILIERE RHONE ALPES

N° Contrat initial (3)	N° Avenant	N° Ligne du prêt	Montants réaménagés hors stock d'intérêts (1)	Intérêt compensateur ou différé réamencé (1)	Intérêt compensateur ou différé Maintenu (1)	Quotité garantie (en %)	Durée différée d'amortissement (nb Mois)	Durée de Remboursement (nb Années) : Durée Phase amort 1 / amort 2	Date prochaine échéance	Périodicité des échéances	Taux d'intérêt actuariel annuel en % phase amort 1 / phase amort 2 (2)	Nature du taux ou index Phase 1 / Phase 2	Marge fixe sur index phase amort 1 / phase amort 2 (3)	Modélité de révision Phase 1 / Phase 2 (3)	Taux de progressivité d'échéances appliqué Phase 1 / Phase 2 (3)	Taux de progressivité calculé Phase 1 / Phase 2 (3)	Taux de progressivité d'amortissement (3)	Taux prog. annuel plancher des échéances Phase 1 / Phase 2 (3)
46850	97139	5133710	602 586,33	0,00	0,00	76,00	0,00	20,00 : 20,000 / -	01/05/2020	A	1,530 / -	Taux fixe / -	--- / -	/ -	0,000 / -	--- / -	---	--- / -
Total			6 929 389,33	0,00	0,00													

Ce tableau comporte 8 Ligne(s) du Prêt Réaménagée(s) dont le montant total garanti s'élève à : **6 929 389,33€**
Montants exprimés en euros

Périodicité : A (annuelle), S (semestrielle), T (trimestrielle)

(1) Montants donnés à titre indicatif sous réserve de la comptabilisation des opérations en cours

(2) Concernant les prêts à taux révisibles, les taux indiqués sont susceptibles d'évoluer à la date de valeur du réaménagement dans l'hypothèse d'une variation de leur index de référence entre la date d'établissement du présent document et la date de valeur du réaménagement

(3) - : Si sans objet

SR : le taux d'intérêt est révisé à chaque échéance en fonction de la variation de l'index

DR : les taux d'intérêts et de progressivité sont révisés à chaque échéance en fonction de la variation de l'index

DL : les taux d'intérêts et de progressivité sont révisés à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur au taux de progressivité plancher indiqué dans le tableau

Date d'établissement du présent document : 28/05/2019

Date de valeur du réaménagement : 01/05/2019



caissedesdepots.fr



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES PRÊTS
DIRECTION REGIONALE AUVERGNE-RHONE-ALPES
Délégation de LYON



MONSIEUR LE DIRECTEUR
IMMOBILIERE RHONE ALPES SA HLM
9 RUE ANNA MARLY
TSA 90002
69307 LYON CEDEX 07

Dossier n° : R076747
Suivi par : **Marie-Claude LOUEMBE**
Tél. : 04 72 11 49 24
Email :
marie-claude.louembe@caissedesdepots.fr

LYON, le 18 avril 2019

Objet : Lettre d'offre de réaménagement de la dette de votre organisme

Monsieur le Directeur,

Suite aux réunions préparatoires entre nos équipes et afin de répondre à vos besoins, nous avons le plaisir de vous faire part de notre offre de réaménagement.

Cette offre de réaménagement a pour date de valeur le 1er mai 2019.

Opérations de réaménagement

L'offre de réaménagement que nous vous proposons porte sur un périmètre de 281 Ligne(s) du Prêt Réaménagée(s), pour un montant total de 126 935 660,40 €, décomposée comme suit :

- Capital Restant Dû : 126 935 660,40 €

Notre offre de réaménagement se décompose en 5 mesures spécifiques, ne pouvant être acceptées indépendamment les unes des autres.



caissedesdepots.fr

ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES PRÊTS

1. Conversion vers taux fixe 15 ans à 1,46%

Si l'emprunteur accepte l'offre de réaménagement suivant les modalités arrêtées ci-après, il devra nous faire parvenir l'avenant signé attaché à la présente mesure dans le délai fixé sous ledit avenant.

À défaut de réception dudit avenant dans le délai imparti, l'emprunteur se verra appliquer une indemnité de dédit.

Cette indemnité est égale à la différence, à la date de valeur du réaménagement, entre :
la valeur actualisée des flux futurs sur une courbe de taux zéro-coupon OAT* minorée de 0.15%, et
le montant des prêts de l'avenant qui n'a pas été signé.

