

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° 5-CA.25.097

**DELIBERATION DE PROGRAMME POUR L'ACQUISITION-AMELIORATION
DE 5 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (2 PLAI, 1 PLUS ET 2 PLS),
SIS 1 RUE BERTHELOT, 13880 VELAUX - « BERTHELOT CAIRE » - A883-LO**

Considérant les termes du rapport n° 5, ci annexé,

Considérant la délibération du Conseil d'Administration n° CA.21.086 en date du 19/10/2021 approuvant l'accord de principe d'acquisition amélioration « Rue Berthelot » pour un coût HT de 560 000 €,

Considérant la délibération du Conseil d'Administration n° CA.22.016 en date du 23/03/2022 approuvant l'accord de principe d'acquisition amélioration « Place Caire » pour un coût HT de 590 000 €,

Considérant la délibération du Bureau, n° 03-B.23.003 en date du 19/01/2023 autorisant une augmentation du prix de revient de 204 000 € TTC portant le coût total de l'opération à 1 434 000 € TTC,

Considérant la délibération du Bureau n° 11-B.24.074 en date du 18/09/2024 autorisant une augmentation du prix de revient supplémentaire de 327 000 € TTC portant le coût total de l'opération à 1 761 000 € TTC,

Considérant la délibération du Conseil d'Administration n° CA.25.045 en date du 10/09/2025 prenant acte de la majoration du poste « Conduite d'Opération » de 29 872,92 €,

Le Conseil d'Administration,

Vu l'article R421-16 4° du CCH,

Après en avoir délibéré

A l'Unanimité des Présents et Représentés

- **ADOpte** le contenu dudit rapport relatif à l'opération d'acquisition-amélioration de 5 logements locatifs sociaux (2 PLAI, 1 PLUS et 2 PLS), sis 1 rue Berthelot, 13 880 Veloux dénommée « Berthelot Caire »
- **AUTORISE** la signature de tout document, contrat, marché, en vue de la réalisation de cette opération, et notamment :
 - Des contrats de prêts auprès de la Caisse des Dépôts relatifs au financement de cette opération, ainsi que les demandes de versement de fonds, pour un montant global de 513 712 € (dont les caractéristiques sont présentées dans le rapport ci-après),
 - De la demande de garantie d'emprunts auprès du Département des Bouches-du-Rhône,

- **AUTORISE** une mise de fonds propres à hauteur de 867 201,56 € dans les conditions indiquées au présent rapport.
- **PREND ACTE** de la mission de conduite d'opération de 13 Habitat entraînant la rémunération de celle-ci, et autorise les opérations comptables en cours de réalisation de l'opération permettant le transfert en section de résultat de cette rémunération.

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° 5

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 DECEMBRE 2025

Délibération de programme pour l'acquisition-amélioration de 5 logements locatifs sociaux (2 PLAI, 1 PLUS et 2 PLS), sis 1 rue Berthelot, 13 880 Velaux « Berthelot Caire » - A883-LO

En séance du 19 octobre 2021, le Conseil d'Administration de 13 Habitat a approuvé le principe d'acquisition de 3 logements auprès de EPF PACA. Et lors de la séance du 23 mars 2022, le Conseil d'Administration de 13 Habitat, a approuvé le principe d'acquisition de 2 logements auprès de la Commune de Velaux.

13 Habitat a signé les deux actes de vente le 24 novembre 2023, pour 160 000 € au titre de l'acquisition à EPF PACA et 150 000 € au titre de l'acquisition à la Commune de Velaux.

Au global, le prix de revient des deux acquisitions-améliorations s'élevait à 1 230 000 € TTC, soit 4 690 € au mètre carré de surface habitable.

Le 19 janvier 2023 les membres du Bureau de 13 Habitat ont autorisé une augmentation du prix de revient à hauteur de 204 000 € TTC portant le prix de revient à 1 434 000 € TTC soit un montant total alloué aux travaux d'amélioration de 1 124 000 € TTC.

Lors de la séance du 18 septembre 2024, une nouvelle augmentation du prix de revient de 327 000 € TTC portant le prix de revient à 1 761 000 € TTC a été validée par le Bureau soit un montant total alloué aux travaux d'amélioration de 1 451 000 € TTC et un prix de revient au mètre carré de surface habitable de 6 715 € TTC.

