



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



# Livret des Prêts

**Juin 2021**  
Version 4

# PREAMBULE

Un modèle unique en Europe, un cycle vertueux

La Banque des Territoires transforme une partie de l'épargne des Français en prêts et en financements de long terme. Les prêts d'intérêt général concernent des secteurs désignés comme prioritaires par l'État : logement social, politique de la ville, investissements de long terme du secteur public local.

Ce modèle, unique en Europe, permet d'utiliser l'épargne du grand public (livret A, livret de développement durable et livret d'épargne populaire) pour répondre à des besoins d'intérêt général et contribuer au développement économique du pays.

Les prêts se caractérisent par des durées très longues, des conditions de taux avantageuses, sans discrimination entre les emprunteurs. Ces conditions sont modulées en fonction du caractère social ou environnemental des opérations financées.

Ce livret a pour objectif d'expliquer de la façon la plus simple possible les différentes caractéristiques financières des prêts, de manière à faciliter vos choix tout au long de la durée de votre prêt.

Pour obtenir davantage d'informations, vous pouvez consulter le site Internet de la banque des Territoires :

<https://www.banquedesterritoires.fr/>

Par ailleurs, vos interlocuteurs de la Banque des Territoires en régions sont les relais indispensables pour concevoir, à vos côtés, des solutions adaptées et sur mesure.

---

# SOMMAIRE

<b>Comprendre nos index</b>	<b>4</b>
L'index livret A	5
L'index Inflation	6
L'offre à taux fixe	6
Les modalités de révision	8
<b>Optimisez les caractéristiques de votre prêt</b>	<b>10</b>
Le préfinancement	11
Le différé d'amortissement	11
La périodicité	11
<b>Adaptez l'amortissement à votre projet</b>	<b>13</b>
Echéance prioritaire	14
Amortissement prioritaire	15
<b>Gérez activement votre dette</b>	<b>17</b>
<b>Connaitre les différentes étapes des prêts</b>	<b>20</b>



# 01

**Comprendre  
nos index**

La Banque des Territoires transformant une partie de l'épargne des Français en l'utilisant pour proposer des financements aux acteurs de l'intérêt général. C'est pour cela qu'une large partie de son offre est composée de différents types de taux variables basés sur des index de référence.

## L'index livret A

**L'index livret A est l'un des principaux index sur lequel se fonde la Banque des Territoires pour construire son offre.**

L'index livret A, soit le taux du livret A, est encadré par les pouvoirs publics. Pour les emprunteurs, il constitue une sécurité face aux aléas du marché et est ainsi particulièrement adapté aux prêts à long terme. La révision a lieu deux fois par an, au mois d'août et au mois de février et jusqu'à quatre fois en cas de circonstances exceptionnelles (mai et novembre).

Également classé 1A selon la charte Gissler (liste qui classe le niveau de complexité et le niveau de risque des produits financiers), il présente le niveau de risque minimum.

Le taux du livret A est fixé par une formule mathématique, son calcul prend en compte la moyenne sur les six derniers mois du taux de l'inflation (indice Insee des prix à la consommation hors tabac de l'ensemble des ménages, ou IPC) et du taux interbancaire €STR (taux interbancaire à court terme).

Lié au taux d'inflation par sa composante Indice des Prix à la Consommation (IPC), il permet sur le long terme d'optimiser votre gestion emplois / ressources lorsque vos principales ressources, comme les loyers pour les bailleurs sociaux ou les recettes fiscales pour les collectivités locales, sont fortement corrélées à l'IPC.

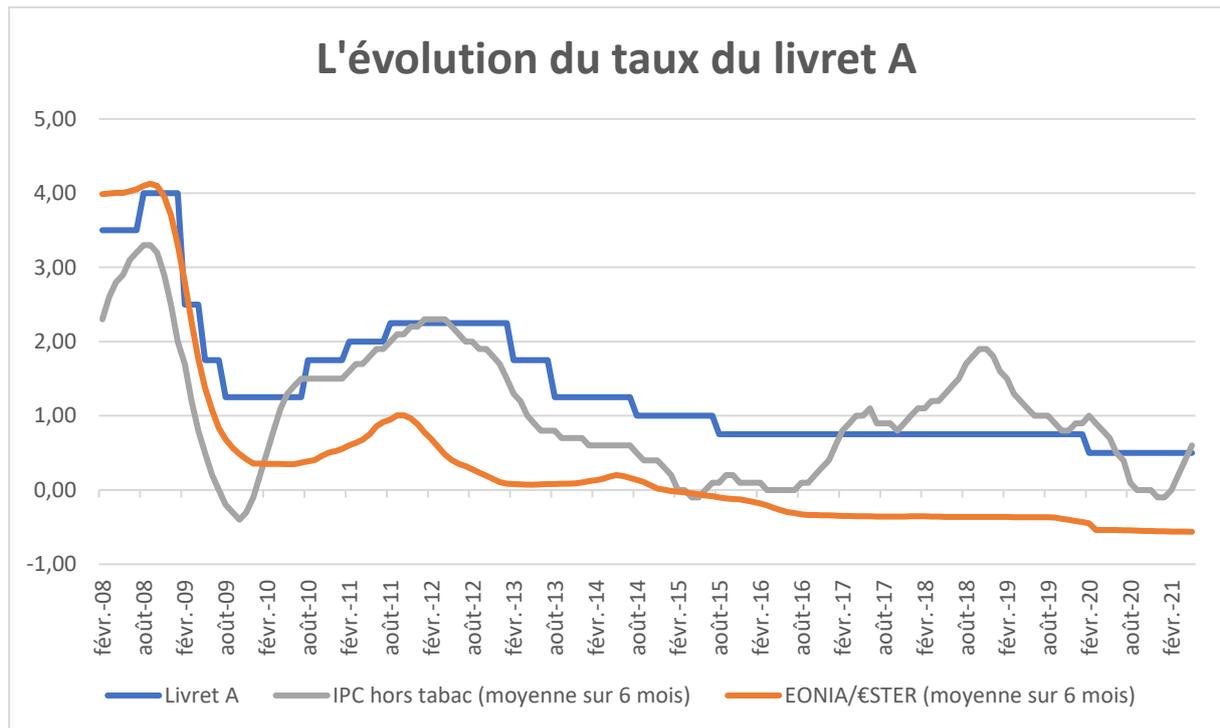
Lié au taux du marché bancaire par sa composante €STR, il permet de refléter la réalité économique du moment.