* la courbe zéro-coupon OAT est constituée des taux de rendement, à la date de valeur du réaménagement, des obligations assimilables du Trésor (OAT) pour l'ensemble des maturités de la courbe.

Cette mesure nécessite une réitération de garantie.

- CRD : 19 357 396,31 €
- Nombre de prêts : 24
- Index Phase 1 : FIXE
- Taux Phase 1 : 1,460 %
- Durée en année(s) Phase 1 : 15,00
- Profil d'amortissement : Amortissement déduit (intérêts différés)
- Date de prochaine échéance : 01/05/2020
- Conditions de remboursement anticipé : Indemnités actuarielles sur courbe OAT

2. Conversion vers taux fixe 20 ans à 1,53%

Si l'emprunteur accepte l'offre de réaménagement suivant les modalités arrêtées ci-après, il devra nous faire parvenir l'avenant signé attaché à la présente mesure dans le délai fixé sous ledit avenant.

À défaut de réception dudit avenant dans le délai imparti, l'emprunteur se verra appliquer une indemnité de dédit.

Cette indemnité est égale à la différence, à la date de valeur du réaménagement, entre :
la valeur actualisée des flux futurs sur une courbe de taux zéro-coupon OAT* minorée de 0.15%, et
le montant des prêts de l'avenant qui n'a pas été signé.

* la courbe zéro-coupon OAT est constituée des taux de rendement, à la date de valeur du réaménagement, des obligations assimilables du Trésor (OAT) pour l'ensemble des maturités de la courbe.

Cette mesure nécessite une réitération de garantie.

- CRD : 3 739 238,07 €

Caisse des dépôts et consignations
44 RUE DE LA VILLETTE - IMMEUBLE AQUILON - 69425 LYON CEDEX 03 - Tél : 04 72 11 49 48 -
Télécopie : 04 72 11 49 49
auvergne-rhone-alpes@caissedesdepots.fr

ow

23

AM



ÉTABLISSEMENT PUBLIC

DIRECTION DES PRÊTS

- Nombre de prêts : 5
- Index Phase 1 : FIXE
- Taux Phase 1 : 1,530 %
- Durée en année(s) Phase 1 : 20,00
- Date de prochaine échéance : 01/05/2020
- Conditions de remboursement anticipé : Indemnités actuarielles sur courbe OAT

3. Baisse de marge sur TLA +0,90%

- CRD : 12 240 776,42 €
- Nombre de prêts : 31
- Marge sur index Phase 1 : 0,900 %
- Taux Phase 1 : 1,650 %, révisable (Livret A sur la base du taux en vigueur: 0,750 % au 18/04/2019)
- Conditions de remboursement anticipé : Indemnités actuarielles

4. Baisse de marge sur TLA +1,00%

- CRD : 89 259 546,06 €
- Nombre de prêts : 218
- Marge sur index Phase 1 : 1,000 %
- Taux Phase 1 : 1,750 %, révisable (Livret A sur la base du taux en vigueur: 0,750 % au 18/04/2019)
- Profil d'amortissement : Amortissement déduit (intérêts différés)
- Conditions de remboursement anticipé : Indemnités actuarielles

5. Baisse de marge sur TLA 1,03% avec allongement

- CRD : 2 338 703,54 €
- Nombre de prêts : 3
- Marge sur index Phase 1 : 1,030 %
- Taux Phase 1 : 1,780 %, révisable (Livret A sur la base du taux en vigueur: 0,750 % au 18/04/2019)
- Durée en année(s) Phase 1 : (Cf. détail de l'offre)
- Profil d'amortissement : Amortissement déduit (intérêts différés)
- Révisabilité Phase 1 : DL
- Périodicité Phase 1 : Trimestrielle
- Date de prochaine échéance : 01/08/2019
- Conditions de remboursement anticipé : Indemnités actuarielles

ow

Q.M.



caissedesdepots.fr

ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES PRÊTS

Nous vous informons que les taux d'intérêt adossés sur des index révisables mentionnés dans notre offre sont susceptibles de variations d'ici la date de valeur du réaménagement. En conséquence, la (les) valeur(s) des index effectivement appliquée(s) au(x) taux du (des) prêt(s) réaménagé(s) sera (seront) celle(s) en vigueur à ladite date.

