

Nombre de conseillers		DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 JUIN 2024	
En exercice	35	Date de la convocation	07 JUIN 2024
Quorum	26	Secrétaire de séance	Valérie CALAMIA
Présents	30	N° de la délibération	07 - CA 2024-06-19
Représentés	3	Objet	Projet d'émission 2024 de titres participatifs
Votants	33		
Le 19/06/2024 à 14H00, les membres du Conseil d'administration se sont réunis au siège de GMVA – Rue Alfred Kasler à Vannes, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente.			

Participants (30) : Mme Hortense LE PAPE, Mme Soizic PERRAULT (vote à compter de la délibération n°6), M. David ROBO (vote jusqu'à la délibération n°10 incluse), M. Fabrice LOHER (en visio conférence), M. Marc BOUTRUCHE, M. Michel TOULMINET, Mme Annaïck HUCHET (en visio conférence), Mme Marie-Françoise CERESZ, Mme Martine LOHEZIC, Mme Morgane LE ROUX, Mme Myrienne COCHE, M. André KERVEADOU, M. Christian SEBILLE (vote jusqu'à la délibération n°11 incluse), M. Gilles CARRERIC (en visio conférence, vote jusqu'à la délibération n°10 incluse), M. Pascal BARRET, M. Pierre GUEGAN, Mme Marie-Jo LE BRETON, Mme Florence VIGNEAU, M. Jean-Noël TEXIER, M. Yves GICQUELLO (vote jusqu'à la délibération n°12 incluse), Mme Denise LAUSEIG, Mme Yolande HANVIC, Mme Lorette DRIN, Mme Marie-José LE CADRE, M. Donatien TRECANT, Mme Huguette LE CAHEREC, M. Christophe CLOEREC, Mme Caroline HOUZIAUX, Mme Delphine LE MANOUR, Mme Hélène LE GAL

Excusés ayant donné pouvoir (3) : Mme Marie-Hélène HERRY (pouvoir à Mme HUCHET), Mme Christine LE STRAT (pouvoir à M. Marc BOUTRUCHE), M. Philippe LE RAY (pouvoir à Mme LE PAPE),

Excusés (2) : M. Nicolas JAGOUDET, Mme Marie-Thérèse CABON

Délibération du Conseil d'administration du 13 décembre 2023	Emission 2023 de titres participatifs auprès du Département du Morbihan
--	---

La présente délibération fait suite à celle du 13 décembre 2023, par laquelle vous avez validé le principe d'une émission pluriannuelle de titres participatifs auprès de nos trois collectivités de rattachement, le Département du Morbihan, Lorient Agglomération et Golfe du Morbihan Vannes Agglomération.

Le projet d'émission a ainsi été évalué sur la durée des mandats de chaque collectivité, représentant une émission totale prévisionnelle de 45 M€, répartie ainsi :

	(titres émis)	(titres à émettre)					TOTAL
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
CD56	5 000 000 €	5 000 000 €	5 000 000 €	5 000 000 €	5 000 000 €	5 000 000 €	30 000 000 €
LA		2 500 000 €	2 500 000 €	2 500 000 €			7 500 000 €
GMVA		2 500 000 €	2 500 000 €	2 500 000 €			7 500 000 €
TOTAL	5 000 000 €	10 000 000 €	10 000 000 €	10 000 000 €	5 000 000 €	5 000 000 €	45 000 000 €

Le projet d'émission a également été délibéré au sein de chacune des trois collectivités : le 26 mars 2024 pour Lorient Agglomération, le 4 avril 2024 pour Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, et le 24 mai 2024 pour le Conseil départemental du Morbihan.

Ce projet d'émission s'inscrit ainsi dans la trajectoire précédemment délibérée. Ces nouveaux titres participatifs contribueront au financement des fonds propres nécessaires à la production de nouveaux logements neufs, conformément aux objectifs que vous nous avez fixés, se traduisant notamment par la réalisation de 900 logements neufs par an. L'affectation des titres aux opérations d'investissement sera proposée dans les délibérations du BUREAU portant sur chaque opération financée.

Il vous est proposé ci-après de confirmer les conditions du projet d'émission de titres participatifs pour l'année 2024, et de prendre connaissance de l'évolution du portefeuille de titres participatifs émis par Morbihan Habitat auprès de différents souscripteurs.

1. Contrat d'émission de nouveaux titres participatifs

Le projet de contrat, pour chaque collectivité, est joint en annexe de la présente délibération, et reprend les mêmes conditions que celles délibérées en décembre 2023 sur le précédent contrat. Le contrat d'émission auprès des collectivités se distingue des contrats auprès des partenaires bancaires par :

- la fixation d'un taux fixe, en deçà des conditions de marchés,
- l'absence de prime de remboursement au-delà de 15 ans de détention.