Enfin, en date du 10 septembre 2025 le Conseil d'Administration de 13 Habitat a validé la majoration du poste « Conduite d'Opération » portant le prix de revient à 1 789 874,56 € TTC, soit 6 825 € TTC au mètre carré de surface habitable.

Le présent rapport a pour objet de porter à la connaissance des membres du Conseil d'Administration les éléments constitutifs de la délibération de programme.

I – PRESENTATION DE L'OPERATION SUR UN PLAN GENERAL

I.1 – Programme

La Commune de Velaux a proposé à 13 Habitat l'acquisition d'un ensemble immobilier qui comprend au rez-de-chaussée et premier étage des locaux anciennement affectés à la mairie (désaffectés et déclassés du domaine public) avec cour intérieure au rez-de-chaussée et au deuxième étage un appartement.

L'Etablissement Public Foncier a proposé à 13 Habitat au 1 rue Berthelot, un immeuble à usage d'habitation élevé de deux étages sur rez-de-chaussée et cave.

La typologie est la suivante :

Typologie par catégorie	T II			T III	Total
	PLUS	PLS	PLAI	PLS	
<i>Collectifs</i>					
Nombre de logements	1	1	2	1	5
Surface utile moyenne	48,69	52,64	50,87	59,30	

I.2 – Déroulement

Permis de construire obtenus le 20/01/2023 : PC N° 01311222F0021 (place Max Caire) et N°01311222F0022 (1 rue Berthelot)
 Décisions Etat du 18/01/2023 n°20221305500234 (PLUS/PLAI) et n°20221305500233 (PLS)
 Actes de vente signés le 24/11/2023
 Livraison prévisionnelle de l'opération : mars 2026

II – PRESENTATION DE L'OPERATION SUR LE PLAN FINANCIER

Il est à noter que 13 Habitat apporte son concours financier avec une mise de fonds propres de 867 201,56 €.

II.1 – Décomposition du prix de revient actualisé (TDC) :

. Charge foncière	412 303,06 €
. Bâtiment	1 126 823,07 €
. Honoraire	199 591,86 €
. Révision de prix	51 156,57 €
Total (TVA taux réduit)	1 789 874,56 €

II.2 – Plan de financement actualisé :

. Subvention Etat	50 200,00 €
. Subvention Département	286 761,00 €
. Subvention Métropole	12 000,00 €
. Subvention Commune	60 000,00 €
. Emprunt CDC	513 712,00 €
. Fonds Propres	867 201,56 €
Total	1 789 874,56 €

80, rue Albe - CS 40238
 13248 Marseille Cedex 04

II.3 – Caractéristiques de l'emprunt :

Les caractéristiques financières des offres de prêt de la CDC pour le PLS/PLAI/PLUS, pour un montant global de 513 712 € sont :

❖ Pour les 2 logements PLS :

Caractéristiques des prêts CDC :

	<u>PLS Construction</u>	<u>PLS Foncier</u>
. Montant du prêt	189 449 €	206 295 €
. Taux d'intérêt actuariel annuel	Livret A +1,11 %	Livret A + 0,72 %
. Durée d'amortissement du prêt	40 ans	80 ans
. Durée du préfinancement	0 mois	0 mois
. Taux annuel de progressivité	0,5 % maximum	0,5 % maximum
. Echéance	annuelle	annuelle

Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de l'évolution du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

❖ Pour les 2 logements PLAI :

Caractéristiques des prêts CDC :

	<u>PLAI Foncier</u>
. Montant du prêt	84 375 €
. Taux d'intérêt actuariel annuel	Livret A + 0,72 %
. Durée d'amortissement du prêt	80 ans
. Durée du préfinancement	0 mois
. Taux annuel de progressivité	0,5 % maximum
. Echéance	annuelle

Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de l'évolution du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

❖ Pour le logement PLUS :

Caractéristiques des prêts CDC :

	<u>PLUS Foncier</u>
. Montant du prêt	33 593 €
. Taux d'intérêt actuariel annuel	Livret A + 0,72 %
. Durée d'amortissement du prêt	80 ans
. Durée du préfinancement	0 mois
. Taux annuel de progressivité	0,5 % maximum
. Echéance	annuelle

Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de l'évolution du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

80, rue Albe - CS 40238
13248 Marseille Cedex 04

❖ Caractéristiques évolutives pour l'ensemble des prêts de la CDC :

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont corrélés au Livret A et au taux de commissionnement des réseaux collecteurs. Ils sont donc susceptibles d'évoluer. En conséquence, les taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération.

