

13 HABITAT

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 DECEMBRE 2025

ADMINISTRATEURS PRESENTS :

- M. Jean-Marc PERRIN, Président
- Mme Marine PUSTORINO, Vice-Présidente
- Mme Sabine BERNASCONI
- M. Julian BOIS
- Mme Catherine CHANTELOT
- Mme Martine CORSO
- M. Lionel DE CALA
- Mme Judith DOSSEMONT
- M. Faouzi JACQUOT
- Mme Marie-Madeleine GHIO
- M. Marc KATRAMADOS
- M. Christophe MAGNAN
- Mme Marie MARTINOD
- M. Michel ROUX
- M. Fayçal ZERGUINE

ADMINISTRATEURS REPRESENTES

- M. Jordan MANGANI, donne pouvoir à M. PERRIN
- M. Jean-Paul GUILBERT, donne pouvoir à M. PERRIN
- M. Martial ALVAREZ, donne pouvoir à Mme PUSTORINO
- Mme Yvette ROCHETTE, donne pouvoir à Mme PUSTORINO

ADMINISTRATEURS EXCUSES

- Mme DARMON
- M. Michel BALLARO
- M. Patrick CASU
- M. Abdelali LOUAFI

ASSISTENT A LA SEANCE A TITRE CONSULTATIF :

- M. Damien VANOVERSCHELDE, Directeur Général
- Mme Helene KERMORGANT, Commissaire aux Comptes
- Mme Valérie BORONI, Secrétaire du CSE

Conseil d'Administration du 19 décembre 2025
Délibération n° 2-CA.25.094

**COMPTE RENDU SUR LA GESTION DES EMPRUNTS, DE LA TRESORERIE
ET SUR LES PLACEMENTS DE FONDS DU 01/05/2025 AU 31/10/2025**

Considérant les termes du rapport n° 2, ci-annexé ;

Considérant,

- Que par délibération n° 2-CA.23.002 en date du 5 janvier 2023, le Conseil d'administration a délégué au Directeur Général la compétence liée à la réalisation des opérations relatives au placement des fonds de l'Office, dans les limites inscrites au budget annuel ;
- Que conformément aux dispositions de cet article, celui-ci doit rendre compte de son action en la matière, au Conseil d'administration, à la plus prochaine réunion de ce Conseil ;
- Qu'il soit opportun de rendre également compte au Conseil de la souscription et la gestion d'emprunts et de crédits de trésorerie exercées après validation au Bureau ou au Conseil d'administration ;

Le Conseil d'Administration,

Vu l'article R. 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation

Après en avoir délibéré

A l'Unanimité des Présents et Représentés

- **APPROUVE** le compte rendu du Directeur Général sur la gestion des emprunts, de la trésorerie et sur les placements de fonds du 01/05/2025 au 31/10/2025.

Extrait certifié conforme,

Marseille, le 29 décembre 2025

Le Directeur Général


Damien VANOVERSCHELDE

Le Directeur Général certifie le caractère exécutoire de la présente délibération dûment publiée au procès-verbal des séances du Conseil d'Administration et transmise à M. le Préfet qui l'a réceptionnée à la date mentionnée en marge.

Le Directeur Général


Damien VANOVERSCHELDE

RAPPORT N° 2

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 DECEMBRE 2025

OBJET : Compte rendu sur la gestion des emprunts, de la trésorerie et sur les placements de fonds du 01/05/2025 au 31/10/2025.

Il est rappelé que, conformément à l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, par délibération n° 2-CA.23.002 en date du 5 janvier 2023, le Conseil d'Administration a délégué au Directeur Général la compétence suivante :

- Dans les limites inscrites au budget annuel, et dans le respect de l'article L421-18 du CCH, de réaliser les opérations relatives au placement des fonds de l'office.

Ces dispositions précisent que le Directeur Général rend compte de son action en la matière à la prochaine réunion du Conseil d'Administration.

Les souscriptions d'emprunts, la gestion de la dette et les crédits de trésorerie ne font pas l'objet d'une compétence déléguée au Directeur Général, mais ont été préalablement approuvés par le Bureau ou le Conseil d'Administration, il est néanmoins profité du présent rapport pour en rendre également compte.