Le calcul du taux du livret A

$$TLA = \max \left\{ \frac{1}{2} (\text{€STR} + \text{IPC}) ; 0,50\% \right\}$$

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2020, le taux du Livret A est à son niveau plancher de 0,50%.

€STR (Euro Short-Term Rate) : taux du marché bancaire à 1 jour. Depuis octobre 2019, EONIA = €STR + 8,5 bp  
IPC : Indice des prix à la consommation (hors tabac)



## L'index Inflation

L'index inflation est basé sur l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) hors tabac, publié par l'Insee. Pour l'emprunteur, sur le long terme, il permet d'optimiser votre gestion emplois / ressources lorsque vos principales ressources, les loyers pour les bailleurs sociaux ou les recettes fiscales pour les collectivités locales, sont fortement corrélées à l'IPC. Le taux des prêts indexés sur l'inflation intègre deux composantes : une partie fixe, figée à l'émission du contrat sur toute la durée de vie du prêt, et une partie variable adossée à l'évolution de l'IPC.

La révision de l'IPC se fait aux mêmes dates que celle du taux du livret A (en-dehors des mois dérogatoires, à savoir mai et novembre) :

- le taux du mois de décembre est publié mi-janvier et appliqué au 1<sup>er</sup> février ;
- le taux du mois de juin est publié mi-juillet et appliqué au 1<sup>er</sup> août.

## L'offre à taux fixe

Pour compléter son offre à taux révisable indexée essentiellement sur le taux du livret A, et afin de répondre aux spécificités de certaines opérations, la Banque des Territoires a développé une large gamme de produits à taux fixes.

Le taux est fixe sur toute la durée du prêt. Il est calculé sur la base d'un barème mensuel.

## Avantages et inconvénients : index livret A, index inflation et taux fixe

	Les +	Les -
Livret A	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un index régulé par les pouvoirs publics</li> <li>Une formule adaptée aux emprunteurs institutionnels</li> <li>Un index classé 1A dans la charte Gissler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Difficile à couvrir par un swap</li> </ul>
Index inflation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestion du risque Actif/Passif</li> <li>Un taux suivi par la BCE (objectif du traité de Maastricht : inférieur et proche de 2 %)</li> <li>Retour possible au taux du livret A</li> <li>Un index classé 2A dans la charte Gissler</li> <li>Des conditions de taux actuellement favorables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un taux sensible en cas de poussée inflationniste (retour de la croissance, hausse du coût des matières premières...)</li> </ul>
Taux fixe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prévisible</li> <li>Un index classé 1A dans la charte Gissler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un manque à gagner en cas de baisse des taux variables</li> </ul>

### La charte Gissler :

La charte Gissler est une charte de bonne conduite des établissements bancaires et des collectivités locales signée en 2010. Elle permet aux collectivités locales, aux établissements publics de coopération intercommunale et à leurs syndicats de comparer les offres en appréhendant, selon les indices sous-jacents (classés de 1 à 5) et la nature des structures (entre A et E), le plus ou moins grand degré de complexité et de risque encouru des produits concernés.

## Les modalités de révision

**Cette modalité est une des très grandes particularités de la Banque des Territoires qui l'a développé pour mieux accompagner ses clientèles spécifiques.**

La modalité de révision consiste à impacter une ou plusieurs caractéristiques du prêt en fonction de la variation d'un index prédéfini, le TLA la plupart du temps.

Les modalités de révision sont de trois types : la simple révisabilité (SR), la double révisabilité (DR) et la double révisabilité limitée (DL).

### La simple révisabilité (SR)

Seul le taux du prêt est révisé : ce taux est revu en fonction de l'évolution de l'index de référence.