En vue de la mise en place de ce réaménagement, nous vous indiquons qu'un ou plusieurs avenants au(x) contrat(s) de prêt(s) initial(initialaux) devront être signés par vos soins ou par une personne dûment habilitée. Ce ou ces avenants devront, le cas échéant, être accompagnés de nouvelle(s) délibération(s) de garantie rendue(s) exécutoire(s).

Enfin, cette offre de réaménagement fait l'objet :

- d'une commission de 30 464,56 € (incluant 7 616,14 € remis à titre gracieux)
- du paiement des intérêts courus non échus d'un montant de 1 054 832,58 € à verser au moment de la mise en place du réaménagement¹

Cette offre est valable jusqu'au **30 avril 2019**.

Si cette offre vous satisfait, nous vous remercions de bien vouloir nous retourner la présente lettre et son (ses) annexe(s) datées et signées par la personne dûment habilitée, suivie de la mention " Bon pour accord ".

Nous nous rapprocherons de vos équipes afin d'examiner les modalités de mise en oeuvre de ce réaménagement et d'en accompagner au mieux son déroulement.

Nous restons à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information sur le contenu de cette offre.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de notre considération distinguée.

*Bon pour accord
le 24/4/2019*

Anne WARSMANN
Directrice générale

Olivier MOREL
Directeur territorial

¹Le montant des intérêts courus non échus des prêts révisables réaménagés peut donner lieu à recalcul en cas de variation de leur(s) index d'ici à la date de valeur du réaménagement.

Caisse des dépôts et consignations

44 RUE DE LA VILLETTE - IMMEUBLE AQUILON - 69425 LYON CEDEX 03 - Tél : 04 72 11 49 48 -

Télécopie : 04 72 11 49 49

auvergne-rhone-alpes@caissedesdepots.fr

IMMOBILIERE RHONE-ALPES S.A. d'H.L.M.

S.A. au capital de 48 156 667,36 €

9 rue Anna Marly – 69007 LYON

R.C.S : LYON B 398 115 808

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 AVRIL 2019**

L'an deux mil dix-neuf,
Le 24 avril,
A 9 heures 30

Les administrateurs de la société IMMOBILIERE RHONE-ALPES S.A. D'HLM se sont réunis au siège social de la société à Lyon 7^{ème}, 9 rue Anna Marly, sur convocation individuelle faite conformément aux statuts.

La feuille de présence émargée à l'entrée en séance permet de constater que :

Sont présents :

- Madame Anne-Sophie PANSERI, Présidente,
- Monsieur Patrick BRIDEY, administrateur délégué,
- ACTION LOGEMENT IMMOBILIER, administrateur, représenté par Monsieur Jean TOURNOUX,
- SAINT ETIENNE METROPOLE, administrateur, représenté par Monsieur Jean-Claude CHARVIN, jusqu'au point 15 inclus,
- CONSEIL DEPARTEMENTAL DU RHONE, administrateur, représenté par Monsieur Daniel VALERO, jusqu'au point 13 inclus,
- CAISSE D'EPARGNE RHONE ALPES, administrateur, représenté par Monsieur Christophe DESVIGNES,
- Madame MurielleCHANTELOT, administratrice,
- Madame Nathalie GIVET, administratrice,
- Monsieur Gilles TICHADOU, administrateur,
- Monsieur Gérard CHEVALIER, administrateur,
- Monsieur Wilfrid SAUVAGE, administrateur,
- Madame Fathia BOUZAGHAR, administratrice, représentant les locataires,
- Monsieur Christian LETRILLARD, administrateur représentant les locataires,
- Madame Khadija PERUT, administratrice représentant les locataires.

Sont excusés :

- IMMOBILIERE 3F, administrateur, représenté par Monsieur Jean-Marie ANDRE, ayant donné tous pouvoirs à Monsieur Patrick BRIDEY, administrateur délégué,
- SOLENDI EXPANSION, administrateur, représenté par Monsieur Patrick BRECHOTTEAU, Vice-président, ayant donné tous pouvoirs à Madame Anne-Sophie PANSERI, Présidente
- Monsieur Nouredine BENYAMINA, administrateur,
- La METROPOLE DE LYON, administrateur, représenté par Corinne CARDONA

Ont également assisté à la séance :

- Madame Anne WARSMANN, Directrice générale,
- Madame Dominique BERNARD, Directrice générale adjointe,
- Monsieur Vincent BRETIN, Directeur Territorial Action Logement Immobilier,
- Madame Catherine VUITTENY, assistante,
- Madame Marie MOULIN, représentante des salariés,
- Madame Nathalie RIVOIRE, représentante des salariés,
- Monsieur Christian CHAMPLET, représentant des salariés,
- Monsieur François FAURE, représentant des salariés.

