

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 CatherineCHANTELOT
- 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° 7-CA.25.099

**DELIBERATION DE PROGRAMME DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION
EN VEFA DE 37 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (7 PLI ET 30 EN RECONSTITUTION
DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE SOIT 12 PLUS ET 18 PLAI),
SIS AVENUE DE LA MEDITERRANEE, 13 310 SAINT-MARTIN-DE-CRAU
« EFFET NATURE » - N916-LI/LO**

Considérant les termes du rapport n° 7, ci annexé,

Considérant la délibération du Bureau n° B.24.060 en date du 17/07/2024 approuvant l'accord de principe de cette opération de 37 logements locatifs sociaux,

Considérant la délibération du Conseil d'Administration n° 10-CA.25.077 en date du 22/10/2025 approuvant le rattachement de 30 LLS à la Reconstitution de l'offre de logement locatif social (ROLLS), et 7 LLI,

Le Conseil d'Administration,
Vu l'article R421-16 4° du CCH
Vu l'article L. 431-1 du CCH

Après en avoir délibéré
A l'Unanimité des Présents et Représentés

- **ADOpte** le contenu dudit rapport relatif à l'opération de construction en VEFA de 37 logements locatifs sociaux (7 PLI et 30 en Reconstitution de l'Offre Locative Sociale soit 12 PLUS et 18 PLAI), sis avenue de la Méditerranée, 13310 Saint Martin de Crau « Effet Nature »,
- **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 4 705 148 € (dont les caractéristiques sont présentées dans le rapport ci-après),
 - Des contrats de prêts auprès d'Action Logement au financement de cette opération, ainsi que les demandes de versement de fonds, pour un montant global de 222 600 € (dont les caractéristiques sont présentées dans le rapport ci-après),
 - De la demande de garantie d'emprunts auprès du Département des Bouches-du-Rhône et du Bureau des Hypothèques,

- **AUTORISE** une mise de fonds propres à hauteur de 859 731 € 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° 7

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 DECEMBRE 2025

Délibération de programme de l'opération de construction en VEFA de 37 logements locatifs sociaux (7 PLI et 30 en Reconstitution de l'Offre Locative Sociale soit 12 PLUS et 18 PLAI), sis avenue de la Méditerranée, 13 310 Saint-Martin-de-Crau « Effet Nature » - N916-LI/LO

En séance du 17 juillet 2024, le Bureau du Conseil d'Administration de 13 Habitat, a approuvé le principe d'acquisition en l'état futur d'achèvement de 37 logements locatifs sociaux (30 LLS et 7 LLI). Le 22 octobre 2025, le Conseil d'administration, approuve le rattachement de 30 LLS à la Reconstitution de l'Offre de Logement Locatif Sociale (ROLLS), et 7 LLI.

13 Habitat a conclu avec la Société « COGEDIM PROVENCE » un acte de vente le 30/12/2024, pour 30 LLS et 7 maisons individuelles LLI. Le prix de vente a été conclu pour 2 490 € HT par m² pour les LLS et 3 350 € HT par m² pour les LLI.

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

Sur l'ensemble immobilier dénommé Effet Nature, 13 Habitat s'est porté acquéreur de 30 appartements (15 T2, 11 T3 et 4 T4) avec 31 places de stationnements extérieures ainsi que 7 villas individuelles (LLI) (4 T3, 2 T4 et 1 T5) avec 7 places de stationnements extérieures et 3 garages.

La typologie est la suivante :

Typologie par catégorie	T II		T III			T IV		TV	Total
	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI	PLI	PLAI	PLI	PLI	
<i>Collectifs et ind.</i>									
Nombre de logements	8	7	4	7	4	4	2	1	37
Surface utile moyenne	52,12	50,63	67,92	65,97	67,70	86,66	90,14	99,21	

I.2 – Déroulement

Permis de construire obtenus le 30/11/2024 : PC N° 01309724S0028

Acte de vente signé le 30/12/2024

Décision ANRU du 18/09/2025 n°C0727-31-0022

Livraison prévisionnelle de l'opération : 4^e trimestre 2026

II – PRESENTATION DE L'OPERATION SUR LE PLAN FINANCIER

Il est à noter que 13 Habitat apporte son concours financier par une mise de fonds propres prévisionnelle de 859 731 € qui pourra varier en fonction des aides financeurs accordées.

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

	7 PLI	30 ROLLS (PLUS/PLAI)	TOTAL
. Prix d'acquisition	1 911 741 €	4 580 164 €	6 491 905 €
. Notaire	28 676 €	68 702 €	97 378 €
. Conduite d'opération	19 558 €	42 421 €	61 979 €
. Comptages individuels	2 100 €	9 657 €	11 757 €
. Contrôle technique	1 750 €	8 048 €	9 798 €
. Garantie financière	35 100 €		35 100 €
Total (TVA taux réduit)	1 998 925 €	4 708 992 €	6 707 917 €

II.2 – Plan de financement actualisé :

	7 PLI	30 ROLLS (PLUS/PLAI)	TOTAL
. Subvention ANRU		113 400 €	113 400 €
. Subvention Département		699 038 €	699 038 €
. Subvention Métropole *		108 000 €	108 000 €
. Emprunt CDC	1 499 194 €	3 205 954 €	4 705 148 €
. Emprunt Action Logement		222 600 €	222 600 €
. Fonds Propres	499 731 €	360 000 €	859 731 €
Total	1 998 925 €	4 708 992 €	6 707 917 €

*subventions sollicitées, non votées au 30/11/2025

II.3 – Caractéristiques de l'emprunt :