Le calendrier opérationnel de cette nouvelle émission comprend 3 étapes :

- | | |
|--|---------------------------------|
| 1. signature du contrat d'émission | → mardi 25 juin 2024 |
| 2. émission des titres par l'Office (bulletin de souscription) | → mardi 25 juin 2024 |
| 3. souscription effective par les collectivités | → 5 juillet 2024 (au plus tard) |

Souscripteur	Département du Morbihan	Lorient Agglomération	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération
Date maximale de souscription	Vendredi 5 juillet 2024		
Valeur nominale des titres	50 000 €		
Taux fixe	<ul style="list-style-type: none"> - taux fixe de référence de 2,50 % sans majoration, - appliqué sur 60 % de la valeur nominale des titres, - soit 1,50 % contre 2 % pour la cotation actuelle de l'OAT à 20 ans, 		
Taux variable	<ul style="list-style-type: none"> - variation du taux d'autofinancement courant entre l'année de référence et l'année précédente, - appliquée à 40 % de la valeur nominale des titres, 		
Plancher du taux variable	<ul style="list-style-type: none"> - 0,01 %, en cas de : <ul style="list-style-type: none"> - variation négative du taux d'autofinancement courant, - ou d'autofinancement courant < à 3 %, 		
Fixation du taux global	<ul style="list-style-type: none"> - addition du taux fixe et du taux variable, le taux global étant plafonné à : <ul style="list-style-type: none"> - 1,80 % sur les 15 premières années, - 1,90 % sur les suivantes, 		
Prime de remboursement	- néant		
Cessions des titres	- titres participatifs librement négociables, sauf en cas de cession à un acquéreur concurrent de l'organisme,		
Frais de dossier	- néant		

2. Contrat inter-créanciers

La pluralité des souscripteurs impose la signature concomitante d'un contrat inter-créanciers, entre les précédents souscripteurs (les « porteurs »), les nouveaux souscripteurs et l'émetteur, Morbihan Habitat. Ce contrat fixe notamment les conditions de rachat (remboursement) des titres participatifs entre toutes les parties.

Les principales dispositions du contrat inter-créanciers portent sur une adaptation des conditions de rachat entre les porteurs bancaires d'une part et les porteurs « collectivités » d'autre part :

- les porteurs bancaires « historiques » bénéficient d'un traitement « *pari passu* » au titre du rachat (remboursement) de leurs titres → cela implique que tout rachat doit s'imputer sur les titres de chaque porteur « bancaire » au prorata des titres rachetés sur l'ensemble des titres émis auprès des porteurs « bancaires »,
- les porteurs « collectivités » bénéficient d'un traitement indépendant des « porteurs bancaires » au titre du rachat de leurs titres → cela permet d'organiser le rachat des titres des collectivités selon des dispositions et calendriers qui leur sont propres.

Les modalités de versement de la rémunération annuelle, appelée « coupon », sont définies par la règle du « *pari passu* ». Cela implique que, s'il y avait un versement partiel du coupon dû annuellement, celui-ci serait versé à chaque porteur

« bancaire » et « collectivités » au prorata de leurs titres par rapport au total en portefeuille. Cette disposition vise à ne pas créer de déséquilibre entre les porteurs quant à leurs droits à rémunération des titres.

Le contrat inter-créanciers qui est joint en annexe fixe les conditions de traitement des rémunérations et des rachats de titres pour les collectivités, celles applicables aux porteurs « bancaires » n'étant pas remises en cause, par ces nouvelles émissions.

3. Bilan des émissions de titres participatifs

Le portefeuille de titres émis par Morbihan Habitat s'élève aujourd'hui à 17 M€, et 27 M€ après l'émission 2024, soit 540 titres d'une valeur nominale de 50 000 €, répartis à hauteur de 12 M€ auprès de partenaires bancaires et 15 M€ auprès des collectivités. La rémunération des titres participatifs comprend une part fixe, égale à 60% du taux fixe contractuel, et une part variable déterminée par la performance des résultats économiques de l'Office.

Le portefeuille des titres est détaillé ci-après, en indiquant, pour chaque émission, le taux fixe contractuel.

N° de compte	Porteur	Date de souscription	Objectif de rachat	Nombre de titres émis	Montant émis	Taux fixe contractuel
Titres émis						
202012-1	Banque des territoires	2021	2035	100	5 000 000 €	0,70 %
202201-2	Crédit-Agricole du Morbihan	2022	2036	20	1 000 000 €	0,85 %
202201-1	Action Logement Services	2022	2036	60	3 000 000 €	0,85 %
202201-3	Banque des territoires	2022	2036	60	3 000 000 €	2,05 %
202312-1	Département du Morbihan	2023	2037	100	5 000 000 €	2,50 %
Titres à émettre						
202404-1	Lorient Agglomération	2024	2038	50	2 500 000 €	2,50 %
202404-2	Golfe du Morbihan Vannes Agglo.	2024	2038	50	2 500 000 €	2,50 %
202404-3	Département du Morbihan	2024	2038	100	5 000 000 €	2,50 %
				TOTAL	540	27 000 000 €

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré à l'UNANIMITE :

- valide l'émission de 200 titres participatifs pour une valeur nominale de 50 000 €, soit un montant de dix millions d'euros (10 M€), réservés à la souscription de nos collectivités de rattachement, à savoir :
 - le Département du Morbihan pour 5 M€,
 - Lorient Agglomération pour 2,5 M€,
 - et Golfe du Morbihan Vannes Agglomération pour 2,5 M€,
- valide les conditions contractuelles des contrats d'émission et du contrat inter-créanciers ci-annexés et autorise le Directeur Général à leurs signatures.



Mis en ligne du 28-06-2024 au 28-08-2024

Accusé de réception en préfecture
056-275600047-20240619-7CA-2024-06-19-DE
Date de télétransmission : 25/06/2024
Date de réception préfecture : 25/06/2024