

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT HERAULT LOGEMENT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du	20 février 2024
Délibération N°	11
Date de la convocation	9 février 2024
Objet	7.3.3 Autorisations d'emprunts - Montarnaud - ZAC du Pradas - Construction de 28 logements collectifs locatifs - Prêt CDC : 1 530 179 € (Annule la délibération n°8 du 30/01/24)

L'an deux mille vingt-quatre le vingt février à quatorze heures

Le Conseil d'Administration de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT HERAULT LOGEMENT convoqué par lettre individuelle, s'est tenu au siège de l'Office à MONTPELLIER sous la présidence de M. Vincent GAUDY, Président d'HÉRAULT LOGEMENT.

PRÉSENTS ou représentés :

MM. Vincent GAUDY, Auguste CHOMEL, Yves FERRANDO, Michel MEJEAN, Jacques RIGAUD, Administrateurs, et MMES Clémence ARTIERES, Véronique CALUEBA, Christine MULA, Roselyne PESTEIL, Valérie REYNES, Laure TONDON, Anne VAN DEN BROECK, Patricia WEBER Administratrices

ABSENTS EXCUSES :

Manar BOUIDA
Jérôme CAPDEVIELLE
Alain COMBES (démission)
Daniel ROBEQUAIN

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

Karine ANNEYA (pouvoir à Mme PESTEIL)
Christophe DESTAING (pouvoir à Mme ARTIERES)
Régine ILLAIRE (pouvoir à Mme PESTEIL)
Nicole MORERE (pouvoir à M GAUDY)
Serge RABINEAU (pouvoir à M FERRANDO)
François VINCENT (pouvoir à M GAUDY)

Accusé de réception en préfecture
034-273400010-20240220-20240220-11-DAF-DE
Date de télétransmission : 21/02/2024
Date de réception préfecture : 21/02/2024

Objet : 7.3.3 Autorisations d'emprunts - MONTARNAUD - Zac du Pradas - Construction de 28 logements collectifs locatifs - Prêt CDC : 1 530 179 € (annule la délibération n° 8 du 30 janvier 2024)

Le 20 février 2024

Le Conseil d'administration d'Hérault Logement s'est réuni en séance, le Président ayant constaté le quorum,

Vu la délibération n°02 du 19 novembre 2019 qui porte désignation du Directeur Général à compter du 1^{er} février 2020,

Vu les délibérations n°AD/010721/H/16, n°AD/230721/H/196 et n°AD/200921/H/22 du Conseil Départemental de l'Hérault fixant à 23 le nombre des administrateurs et la nomination de ses 13 représentants.

Vu la délibération N°08 du 19 octobre 2021 relative à l'ouverture de l'opération de réalisation de 28 logements collectifs locatifs (dont 8 qualifiés Habitat Inclusif) sur la commune de MONTARNAUD, Zac du Pradas, macro lot n°8.

Considérant que pour cette opération, un prêt CDC d'un montant de 1 530 179 € doit être mobilisé auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et ce conformément à la lettre d'intention en date du 12 janvier 2024,

Le Président demande au Conseil d'Administration de bien vouloir se prononcer sur ce sujet

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide :

ARTICLE 1 :

D'autoriser Monsieur le Directeur Général à solliciter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un emprunt d'un montant de 1 530 179 € dont les caractéristiques sont les suivantes :



<ul style="list-style-type: none"> - <u>Caractéristiques</u> : PLAI - <u>Montant</u> : 565 894 € - <u>Taux d'intérêt</u> : Livret A - 0,4% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux puisse être inférieur à 0%</i> - <u>Durée totale du prêt</u> : 40 ans - <u>Possibilité de Préfinancement</u> de 3 à 24 mois - Périodicité annuelle - Echéance prioritaire (intérêts différés) - <u>Taux annuel de progressivité</u> : 0% - <u>Indice de référence</u> : Livret A - <u>Modalités de révision</u> : double révisabilité (DR) - <u>Garantie</u> : 100% Département de l'Hérault 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Caractéristiques</u> : PLAI Foncier - <u>Montant</u> : 164 439 € - <u>Taux d'intérêt</u> : Livret A + 0.03% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux puisse être inférieur à 0%</i> - <u>Durée totale du prêt</u> : 80 ans - <u>Possibilité de Préfinancement</u> de 3 à 24 mois - Périodicité annuelle - Echéance prioritaire (intérêts différés) - <u>Taux annuel de progressivité</u> : 0% - <u>Indice de référence</u> : Livret A - <u>Modalités de révision</u> : double révisabilité (DR) - <u>Garantie</u> : 100% Département de l'Hérault
<ul style="list-style-type: none"> - <u>Caractéristiques</u> : PLUS - <u>Montant</u> : 675 912 € - <u>Taux d'intérêt</u> : Livret A + 0,6% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux puisse être inférieur à 0%</i> - <u>Durée totale du prêt</u> : 40 ans - <u>Possibilité de Préfinancement</u> de 3 à 24 mois - Périodicité annuelle - Echéance prioritaire (intérêts différés) - <u>Taux annuel de progressivité</u> : 0% - <u>Indice de référence</u> : Livret A - <u>Modalités de révision</u> : double révisabilité (DR) - <u>Garantie</u> : 100% Département de l'Hérault 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Caractéristiques</u> : PLUS Foncier - <u>Montant</u> : 123 934 € - <u>Taux d'intérêt</u> : Livret A + 0,03% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux puisse être inférieur à 0%</i> - <u>Durée totale du prêt</u> : 80 ans - <u>Possibilité de Préfinancement</u> de 3 à 24 mois - Périodicité annuelle - Echéance prioritaire (intérêts différés) - <u>Taux annuel de progressivité</u> : 0% - <u>Indice de référence</u> : Livret A - <u>Modalités de révision</u> : double révisabilité (DR) - <u>Garantie</u> : 100% Département de l'Hérault