Dans l'attente de la réception de sa lettre d'offre, les caractéristiques financières des offres de prêt proposées en engagement par la CDC pour le PLAI/PLUS et PLI pour un montant global de 4 705 148 € sont :

❖ Pour les 12 logements PLUS :

Caractéristiques des prêts CDC :

	<u>PLUS Construction</u>	<u>PLUS Foncier</u>
· Montant du prêt	839 140 €	402 000 €
· Taux d'intérêt actuariel annuel	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,09 %
· Durée d'amortissement du prêt	40 ans	80 ans
· Durée du préfinancement	12 mois	12 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 18 logements PLAI :

Caractéristiques des prêts CDC :

	<u>PLAI Construction</u>	<u>PLAI Foncier</u>
· Montant du prêt	1 274 814 €	690 000 €
· Taux d'intérêt actuariel annuel	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,09 %
· Durée d'amortissement du prêt	40 ans	80 ans
· Durée du préfinancement	12 mois	12 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 7 logements PLI :

Caractéristiques des prêts CDC :

	<u>PLI Construction</u>	<u>PLI Foncier</u>
· Montant du prêt	799 570 €	699 624 €
· Taux d'intérêt actuariel annuel	Livret A +1,4 %	Livret A + 1,4 %
· Durée d'amortissement du prêt	35 ans	50 ans
· Durée du préfinancement	12 mois	12 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 %.

❖ **Caractéristique évolutive 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.

Les caractéristiques financières des prêts d'Action Logement pour un montant global de 222 600 € sont :

Caractéristiques des prêts AL :

	<u>PLAI</u>	<u>PLUS</u>
. Montant du prêt	142 200 €	80 400 €
. Modalités taux d'intérêt	variable avec double révisabilité limitée	variable avec double révisabilité limitée
. Taux d'intérêt actuariel annuel	Livret A - 2,10 %	Livret A - 2,10 %
. Taux plancher	0,25 %	0,25 %
. Durée	50 ans	40 ans
. Amortissement	progressif	progressif
. Différé d'amortissement	15 ans	11 ans

II.4 – Garantie des emprunts contractés

La garantie du Département des Bouches-du-Rhône sera sollicitée à hauteur de 100 % du montant des emprunts contractés auprès de la CDC et d'Action Logement pour les logements PLAI/PLUS, pour une durée couvrant la totalité de la période de remboursement.

Concernant les logements financés en PLI, le Département des Bouches-du-Rhône n'étant plus en mesure de garantir l'emprunt sur les logements locatifs intermédiaires, les emprunts contractés auprès de la CDC, feront l'objet d'une garantie hypothécaire de premier rang en référence à l'article CCH art. L 431-1.

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 II s'élève à 6,42 € le mètre carré de surface utile pour les logements PLUS, à 5,71 € le mètre carré de surface utile pour les logements PLAI et 14,49 € le mètre carré de surface utile pour les logements PLI, jusqu'au 31 décembre 2025.

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 1,0384 pour les logements PLUS, 1,0084 pour les logements PLAI et 0,9564 pour les logements PLI ;
- 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 9 %.

La conjugaison de ces deux facteurs fait ressortir un loyer plafond de conventionnement de 7,27 € le mètre carré de surface utile par mois pour les logements PLUS, 6,28 € le mètre carré de surface utile par mois pour les logements PLAI et 13,86 € le mètre carré de surface utile par mois pour les logements PLI, 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 :

- 7,27 € le m² par mois pour les PLUS (loyer pondéré : $6,42 \times 1,0384 \times 1,09 = 7,27$ €)
- 6,28 € le m² par mois pour les PLAI (loyer pondéré : $5,71 \times 1,0084 \times 1,09 = 6,28$ €).
- 13,86 € le m² par mois pour les PLI ($14,49 \times 0,9564 = 13,86$ €)

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 :

8 T II :	52,12 m ² de S.U. x 7,27 € = 378,91 €
4 T III :	67,92 m ² de S.U. x 7,27 € = 493,78 €

Logements PLAI :

7 T II :	50,63 m ² de S.U. x 6,28 € = 317,96 €
7 T III :	65,97 m ² de S.U. x 6,28 € = 414,29 €
4 T IV :	86,66 m ² de S.U. x 6,28 € = 544,22 €

Logements PLI :

4 T III :	67,70 m ² de S.U. x 13,86 € = 938,32 €
2 T IV :	90,14 m ² de S.U. x 13,86 € = 1 249,34 €
1 T V :	99,21 m ² de S.U. x 13,86 € = 1 375,05 €

III.2.2 – Loyer accessoire

Cet ensemble immobilier dispose de loyers annexes :

- Loyer pratiqué pour les stationnements aériens :
10 € l'unité pour les PLAI
15 € l'unité pour les PLUS
20 € l'unité pour les PLI
- Loyer pratiqué pour les terrasses en €/m²/surface : 0,50 €
- Loyer pratiqué pour les jardins en €/m²/surface : 0,30 €

IV – Quotas de réservation prévisionnel

❖ Pour les 37 logements (dont les 30 logements en Rolls) :

. Contingent Département :	14 logements
⇒ 6 logements au titre de la garantie d'emprunt (20 % des LLS hors LLI)	
⇒ 8 logements au titre de la subvention (25 % des LLS hors LLI)	
. Contingent Etat :	9 logements
. Contingent MPM :	1 logement
. Contingent Action Logement <i>sur site</i> (12.5% sur la partie 30 logements Rolls)	
	4 logements
. Contingent 13 Habitat :	9 logements
Total	37 logements

A cela il convient de rajouter un complément de contingent auprès d'Action Logement de 7 logements *hors site* dus sur le parc existant ou à venir de 13 Habitat.

* *

*

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