### La double révisabilité (DR)

Spécifique à la Caisse des Dépôts, la « double révisabilité » implique la révision simultanée du taux d'intérêt et du taux de progressivité de l'échéance.

### Le taux de progressivité de l'échéance :

Le taux de progressivité de l'échéance détermine à quelle vitesse varie les échéances (progressives ou dégressives) et permet de les lisser dans le temps. Il évolue automatiquement à chaque révision du taux du livret A (ou du taux d'inflation). Lors de la mise en place du prêt, le taux initial de progressivité est déterminé avec l'emprunteur en fonction de sa stratégie financière.

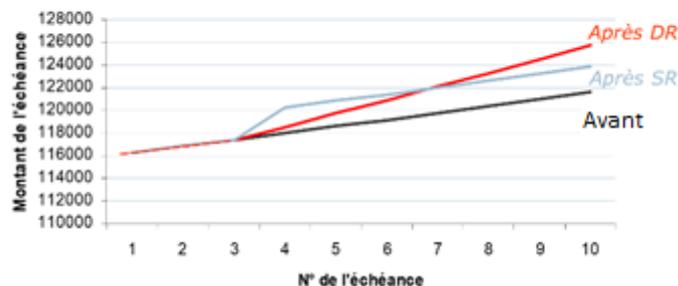
Exemple : un emprunteur souscrit un prêt sur la base d'un taux du livret A à 0,50 %. Le taux de progressivité choisi est de + 0,5 %. Dans le cas où le taux du livret A remonte à 1 %, le taux de progressivité sera revu à la hausse à environ 1 %.

La modification de la progressivité du prêt se faisant en fonction de l'évolution du taux d'intérêt, les échéances n'augmentent ou ne diminuent que progressivement, par répartition sur toute la durée résiduelle. Cette option permet de lisser l'impact de l'évolution du taux d'intérêt sur les échéances de votre prêt.

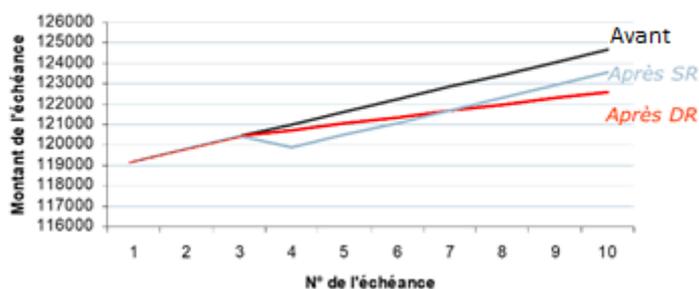
En cas de hausse du taux d'intérêt, le taux de progressivité est également révisé à la hausse.

A contrario, une baisse du taux d'intérêt conduit à une baisse du taux de progressivité. Au total, la diminution ou l'augmentation des échéances qui en résulte compense les variations de taux d'intérêt.

### Hausse des taux d'intérêt : Double révision



### Baisse des taux d'intérêt : Double révision



### La double révisabilité limitée

En plus des caractéristiques de la double révisabilité, la double révisabilité limitée fixe un plancher au taux de progressivité des échéances à zéro afin de « bloquer » l'impact d'une baisse du taux du livret A et d'un effet à la hausse sur les échéances.

Cette option permet donc de profiter immédiatement de l'effet d'une baisse du taux du livret A sur les échéances les plus proches.

# 02

**Optimisez les  
caractéristiques  
de votre prêt**

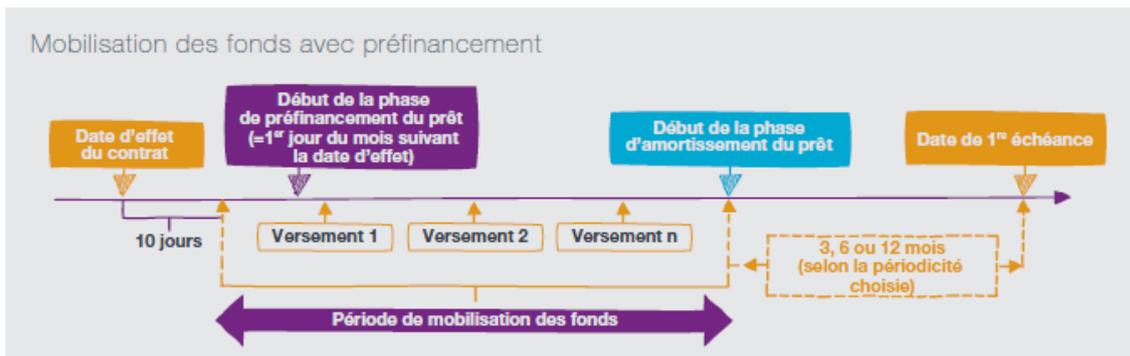
Lorsque vous contractez un prêt auprès de la Banque des Territoires, plusieurs options, sans coûts supplémentaires, vous permettent de configurer au mieux votre prêt en fonction de vos contraintes et de vos besoins (durée du chantier, recettes prévisionnelles, besoins de décaissement...).