❖ Préfinancement :

En cas de préfinancement la charge financière correspondante est incluse en majoration du capital initial à emprunter. Les taux d'intérêts ont les mêmes caractéristiques que les Prêts mentionnés précédemment.

II.4 – Garantie du Département

La garantie du Département des Bouches-du-Rhône sera sollicitée à hauteur de 100 % du montant des emprunts contractés auprès de la CDC pour une durée couvrant la totalité de la période de remboursement.

III – COMPTE D'EXPLOITATION

III.1 – Loyer plafond

Les caractéristiques détaillées de chaque programme donnent lieu à un examen conjoint par les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et ceux de 13 Habitat.

On rappellera que celui-ci est fixé réglementairement par zone géographique au mètre carré de surface utile.

Pour la présente opération, la valeur maximale de la zone III s'élève à 5,76 € le mètre carré de surface utile pour les logements PLUS, à 5,11 € le mètre carré de surface utile pour les logements PLAI et à 11,31 € le mètre carré de surface utile pour les logements PLS, jusqu'au 31 décembre 2024.

Ces plafonds sont pondérés par ailleurs par deux facteurs :

- Un coefficient de structure qui permet de tenir compte de la taille des logements, dans la mesure où les petits logements ont un coût relatif plus élevé ; Ce coefficient est fixé pour la présente opération à 1,0863 pour les logements PLUS, 1,0731 pour les logements PLAI et 1,0451 pour les logements PLS ;
- Une marge de dépassement fonction d'une part des caractéristiques techniques de l'opération, et d'autre part du marché du logement dans le bassin d'habitat d'implantation de l'opération. Cette majoration peut aller jusqu'à 12 % pour les opérations sans ascenseur et 18 % pour les opérations avec ascenseur. Concernant cette opération (programme sans ascenseur), le pourcentage de marge locale de dépassement admis par les représentants de l'Etat a été fixé à 15 %.

La conjugaison de ces deux facteurs fait ressortir un loyer plafond de conventionnement de 7,20 € le mètre carré de surface utile par mois pour les logements PLUS, 6,31 € le mètre carré de surface utile par mois pour les logements PLAI et 11,82 € le mètre carré de surface utile par mois pour les logements PLS, permettant ainsi l'équilibre d'exploitation de cette opération.

En synthèse, le loyer plafonné à pratiquer permettant l'équilibre d'exploitation de cette opération s'élève à :

- 7,20 € le m² par mois pour les PLUS (loyer pondéré : $5,76 \times 1,0863 \times 1,15 = 7,20$ €)
- 6,31 € le m² par mois pour les PLAI (loyer pondéré : $5,11 \times 1,0731 \times 1,15 = 6,31$ €).
- 11,82 € le m² par mois pour les PLS ($11,31 \times 1,0451 = 11,82$ €).

Il est rappelé aux membres du Conseil, en application des dispositions prévues à la convention APL et au regard de l'article R331-15 du Code de la construction et de l'habitation, que 10 % des logements PLUS d'une opération peuvent être loués à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds de ressources dans la limite de 33 % du loyer PLUS.

III.2 – Loyer pratiqué

III.2.1 – Loyer principal

Sur la base ci-dessus, il sera appliqué un loyer mensuel moyen par type de logement hors charges de :

Logements PLUS :

1 T II : 48,69 m² de S.U. x 7,20 € = 350,57 €

Logements PLAI :

2 T II : 50,87 m² de S.U. x 6,31 € = 320,99 €

Logements PLS :

1 T II : 52,64 m² de S.U. x 11,82 € = 622,20 €

1 T III : 59,30 m² de S.U. x 11,82 € = 700,93 €

III.2.2 – Loyer accessoire

Cet ensemble immobilier dispose de loyers annexes :

- Loyer pratiqué pour les jardins en €/m²/surface : 0,30 €

IV – Quotas de réservation

❖ Pour les 5 logements :

. Contingent Département :	2 logements
⇒ 1 logement au titre de la garantie d'emprunt (20 %)	
⇒ 1 logement au titre de la subvention (25 %)	
. Contingent Etat :	1 logement
. Contingent Commune :	1 logement
. Contingent 13 Habitat :	1 logement
Total	----- 5 logements

* *

*

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