Deux annexes sont ainsi portées à la connaissance du Conseil d'administration depuis la dernière situation présentée le 10/09/2025 :

- L'une relative aux emprunts contractés entre le 01/11/2024 et le 31/10/2025 (annexe 1) ;
- L'autre relative aux placements de trésorerie sur douze mois glissants arrêtés au 31/10/2025 (annexe 2).

I/ LES EMPRUNTS

Les emprunts de notre organisme sont souscrits, en majorité, auprès de la Caisse des Dépôts.

A ce titre, une nouvelle convention de partenariat financier avec la Caisse des Dépôts a été signée le 13 mars 2025 après autorisation du Conseil en date du 10 mars 2025 pour la période de validité allant du 13 mars 2025 au 12 mars 2027.

Cette convention définit la forme et le montant de l'ensemble des concours financiers que propose la Caisse des Dépôts, ainsi que les modalités d'instruction des offres financières à apporter sur les années 2025 à 2026 pour la réalisation du programme d'investissement de 13 Habitat.

Le montant du concours de la CDC prévu sur la période est de 315 M€, représentant 79% des prêts et 62% du plan de financement total.

La nature des prêts varie suivant la nature de l'opération :

➤ **Pour les constructions neuves :**

- Prêts PLUS Construction (40 ans) et PLUS Foncier (80 ans)
- Prêts PLAI Construction (40 ans) et PLAI Foncier (80 ans)
- Prêts PLS Construction (40 ans) et PLS Foncier (50 ou 80 ans)
- Prêts PLI Construction (35 ans) et PLI Foncier (50 ans)
- Prêts Booster (50 ou 60 ans, dont 20 ans de différé)

➤ **Pour les travaux d'amélioration du patrimoine :**

- Prêts PAM d'une durée de 25 ans maximum
- Eco-Prêt d'une durée de 25 ans maximum

➤ **Pour les travaux multiprogrammes de grosses réparations :**

Ces travaux sont financés en fin d'année après mise en concurrence des différents établissements bancaires.

Compte tenu de l'évolution des taux d'intérêt, 13 Habitat a fait le choix de la Banque des Territoires pour le refinancement annuel des grosses réparations sur son patrimoine au titre des exercices 2023 et 2024, ce qui permet une économie substantielle par rapport aux banques traditionnelles (entre 40 et 138 points de base). En contrepartie les obligations réglementaires sont plus lourdes et plus longues à mettre en place (exclusion des biens soumis à bail emphytéotique d'une durée inférieure à 27 années).

Le montant final du refinancement au titre du Gros Emprunt 2023 est de 18 768 067 € et le montant final du refinancement au titre du Gros Emprunt 2024 s'élève à 20 797 541 €.

Ces deux prêts présentent les mêmes caractéristiques, un taux variable (LA +0.6% de marge soit 3% à ce jour) et une durée de 25 ans. Les contrats de prêt ont été signés au mois de mai 2025 et seront encaissés après obtention de la Garantie du Conseil Départemental à horizon début 2026.

Ce décalage de trésorerie permet d'améliorer le résultat financier de l'Office en minorant les agios. Pour l'année 2024, l'économie en année pleine est estimée à 112 608 € et pour l'année 2025 elle est estimée à 233 230 €, soit une économie totale de 345 838 € sur les charges financières supportées par l'Office.

Au titre de l'exercice 2025, une consultation est en cours auprès de nos principaux partenaires bancaires pour un montant nominal de 20 596 641 €. L'encaissement lié devrait intervenir début 2026.

➤ **Pour les autres emprunts :**

Des emprunts spécifiques (CARSAT par exemple) peuvent être souscrits pour le financement d'opérations particulières comme la construction d'EHPAD.

Des emprunts relais d'opportunité peuvent également être sollicités en préfinancement d'opérations de construction ou de réhabilitation.

Pour rappel, dans un contexte de taux d'intérêt défavorable, l'Office n'a pas renouvelé l'emprunt relais de 20 millions d'euros arrivé à échéance en juin 2023 auprès de La Banque Postale.