## Le préfinancement

L'option de préfinancement vous permet de recevoir progressivement les fonds par versements successifs, sans avoir à rembourser le capital, dont l'amortissement est différé dans le temps.

Les intérêts peuvent être payés périodiquement pendant cette période, voire différés ou capitalisés à la fin de la période de préfinancement.

La période de préfinancement se confond avec celle de la mobilisation des fonds qui est celle pendant laquelle le prêt vous est versé, soit en une seule fois, soit en plusieurs fois en fonction de vos besoins.



### A quels besoins cela permet-il de répondre ?

L'option de préfinancement est adaptée aux projets dont le calendrier de mobilisation des fonds est long (supérieur ou égal à 12 mois). Elle permet d'adosser la mobilisation des fonds au rythme de l'opération financée.

La mobilisation des fonds sans préfinancement est adaptée aux projets dont le calendrier de mobilisation des fonds est court (inférieur à 10 mois).

## Le différé d'amortissement

Pendant cette période, aucun remboursement de capital (amortissement) n'est effectué, seuls les intérêts d'emprunt sont payés.

### A quels besoins cela permet-il de répondre ?

Le différé d'amortissement permet de diminuer la charge de remboursement tant que l'opération ne génère pas de recette. Cette période correspond généralement à la durée du chantier. À l'issue de la période de différé, le remboursement du capital commence.

## La périodicité

En complément de la périodicité annuelle, la Banque des Territoires propose des échéances semestrielles ou trimestrielles pour lisser la trésorerie des opérations.

**A quels besoins cela permet-il de répondre ?**

Avec cette option, vous pouvez amortir votre capital un peu plus rapidement et ainsi réduire la charge financière. Elle vous permet également de calculer votre échéance sur le dernier taux en vigueur et d'obtenir ainsi les effets immédiats de baisse ou de hausse des taux.

# 03

**Adaptez  
l'amortissement  
à votre projet**

L'échéance de votre prêt est constituée de l'amortissement du capital emprunté auquel s'ajoutent les intérêts. Pour le remboursement de votre prêt, vous avez la possibilité de piloter l'amortissement du capital en optant soit pour l'échéance prioritaire, soit pour l'amortissement prioritaire.

Dans le cas de l'échéance prioritaire, la priorité est donnée au calcul du montant de l'échéance, l'amortissement du capital en découlant. Inversement, l'option d'amortissement prioritaire privilégie le remboursement du capital, l'échéance étant déduite. Les options dépendant de votre profil d'emprunteur et de vos besoins, nous vous recommandons de contacter votre interlocuteur de la Banque des Territoires qui vous conseillera au mieux.

### Échéance prioritaire ou amortissement prioritaire ?

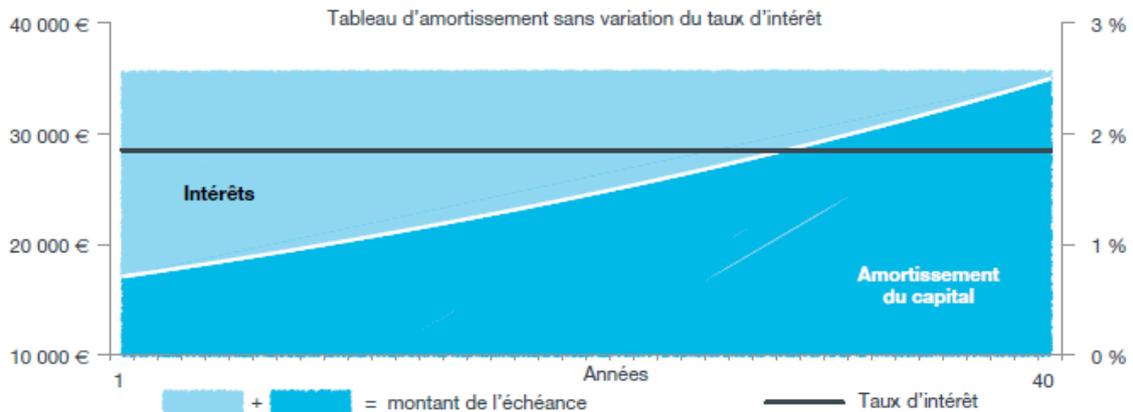
Les prêts qui priorisent l'échéance à l'amortissement du capital sont plus adaptés aux organismes de logement social qui optent pour un pilotage par le ratio annuités/loyers. Dans le cas de l'échéance prioritaire, l'évolution des décaissements est en phase avec celle de l'encaissement des loyers.

Les prêts à amortissement prioritaire sont quant à eux plus adaptés aux collectivités locales et aux structures qui ne gèrent qu'une opération (Ehpad, services publics des collectivités...).

En effet, les collectivités locales, comme les structures qui ne gèrent par opération, doivent budgéter et anticiper les montants du capital remboursé. Pour le secteur médico-social, il est de plus indispensable d'opter pour un prêt à amortissement prioritaire et à taux de progression de l'amortissement de zéro.