ARTICLE 2 :

Demande pour la durée totale de remboursement du prêt au Conseil Départemental d'accorder sa garantie à l'Office Public de l'Habitat Hérault Logement à hauteur de 100 % sur l'emprunt de la CDC

ARTICLE 3 :

Autorise Monsieur le Directeur Général à signer le contrat de prêt réglant les conditions de ce prêt et les demandes de réalisation de fonds.

Certifie exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture et de sa publication,

Ont signé au registre, les membres présents.

Pour extrait certifié conforme,
LE PRÉSIDENT DE L'OFFICE
Vincent GAUDY

CA du 29/02/2024 DPF-FC

Accusé de réception en préfecture
034-273400010-20240220-20240220-11-DAF-DE
Date de télétransmission : 21/02/2024
Date de réception préfecture : 21/02/2024



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION REGIONALE OCCITANIE

Suivi par : **Assia BENSOUICI**
Tél : 07 88 54 82 49
assia.bensouici@caissedesdepots.fr

MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL
HERAULT LOGEMENT
100 Rue de l'Oasis
34080 MONTPELLIER

Montpellier, le 12 janvier 2024

Objet : Lettre d'intention pour une opération de construction de 28 logements sur la base d'un montant global de prêt de 1 530 179 €

Opération : « Zac du Pradas » - 34570 Montarnaud – 28 logements (12 PLUS / 16 PLAI)

Monsieur le Directeur,

Pour donner suite à votre demande de prêts PLUS et PLAI concernant l'opération de **construction de 28 logements à Montarnaud**, j'ai le plaisir de vous informer que la Banque des territoires s'engage à réserver un **montant global de prêt de 1 530 179 €** répartis comme suit, au vu de la demande de financement fournie :

- **PLUS** : 675 912 €
- **PLUS foncier** : 123 934 €
- **PLAI** : 565 894 €
- **PLAI foncier** : 164 439 €

Le montage prévisionnel de garantie pour ce prêt est le suivant :

- Conseil départemental de l'Hérault : 100 %

Je vous précise que ce courrier ne vaut pas engagement. Néanmoins, vous pouvez vous prévaloir de ce courrier si besoin. Cette lettre d'intention sera caduque au 11 janvier 2025.

Le courrier d'engagement de la Banque des territoires ne pourra vous être transmis qu'après analyse du dossier sur la base des éléments nécessaires à l'instruction du dossier.

Restant à votre disposition dans l'accompagnement de votre projet, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'assurance de ma considération distinguée.

Jean Jacques HALADJIAN
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
Signé électroniquement le 12/01/2024 14:15:39

CALCULETTE CDC (Construction)

Renseignez les cellules en fond blanc

Zone de loyers	Zone C	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Total
Surface utile totale (en m ²)		711,47	944,00			1 655,47
Nombre de logements de l'opération		12	16			28
Dont nombre de logements jeunes pour les tranches 2 et 3 du PHB 2.0						
						0
Dont nombre de logements éligibles au PHB 2.0 constructions vertes						
						0

Option PLUS horizon souhaitée ? (Cf. guide d'utilisation) Non

Plan de financement

Prix de revient (TTC) Dont prix de revient PLS Dont charge foncière Foncier finançable	3 472 383 € 381 323 € 288 373 €	A calculer en fonction de la surface utile des logements PLS	Fonds propres Autres prêts Subventions	520 857 € 574 928 € 846 419 €	1 950 179 €	Besoin de financement en prêts CDC	Montants forfaitaires
Au sein des autres prêts et subventions renseignés ci-dessus		Dont subventions fléchées		Dont autres prêts fléchés		Droit à Booster Droit à PHB 2.0	
Total	846 419 €	574 928 €	1 241 806 €	420 000 €	140 000 €	A décrocher si pas de PHB 2.0 ou Booster sur le PLS	
PLUS	215 941 €	252 789 €	675 912 €	€	€		
PLAI	630 578 €	322 139 €	565 894 €	€	€		
PLS	€	€	€	€	€		
CPLS	€	€	€	€	€		
PLI	€	€	€	€	€		

Quatrième de prêt PLS

Taux indicatif sur les prêts construction hors PHB 2.0, Booster et PLUS Horizon

Taux moyen pondéré (prêts construction)

3,44%

Droit à prêts Foncier

Prêts Foncier à saisir

Marge composite (prêts foncier)

0,03%

Marge composite en cas de financement du foncier sur + de 50 ans (hors PLUS Horizon)

Accusé de réception du montant du prêt PLS doit être compris entre 51% et 52% du prix de revient du PLS

03427345001 A20230220-11-DAF-DE
 Date de l'émission : 20/02/2024
 Date de réception préfecture : 20/02/2024