

Nombre de conseillers		DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 05 FEVRIER 2025	
En exercice	35	Date de la convocation	24 janvier 2025
Quorum	26	Secrétaire de séance	Sandra FRESSER
Présents	30	N° de la délibération	06 - CA 2025 – 02-05
Représentés	4	Objet	Projet d'émission 2025 de titres participatifs
Votants	34		

Le 05 février 2025 à 14H00, les membres du Conseil d'administration se sont réunis au siège de LORIENT AGGLOMERATION, Quai du Péristyle à LORIENT, suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Le Président le 24 janvier 2025.

Participants (30) : M. Marc BOUTRUCHE, Mme Hortense LE PAPE, M. David ROBO (en visio conférence) Mme Marie-Hélène HERRY (en visio conférence), Mme Annaïck HUCHET (en visio conférence), M Gilles CARRERIC, M Philippe LE RAY (en visio conférence) M. Michel TOULMINET, Mme Marie-Françoise CERES, Mme Martine LOHEZIC, M Christian SEBILLE, Mme Morgane LE ROUX, Mme Myrienne COCHE, M. André KERVEADOU, M. Pierre GUEGAN, M. Jean-Noël TEXIER, Mme Marie-Thérèse CABON (vote jusqu'au point n°20), Mme Christine LE STRAT (en visio conférence), Mme Florence VIGNEAU, M Nicolas JAGOUDET, M. Yves GICQUELLO, Mme Denise LAUSEIG, Mme Yolande HANVIC, Mme Lorette DRIN, Mme Marie-José LE CADRE, M. Donatien TRECANT, Mme Huguette LE CAHEREC, M. Christophe CLOEREC, M. M. Delphine LE MANOUR, Mme Hélène LE GALL.

Excusés ayant donné pouvoir (4) : Mme Soizic PERRAULT (Pouvoir à Mme Marie-Hélène HERRY), M. Pascal BARRET (Pouvoir à Mme Morgane LE ROUX), Mme Marie-Jo LE BRETON (Pouvoir à M. Pierre GUEGAN), Mme Caroline HOUZIAUX (Pouvoir à Mme Hélène LE GALL)

Excusé (1) : M Fabrice LOHER

Délibération du Conseil d'administration du 13 décembre 2023	Emission 2023 de titres participatifs auprès des collectivités de rattachement
Délibération du Conseil d'administration du 7 juin 2024	Projet d'émission 2024 de titres participatifs

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.

Ce nouveau projet d'émission est ajusté à hauteur des prévisions budgétaires des collectivités sur 2025, et représente un montant total de 4,5 M€ de nouveaux titres participatifs, répartis ainsi :

Souscripteurs	Titres souscrits en 2023	Titres souscrits en 2024	Titres à émettre en 2025
CD56	5 000 000 €	5 000 000 €	1 000 000 €
LA		2 500 000 €	2 500 000 €
GMVA		2 500 000 €	500 000 €
TOTAL	5 000 000 €	10 000 000 €	4 000 000 €

Projet de contrat d'émission

Il vous est proposé ci-après de valider les conditions du projet d'émission de titres participatifs pour l'année 2025 et de confirmer la stratégie de financement sur les nouveaux investissements de l'Office. Les conditions d'émission auprès des collectivités se distinguent 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.



Souscripteur	Département du Morbihan	Lorient Agglomération	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération
Date maximale de souscription	A fixer sur 2025		
Valeur nominale des titres	50 000 €		
Taux fixe	- taux fixe de référence de 2,50 % sans majoration - appliqué sur 60 % de la valeur nominale des titres - soit 1,50 %		
Taux variable	- 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	- 0,01 % , en cas de : - variation négative du taux d'autofinancement courant - ou d'autofinancement courant < à 3 %		
Fixation du taux global	- addition du taux fixe et du taux variable, le taux global étant plafonné à : - 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		
Stratégie de financement	- développement d'une offre nouvelle de logements neufs par financement des fonds propres - revente après 10 ans, d' 1/5^{ème} des logements de l'opération pour financer le rachat des titres avant 15 ans		

L'effet de levier des titres participatifs peut ainsi être calculé à **5%** des émissions de titres, retenues en k€, soit **200 nouveaux logements financés pour 4 M€ de nouveaux titres en 2025**. Ces nouveaux projets contribueront à atteindre les objectifs volontaristes de production de logements neufs sur le territoire morbihannais.

L'affectation des titres aux opérations d'investissement n'est pas requise par la réglementation HLM. Il vous est néanmoins proposé de flécher les titres participatifs sur les opérations de logements neufs, dans le cadre des délibérations du BUREAU, de façon à suivre sur 10 à 15 ans, les équilibres financiers de ce mode de financement, jusqu'au complet remboursement des titres participatifs.

Projet de 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 nouvelles émissions de titres participatifs auprès des collectivités qui ont déjà signé précédemment le contrat inter-créanciers, sont formalisées par une simple adhésion aux dispositions du contrat inter-créancier précédemment signé.

Il est rappelé que 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.



Mis en ligne du 12-02-2025 au 12-04-2025

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.

Calendrier d'émission des nouveaux titres participatifs

Un projet de contrat d'émission et un acte d'adhésion au contrat inter-créanciers sont rédigés pour chaque collectivité. Ces documents contractuels devront préalablement être délibérés par les collectivités, avant signatures et engagement de la procédure d'émission des titres participatifs.

La souscription effective des titres est donc envisagée au 2^{ème} semestre 2025.

Bilan des émissions de titres participatifs

Le portefeuille de titres émis par Morbihan Habitat comprend aujourd'hui 540 titres d'une valeur nominale de 50 000 €, soit 27 M€, répartis pour :

- 44% auprès de partenaires bancaires (Banque des territoires, Action Logement Services, Crédit-Agricole du Morbihan),
- pour 56% auprès des collectivités de rattachement.

Ces titres ont été fléchés sur les fonds propres de 109 opérations neuves représentant 1 328 logements locatifs sociaux produits sur l'ensemble du territoire départemental.

La rémunération des titres pour 2024 est de 302 700 €, soit un coût moyen calculé à 1,40 % du nominal.

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

- valide l'émission de 80 titres participatifs pour une valeur nominale de 50 000 €, soit un montant de quatre millions euros (4 M€), réservés à la souscription de nos collectivités de rattachement, à savoir :
 - le Département du Morbihan pour 1 M€,
 - Lorient Agglomération pour 2,5 M€,
 - et Golfe du Morbihan Vannes Agglomération pour 0,5 M€,
- valide les conditions contractuelles des contrats d'émission et de l'acte d'adhésion au contrat inter-créanciers et autorise le Directeur Général à leurs signatures.