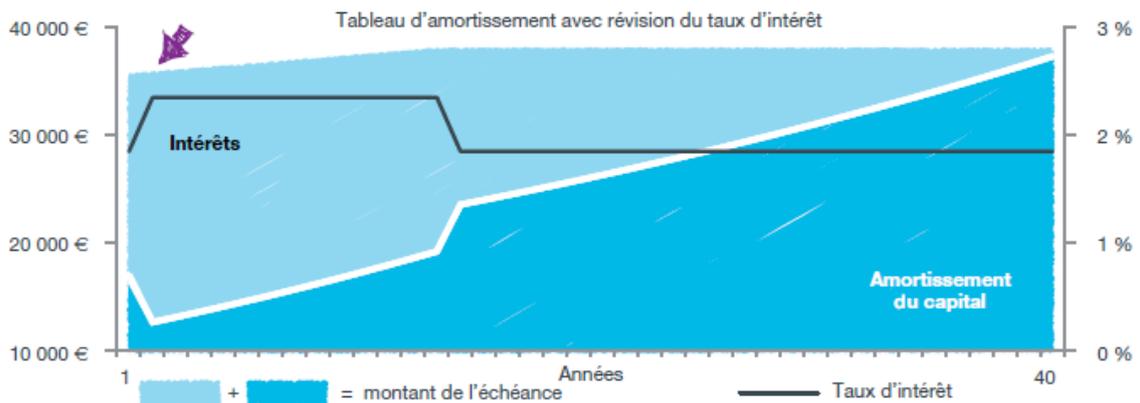
### Echéance prioritaire

Si vous optez pour l'échéance prioritaire (ou amortissement déduit), le montant de l'échéance est déterminé en fonction du taux de progressivité initial des échéances choisi.



### En cas de hausse du taux d'intérêt

Puisque l'échéance est prioritaire sur l'amortissement du capital, la part de capital amortie se réduit afin de permettre le paiement des intérêts. L'échéance augmente légèrement sur la période pour absorber la variation du taux.



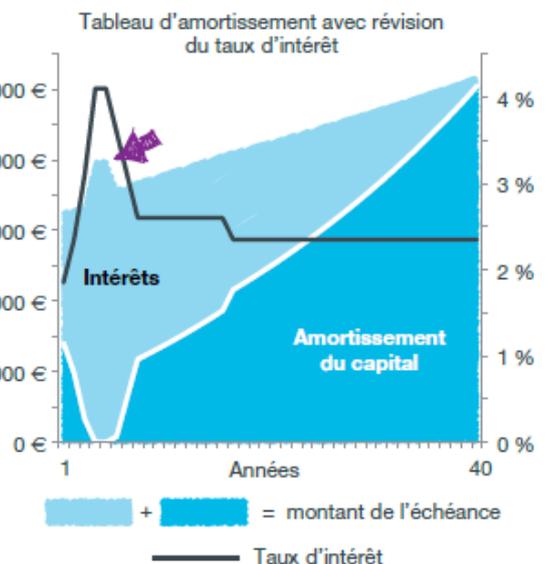
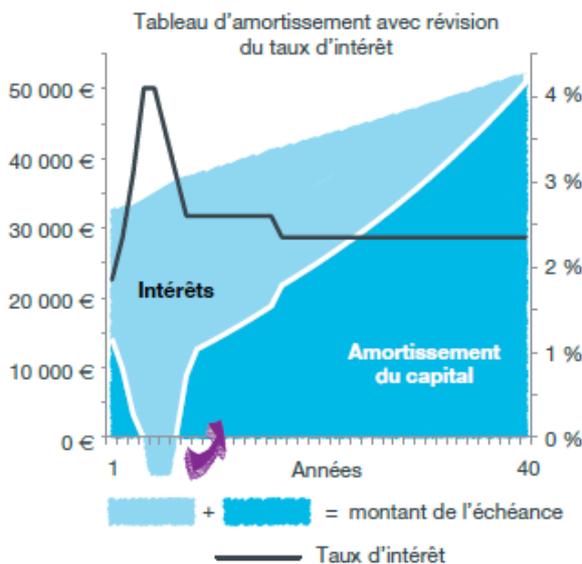
**Clé de lecture :** l'échéance prioritaire augmente très légèrement en lien avec l'augmentation du taux d'intérêt. Les intérêts augmentant, l'amortissement du capital se réduit.

