

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° 4-CA.25.096

**MOBILISATION D'UN EMPRUNT EN COUVERTURE DES TRAVAUX
DE GROSSES REPARATIONS D'INVESTISSEMENT ET DE RELOCATION.**

Considérant les termes du rapport n° 4 ci annexé

Le Conseil d'Administration,

Vu l'article R. 421-16 du code de la construction et de l'habitation selon lequel le Conseil d'Administration autorise les emprunts et décide des orientations générales en matière de placement de fonds appartenant à l'Office, des opérations utiles à la gestion de la dette et des opérations de gestion de trésorerie ainsi que des émissions de titres participatifs mentionnés à l'article L. 213-32 du code monétaire et financier ;

Après en avoir délibéré :

A l'Unanimité des Présents et Représentés

- **RETIENT** l'offre de prêt proposée par :

Banque des Territoires :

Offre PAM index Livret A, pour la réhabilitation des logements locatifs sociaux (hors foyers)

- Montant : 20 347 724 €
 - Durée : 25 ans
 - Taux d'intérêt : Variable livret A +0,6%
 - Echéance : Constante
 - Périodicité : Annuelle ou trimestrielle
 - Frais de dossier : Néant
 - Remboursement anticipé : Indemnités actuarielles
 - Garanties : 100% Garantie collectivité locale à défaut CGLLS
- **AUTORISE** le Directeur Général à signer les documents suivants :
 - La demande de garantie d'emprunt auprès du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône ou de la CGLLS et la convention particulière correspondante ;
 - Le contrat de prêt, ainsi que la demande de versement de fonds auprès de la Banque des Territoires.

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° 4

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 DECEMBRE 2025

OBJET : Mobilisation d'un emprunt en couverture des travaux de grosses réparations d'investissement et de relocation.

En couverture des dépenses pour travaux de réhabilitation, de grosses réparations d'investissement et de relocation sur l'exercice 2025, l'Office souhaite mobiliser un emprunt d'un montant global de 20 596 641 € réparti de la manière suivante :

| Type d'intervention | Emprunt à mobiliser |
|--|---------------------|
| Réhabilitations / Améliorations | 1 365 255 € |
| Grosses réparations (remplacement de composants) | 6 957 754 € |
| Plan de réhabilitation | 5 015 631 € |
| VRD | 851 832 € |
| Travaux à la relocation | 5 290 911 € |
| Travaux aménagement et sécurité | 1 115 258 € |
| TOTAL | 20 596 641 € |
| <i>Dont logements locatifs sociaux</i> | 20 347 724 |
| <i>Dont foyers</i> | € 248 917 |

Après consultation de nos partenaires bancaires (Arkéa, Caisse d'Epargne, La Banque Postale, Banque des Territoires), 13 Habitat a reçu les propositions de prêts ci-dessous :

Caisse d'Epargne :

- Montant : 20 596 641 €
- Durée : 25 ans
- Taux d'intérêt : Fixe 5,35%
- Echéances : Constantes
- Périodicité : Trimestrielle
- Frais de dossier : 20 000 €
- Remboursement anticipé : Indemnités actuarielles
- Garanties : Caution relais de CEGC filiale groupe CEPAC jusqu'à l'obtention de celle du Département des Bouches du Rhône

Banque des Territoires :

Offre PAM Taux fixe habitat spécifique (réhabilitation foyers)

- Montant : 248 917 €
- Durée : 25 ans
- Taux d'intérêt : Fixe 4,63% si échéance constante ou 4,53% si amortissement constant
- Echéance : Constante ou dégressive
- Périodicité : Annuelle ou trimestrielle
- Frais de dossier : Néant
- Remboursement anticipé : Indemnités actuarielles
- Garanties : 100% Garantie collectivité locale à défaut CGLLS

Banque des Territoires :

Offre PAM index Livret A (réhabilitation logements locatifs sociaux)

- Montant : 20 347 724 €
- Durée : 25 ans
- Taux d'intérêt : Variable livret A +0,6% (soit 2,30% actuellement)
- Echéance : Constante
- Périodicité : Annuelle ou trimestrielle
- Frais de dossier : Néant
- Remboursement anticipé : Indemnités actuarielles
- Garanties : 100% Garantie collectivité locale à défaut CGLLS

La Banque Postale :

- Montant : 10 000 000 €
- Durée : 20 ans
- Taux d'intérêt : Variable livret A +1,0% soit 2,7% actuel, transformable en Fixe au bout de la troisième échéance
- Echéance : Constante
- Périodicité : Trimestrielle
- Frais de dossier : Néant
- Remboursement anticipé : Indemnités dégressives
- Garanties : 100% Garantie collectivité locale : CD 13
- + Commission : commission annuelle d'engagement de 0,5% sur le capital restant dû
- + Commission de 0,30% appliquée sur le capital restant dû en cas de transformation du taux

Arkéa : 1^{ère} proposition

- Montant : 20 596 641 €
- Durée : 25 ans
- Taux d'intérêt : Fixe 4,28%
- Echéance : Constante
- Périodicité : Trimestrielle
- Frais de dossier : Néant
- Remboursement anticipé :
- Garanties : 100% Garantie collectivité locale
- + Commission : commission annuelle d'engagement de 0,10% sur le capital restant dû

80, rue Albe - CS 40238
13248 Marseille Cedex 04

Tél. : 04 91 12 71 00

Établissement Public Industriel et Commercial à Compétence Postale - RCS Marseille 916 211 782 855 696