➤ **Les débloqués et souscriptions :**

Dans le cadre du financement d'opérations de construction, les versements d'emprunt sont effectués progressivement, en fonction de l'avancement des chantiers. Un ordonnancement complémentaire est ensuite établi selon le coût croissant du refinancement, sous réserve des disponibilités de trésorerie.

➤ **Remboursements anticipés**

Sur la période du 01/05 au 31/10/2025, aucun nouveau remboursement d'emprunt n'a été effectué.

III/ LA TRESORERIE

➤ **Les établissements bancaires**

Notre organisme réalise ses opérations auprès des établissements suivants :

- Pour les opérations de financement des opérations immobilières :
 - Caisse des Dépôts
- Pour les opérations courantes, sur nos quatre banques principales, dans l'ordre décroissant des flux :
 - La Banque Postale
 - Caisse d'Epargne (CEPAC)
 - Arkéa
 - CIC Lyonnaise de Banque
- Les banques secondaires :
 - Crédit Agricole
 - Crédit Coopératif

➤ **Les types de placements :**

▪ **Les placements de long terme :**

Le placement des fonds disponibles de notre organisme doit permettre, tout en étant conforme à la réglementation, la meilleure rentabilité possible.

Les placements de plus d'un an (obligations, dépôts à terme, ...) assurent une rémunération légèrement supérieure qu'à court terme du fait de leur durée, et ont vocation à être conservés jusqu'au terme de leurs échéances.

Le 8 juillet dernier, cinq dépôts à terme d'un million d'euros chacun sont arrivés à échéance et remboursés par la Banque Arkea. Sur ce montant, 4,5 millions ont été replacés sur le livret AMPLETUS (Arkea), tandis que 500 000 € ont été affectés à la couverture des prochaines échéances du compte courant.

▪ **Les placements de court terme :**

Les disponibilités courantes y compris celles déposées sur le Livret A et les Comptes Sur Livret couvrent nos besoins en trésorerie court terme en fonction des encaissements et des décaissements. A noter que le fonctionnement des Comptes Sur Livret est identique à celui du Livret A (rémunération par quinzaine). Nous conservons une répartition de nos avoirs sur les trois banques principales à titre de sécurité en privilégiant la disponibilité plus rapide de la Banque Postale.

Au 31 octobre 2025, à la suite de la révision des taux du Livret A intervenu le 1^{er} août 2025, les taux de rémunération applicables sont les suivants :

- Livret A auprès de La Banque Postale : 1.7%
- Livret A auprès de la CEPAC : 1.7 %
- Compte Sur Livret auprès de la CEPAC : 1.8 %
- Livret A auprès d'ARKEA : 1.7 %
- Livret AMPLETUS auprès d'ARKEA : 1.9 %
- Livret A auprès du CIC Lyonnaise de Banque : 1.7 %

▪ **Mise en pension d'OAT :**

Le 27 janvier 2017, 13 Habitat a signé une convention relative aux opérations de pensions livrées de titres avec le CIC Lyonnaise de Banque. Les titres (OAT et EMTN) énumérés dans la délibération du Bureau n° B-17.002 du 24 janvier 2017 ont été transférés sur notre compte titres CIC aux dates de valeur du 20 février et du 7 mars 2017.

En contrepartie de ce transfert, une ligne de trésorerie de 12 260 794,10 €, a été accordée à 13 Habitat aux conditions d'un taux Eonia non flooré + 0,20%.

Au regard des réglementations financières menées par l'autorité de régulation des marchés européens et la Banque Centrale Européenne, le taux a évolué vers l'€STER + 0,285% au 1^{er} février 2022 (soit un taux de 2.217% au 31/10/2025).

En date du 20 février 2025, la convention a été prolongée d'un an par tacite reconduction. Le remboursement progressif des titres a ramené la ligne de trésorerie à 1 234 277,09 € depuis le 28/06/2022. L'échéance de cette OAT est le 04/01/2050.