### En cas de forte hausse du taux d'intérêt

Pour les prêts de très longue durée, si une forte hausse du taux d'intérêt engendre un montant d'intérêts supérieur à l'échéance, deux options, choisies à la mise en place du prêt, sont possibles :

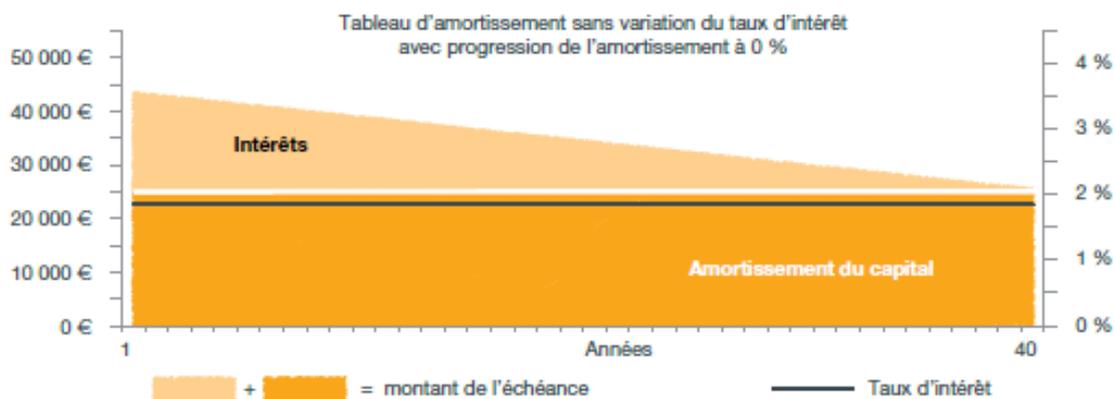
- la plus fréquemment choisie (cf. graphique ci-dessous à gauche) : l'échéance est prioritaire sur le paiement des intérêts, dans ce cas le paiement des intérêts est différé. L'échéance n'est pas impactée et la part des intérêts supplémentaires est capitalisée (stockée dans le capital restant à payer),
- le paiement des intérêts est prioritaire sur l'échéance (cf. graphique ci-dessous à droite) : dans ce cas, le montant des intérêts est payé dans sa totalité.

Dans les deux cas, le capital n'est plus amorti pendant cette période.



### Amortissement prioritaire

Si vous vous optez pour un profil à amortissement prioritaire, l'amortissement du capital peut être constant, progressif ou dégressif en fonction du taux de progressivité des amortissements que vous aurez choisi :

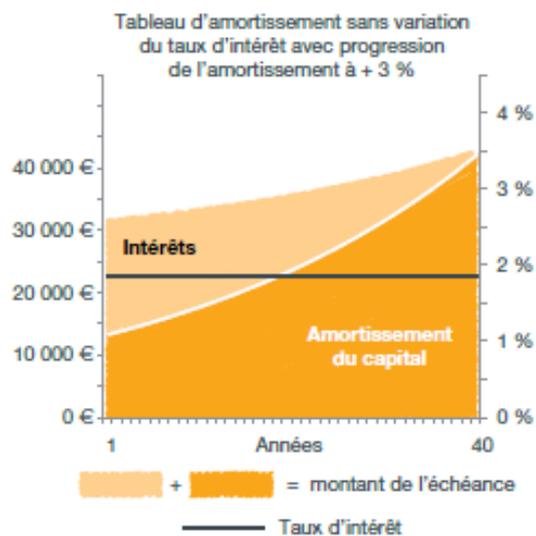
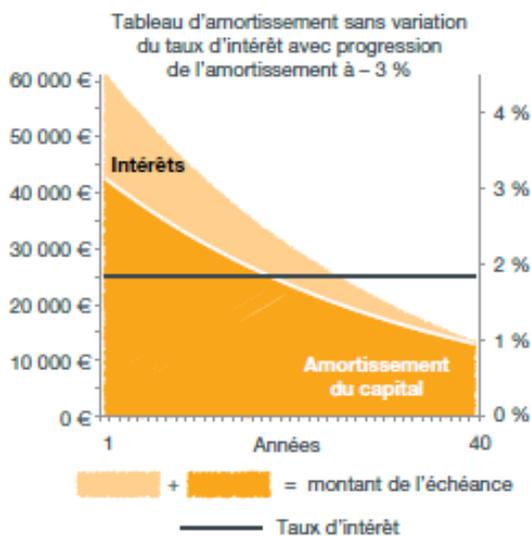


### Des taux de progression variables

Choisir un amortissement du capital prioritaire sur le montant de l'échéance permet notamment d'adosser l'amortissement financier du prêt à l'amortissement technique du projet, de l'équipement, du bâtiment...

Le taux de progression de l'amortissement proposé par la Banque des Territoires est adapté à la nature de votre projet : il est constant, progressif ou dégressif en fonction des recettes que votre projet va générer une fois mis en service, de vos capacités financières...

En cas de hausse du taux d'intérêt, l'échéance varie, la séquence d'amortissement étant inchangée.



# 04

**Gérez  
activement  
votre dette**

## Les leviers de la gestion active de la dette

Plusieurs leviers sont possibles : votre interlocuteur de la Banque des Territoires en région optera pour les plus adaptés à vos besoins, tout en ayant pour objectif d'optimiser le coût du réaménagement pour votre entité.