13habitat.fr

Arkéa : 2è proposition

- Montant : 20 596 641 €
- Durée : 30 ans
- Taux d'intérêt : Fixe 4,37%
- Echéance : Constante
- Périodicité : Trimestrielle
- Frais de dossier : Néant
- Remboursement anticipé :
- Garanties : 100% Garantie collectivité locale
- + Commission : commission annuelle d'engagement de 0,10% sur le capital restant dû

Tableau comparatif des offres

ANALYSE PROPOSITIONS EMPRUNT 20 596 641 €

| Consultation 2025 | Caisse d'Epargne | Banque des Territoires | | Arkea | | La Banque Postale |
|-----------------------------|---|--|--|--|---|---|
| | | rehabilitation foyers PAM Taux fixe habitat spécifique | rehabilitation logements PAM Index Taux Livret A | 1ère proposition | 2ème proposition | |
| Observations | | | | | | |
| Montants max | 20 596 641 € | 248 917 € | 20 347 724 € | 20 596 641 € | 20 596 641 € | 10 000 000 € |
| Durée | 25 ans | 25 ans | 25 ans | 25 ans | 30 ans | 20 ans |
| Taux | FIXE | FIXE | VARIABLE | FIXE | FIXE | VARIABLE transformable en FIXE au bout de la troisième échéance |
| Total Intérêts | NC | NC | NC | 11 129 395 € | 13 613 607 € | NC |
| Cotation | 5,35% | 4,63% si échéance constante ou 4,53% si amortissement constant | livret A +0,6% soit 2,3% actuel | 4,28% | 4,37% | livret A +1,0% soit 2,7% actuel |
| Amortissement du capital | progressif | constante ou progressif | constante | constant | constant | constant |
| Périodicité | trimestrielle | Annuelle/Trimestrielle | Annuelle/Trimestrielle | trimestrielle | trimestrielle | trimestrielle |
| Frais de dossier | 20 000 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Remboursement anticipé | Indemnités actuarielles | Indemnités actuarielles | Indemnités actuarielles | Indemnités actuarielles | Indemnités actuarielles | Indemnités dégressives taux 0,5% |
| Garantie | Caution relais de CEGC filiale groupe CEPAC jusqu'à l'obtention de celle du Département des BdR | 100% Garantie collectivité locale à défaut CGLSS | 100% Garantie collectivité locale à défaut CGLSS | 100% collectivité locale avec clause d'exigibilité de 6 mois (Post signature des contrats le temps de recueillir la délibération du département) | 100% collectivité locale avec clause d'exigibilité de 6 mois (Post signature des contrats le temps de recueillir la délibération du département) | 100% Garantie collectivité locale: CD 13 |
| Points d'attention | Surcoût de la garantie CEGC à prévoir | Néant | Néant | Surcoût: commission annuelle d'engagement de 0,10% sur le capital restant dû | Surcoût: commission annuelle d'engagement de 0,10% sur le capital restant dû | Surcoût: commission annuelle d'engagement de 0,05% sur le capital restant dû Option de passage à taux fixe : commission de 0,30% appliquée sur le capital restant dû |

Analyse et préconisation :

L'analyse des offres nous amène à proposer au Conseil d'administration de retenir la proposition préservant au mieux l'autofinancement de l'Office, soit l'offre de la Banque des Territoires PAM index Livret A sur la base des dépenses éligibles aux travaux dans les logements locatifs sociaux (hors foyers) d'un montant de 20 347 724 €.

Cette proposition ne demande aucune contrepartie supplémentaire à l'exception de la caution du Conseil départemental ou de la CGLLS, et elle présente le coût de refinancement le plus avantageux : taux livret A+0,6%, soit 2,3% actuel.

Selon les paramètres macro-économiques publiés par la FOPH le 29/07/2025 ayant servi de base à l'élaboration budgétaire 2026, nous nous appuyons sur une tendance du taux de livret A stabilisé à 2% au-delà des années 2030, sensiblement inférieur aux cotations à taux fixes proposées par les autres établissements financiers.

| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 et + |
|---------------------------------|------|----------------------|----------------------|------|------|------|------|-----------|
| Inflation..... | 1,8% | 1,3% | 1,6% | 1,8% | 1,9% | 1,9% | 1,9% | 1,9% |
| ICC..... | 3,0% | -1,0% | 1,7% | 2,1% | 2,2% | 2,3% | 2,3% | 2,3% |
| IRL..... | 3,5% | 3,26% | 1,04% ^(*) | 1,5% | 1,7% | 1,9% | 1,9% | 1,9% |
| Taux du Livret A | 3,0% | 2,2% ^(**) | 1,8% | 1,8% | 1,9% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Rémunération de la trésorerie.. | | | | | | | | |

(*) L'IRL du 2^{ème} trimestre 2025, correspondant à l'augmentation des plafonds au 1^{er} janvier 2026, a été publié le 13/07/2025. Le taux initialement proposé était de 1,3%.

(**) Il est à noter que le taux de 2,2% tient compte de la baisse du Livret A à 1,7% au 1^{er} août 2025.

Le besoin de financement résiduel de 248 917 € de dépenses pour les foyers (soit 1,2% du refinancement) est limité et induirait des frais fixes et charges financières plus importantes.

Par conséquent, nous préconisons de ne pas couvrir ces dépenses par emprunt.

* *

*

Le Conseil d'Administration est invité à prendre délibéré conformément au projet de délibération qui lui a été présenté.