▪ Ligne de trésorerie :

Les avances de trésorerie et autres lignes de crédit sont adossées au taux en euros à court terme €STR (taux d'intérêt interbancaire de référence calculé par la Banque centrale européenne). Sa valeur de 1.932% au 31/10/2025, majorée d'une marge, rend excessive toute souscription.

Aucun produit de cette nature n'a été souscrit depuis le 01/11/2023.

Pour rappel, l'Office n'a pas renouvelé depuis la fin d'année 2023 la ligne de trésorerie habituellement utilisée pour couvrir les échéances de taxe foncière (23 millions d'euros) ainsi que celle souscrite auprès de la Banque Postale pour un encours de 20 000 000 €.

* *
*

Le Conseil d'Administration est invité à prendre acte du Compte rendu sur la gestion des emprunts, de la trésorerie et sur les placements de fonds.

LISTE DES CONTRATS SIGNÉS PAR LE PRETEUR A LA DATE DU 01/11/24 au 31/10/25

Opérations	Prêteurs	Numéro des contrats	Nature des contrats	Montant des prêts	Date de signature des contrats par la CDC	Durée de préfinancement	
I - Construction							
Marseille la Javie 40 ILS	CDC	164663	PLUS Construction PLUS Foncier PLS Construction PLS Foncier PLS Complémentaire	1 664 501,00 € 1 136 890,00 € 617 984,00 € 1 049 112,00 € 1 438 094,00 €	02/10/2024 02/10/2024 02/10/2024 02/10/2024 02/10/2024	24 mois 24 mois 24 mois 24 mois 24 mois	CA du 18-09-2024
Marseille la Javie 55 LU	CDC	164666	PLI Construction PLI Foncier	6 553 146,00 € 4 170 184,00 €	02/10/2024 02/10/2024	24 mois 24 mois	CA du 18-09-2024
Vitrolles Jean Monnet 50 LU	CDC	169171	PLI Construction PLI Foncier	8 006 256,00 € 5 094 816,00 €	03/02/2025 03/02/2025	24 mois 24 mois	CA du 27-11-2024
Vitrolles les Jardins suspendus 109 ILS	CDC	171140	PTP	7 678 800,00 €	24/03/2025	Néant	CA du 17-12-2024
Sénas le Village 30 ILS	CDC	173067	PLUS Construction PLUS Foncier PLAI Construction PLAI Foncier	1 158 513,00 € 498 878,00 € 472 605,00 € 238 403,00 €	13/05/2025 13/05/2025 13/05/2025 13/05/2025	24 mois 24 mois 24 mois 24 mois	Bureau du 30-04-2025
	CDC	173066	PLS Construction PLS Foncier PLS Complémentaire	244 626,00 € 299 957,00 € 236 808,00 €	13/05/2025 13/05/2025 13/05/2025	24 mois 24 mois 24 mois	
Marseille la Commanderie	CDC	173519	PLUS Construction PLUS Foncier PLAI RO ANRU PLAI Foncier RO ANRU PLS Construction PLS Foncier	846 024,00 € 923 863,00 € 996 280,00 € 1 370 559,00 € 2 048 701,00 € 1 260 274,00 €	23/05/2025 23/05/2025 23/05/2025 23/05/2025 23/05/2025 23/05/2025	24 mois 24 mois 24 mois 24 mois 24 mois 24 mois	Bureau du 20-05-2025
Marseille Rue d'Oran	CDC	174381	PLU Construction PLU Foncier	739 335,00 € 34 473,00 €	18/06/2025 18/06/2025	Néant Néant	CA du 27-11-2024
			Sous total Neuf	48 778 482,00 €			
II - Réhabilitation							
GR 2023	CDC	173524	PAM	18 768 068,00 €	23/05/2025	NEANT	CA du 22-11-2023
GR 2024	CDC	173521	PAM	20 797 541,00 €	23/05/2025	NEANT	CA du 27-11-2024
			sous total Réhabilitation	39 565 609,00 €			
TOTAL CAISSE DES DEPOTS				88 344 091,00 €			

AUTRES EMPRUNTEURS						
TOTAL AUTRES EMPRUNTEURS				€		

88 344 091,00 €