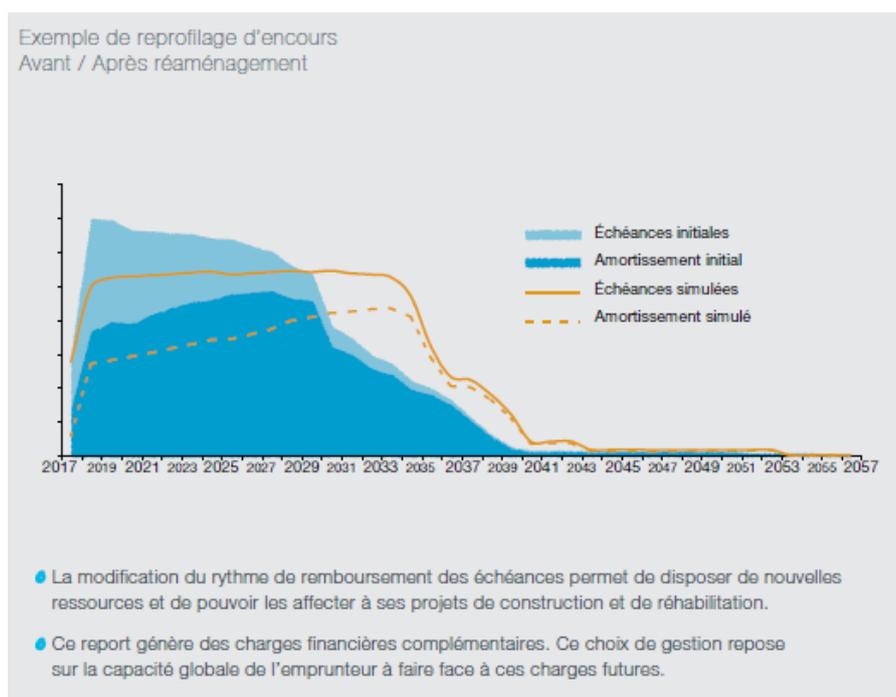
Le reprofilage consiste à intervenir sur le profil d'extinction de votre dette en modifiant les caractéristiques financières des prêts :

- allongement de la durée résiduelle du prêt ;
- adaptation du taux de progressivité de l'échéance ;
- mise en place d'un différé d'amortissement ;
- changement de profil d'amortissement et de la modalité de révision ;
- adaptation du rythme des échéances de vos prêts pour optimiser votre gestion de trésorerie ;
- diversification de l'indexation d'une partie de votre encours.

### La gestion active de la dette en pratique :

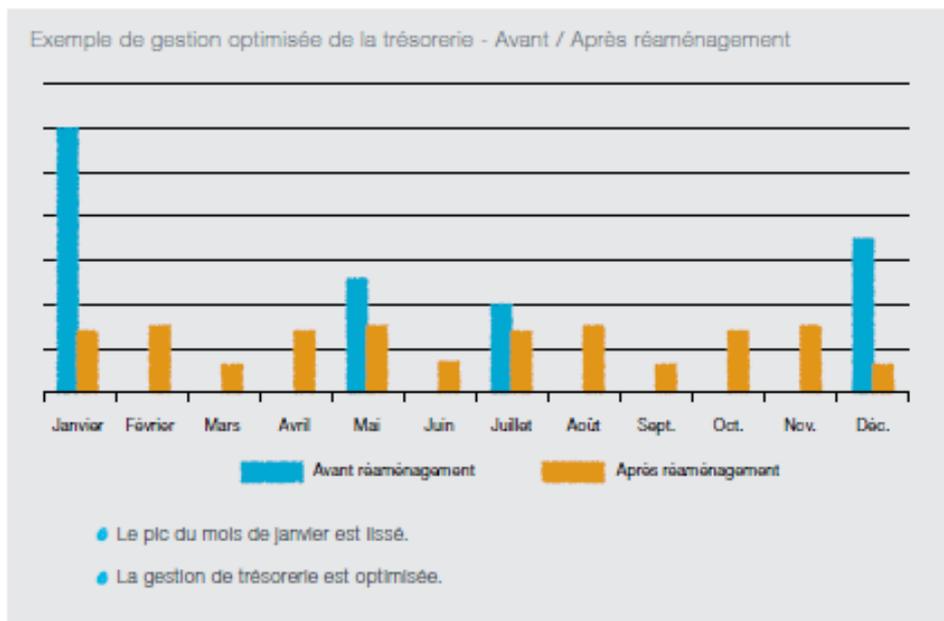
Sauf cas exceptionnel, l'émission des avenants de réaménagement doit s'accompagner de la réitération des garanties existantes.

Lorsque les prêts sont garantis par des collectivités locales, il est nécessaire, pour des raisons pratiques, de les sélectionner et donc d'en réduire le nombre.



## Optimisation de la trésorerie

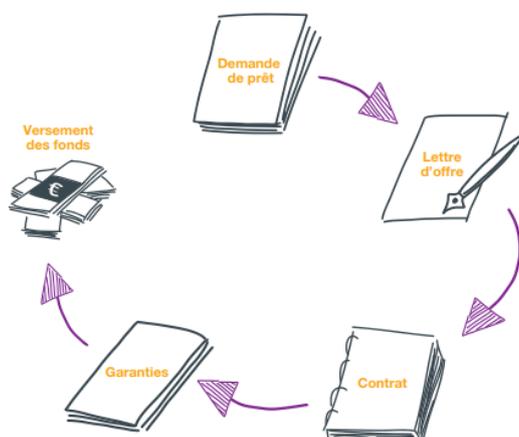
Dans le cas où l'opérateur souhaite optimiser sa trésorerie et lisser ainsi les échéances sur l'année, on procède à un changement de périodicité, couplé à une redéfinition de nouvelles dates d'échéances.