Sont intervenus au cours de la séance :

- Madame Stella GRANDIOUX, Directrice de Territoire
- Monsieur Jean-Michel PARIS, Directeur Patrimoine et Renouvellement Urbain,
- Monsieur Philippe SALEIX, Directeur du Développement et de la Construction,

Madame Anne-Sophie PANSERI préside la séance.

Madame Catherine VUITTENY remplit les fonctions de secrétaire.

La Présidente déclare que la moitié au moins des membres du conseil d'administration étant présents, celui-ci est régulièrement constitué et peut valablement délibérer.

Le conseil d'administration lui donne acte de cette déclaration.

(...)

13 - REAMENAGEMENT DE LA DETTE CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

La Présidente donne la parole à Madame Dominique Bernard, Directrice générale adjointe, pour la présentation du réaménagement de la dette Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

Madame Dominique Bernard précise que le réaménagement de la dette CDC n'a pas été pris en compte dans le Plan Moyen Terme présenté au point 12 du présent conseil.

La situation financière des bailleurs sociaux étant impactée par la loi de finances 2018 (baisse des ressources locatives avec la RLS, hausse de la TVA et hausse des cotisations CGLLS notamment), la CDC a mis en place « un plan logement » visant à soutenir leurs investissements en matière de construction neuve et de réhabilitation du parc.

Le Groupe 3F a souhaité bénéficier des mesures favorables du plan de la CDC dans un contexte de taux bas en réaménageant son stock de dette pour en optimiser les coûts et dégager des marges de manœuvre financières supplémentaires.

Parmi ces mesures, il a été retenu :

- La baisse de marge avec ou sans allongement sur les prêts à marge élevée
- Le passage à taux fixe avec ou sans allongement.

La négociation a été menée dans le cadre d'une démarche Groupe pour en optimiser les gains et bénéficier d'effets de levier plus importants mais les mesures négociées ont été adaptées au cas par cas à la situation de chacune des filiales.

Ainsi, pour Immobilière Rhône-Alpes, la négociation a été orientée vers une recherche équilibrée de gains d'annuités significatifs pour accompagner le plan de développement de la société et de gains d'intérêts financiers.

Le capital restant dû concerné par le réaménagement est de 126,9 millions d'euros, soit 18.11% de l'encours CDC total de la société. Les prêts réaménagés sont regroupés en 5 lots dont le détail est présenté aux administrateurs.

Ces réaménagements nécessitent la réitération des garanties d'emprunt des collectivités sauf dans le cas des baisses de marge sans allongement de la durée des prêts.

Le réaménagement de la dette permet un gain d'intérêts financiers à échéance de 3 596 218 € grâce aux baisses de marge accordées par la CDC.

De plus, le passage à taux fixe à 15 ans est très favorable à 1,46% (au lieu de Taux de livret A + 0,77%, donc intéressant dès aujourd'hui avec un Taux du livret A de 0,75%). Le passage à taux fixe à 20 ans est également compétitif à 1,53% et il générera des gains dès que le Taux du livret A atteindra 0,93%.



Les impacts de cette nouvelle proposition sont également favorables en termes de baisse d'annuités qui perdure jusqu'en 2032. La baisse d'annuités est chiffrée à 485 K€ par an en moyenne sur les 5 premières années et représentent 4 493 504 € en cumulé sur les dix premières années.

Le comité d'engagement de la CDC du 27 mars 2019 a validé les mesures de réaménagement telles que négociées. Sous réserve de l'avis du conseil d'administration d'Immobilière Rhône-Alpes, la lettre d'offre de la CDC sera transmise rapidement pour une signature au plus tard le 30 avril 2019.

Sur proposition de la Présidente, le conseil donne son accord sur le réaménagement de l'encours avec la CDC tel que présenté et donne tous pouvoirs à la Directrice générale pour engager la société par le biais de la signature de la lettre d'offre de la CDC.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 11H50

Pour extrait certifié conforme,
Le 11 juillet 2019

Anne WARSMANN



Directrice générale

Envoyé en préfecture le 24/09/2019

Reçu en préfecture le 24/09/2019

Affiché le

SLOW

ID : 042-214201865-20190919-DEL_2019_080-DE