# 05

**Connaitre les  
différentes  
étapes des  
prêts**

De la demande de prêt au versement des fonds, votre prêt suit cinq étapes essentielles pendant lesquelles votre interlocuteur de la Banque des Territoires en région vous accompagne (demande de prêt, lettre d'offre, contrat de prêt, garanties, versements des fonds)



## La demande de prêt

Première étape incontournable pour emprunter à la Banque des Territoires : constituer un dossier de demande de prêt. Indispensable à l'analyse de votre dossier de financement, il doit être renseigné le plus complètement possible et comporte :

- des informations vous concernant ;
- le descriptif de votre opération : implantation, calendrier, montage de l'opération ;
- le plan de financement de l'opération ;
- les garanties envisagées, le cas échéant ;
- des pièces complémentaires, le cas échéant

## La Lettre d'offre

Votre demande de prêt a été instruite et a fait l'objet d'une décision favorable de la part du comité d'engagement (régional ou national) : la direction régionale de la Banque des Territoires vous adresse une lettre d'offre qui confirme l'accord de la Banque des Territoires pour contribuer au financement de votre opération.

Ce document comprend :

- Des scénarios de propositions commerciales (il peut y en avoir plusieurs), sous forme de tableau précisant leurs caractéristiques financières ;
- le montage de garantie ;
- le plan de financement de l'opération ;
- la liste des pièces restant à fournir.

## Le contrat de prêt

Le contrat de prêt fixe les droits et obligations de chaque partie. Il peut comporter une ou plusieurs lignes de financement affectées à la réalisation de l'opération ou à une de ses composantes. Le contrat de prêt comprend 22 articles ainsi que 2 annexes (confirmation de l'autorisation de prélèvement et échéancier de versement des fonds), le tableau d'amortissement prévisionnel et une notice explicative.

## Les garanties

En raison de la nature de la ressource prêtée par la Banque des Territoires, l'épargne des Français, elle se doit d'en assurer la préservation. L'État exige que tout prêt octroyé par la Banque des Territoires en faveur du logement social bénéficie d'une garantie à hauteur de 100 % du montant prêté, en privilégiant le recours à une garantie publique. À défaut de la garantie d'une collectivité, la garantie peut être assurée à titre subsidiaire, par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). De façon exceptionnelle, il peut être fait appel à une caution bancaire (dans le cas de certains prêts spécifiques). La Banque des Territoires propose un dispositif de garantie souple, dans lequel la délibération de la collectivité peut être votée au vu du contrat de prêt, et la signature du garant sur le contrat n'est plus exigée pour valider l'engagement de la collectivité. Les collectivités locales sont exonérées de garanties pour les prêts sur fonds d'épargne.

### A savoir - Le processus de garantie

La décision de garantir un emprunt se formalise dans une délibération prise par la collectivité. Cette délibération comporte un certain nombre de mentions afin de démontrer que le garant a une connaissance exacte de l'objet et de l'étendue de la garantie qu'elle accorde.

L'emprunteur adresse deux documents à son/ses garant(s) :

- un modèle de délibération de garantie (que vous pouvez vous procurer auprès de vos interlocuteurs habituels en direction régionale) ;
- une copie du contrat de prêt signé par l'emprunteur et la Banque des Territoires.

Le garant ne signe pas le contrat de prêt : la rédaction de la délibération de garantie s'en trouve simplifiée et renvoie simplement au contrat signé qui est joint en annexe.

Le contrat de prêt signé fait donc partie intégrante de la délibération de garantie : l'ensemble forme l'acte administratif à transmettre au contrôle de légalité et à publier afin de lui conférer son caractère exécutoire.

Lorsque le garant délibère en annexant le contrat de prêt à sa délibération de garantie, toute modification du contrat de prêt annexé devra être portée à sa connaissance et ainsi faire l'objet d'une délibération de garantie modificative au vu de l'avenant.

À noter : le versement des fonds est subordonné à la production de la délibération de garantie rendue exécutoire et conforme au contrat qu'elle vise.

## **Le versement des fonds**

Le versement des fonds pourra être effectué à réception du contrat signé par la direction régionale ou à l'e-signature. Le premier versement n'a lieu que si toutes les conditions suspensives mentionnées dans le contrat ont été remplies (réception de la délibération de garantie, des pièces complémentaires à fournir...).

Les fonds sont mis à votre disposition selon l'échéancier de versement qui figure en annexe de votre contrat signé et que vous avez transmis à la Banque des Territoires. L'échéancier de versement correspond généralement au rythme prévisionnel des paiements que vous devez effectuer pour réaliser l'opération financée par le prêt.