

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT HERAULT LOGEMENT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du	18 novembre 2025
Délibération N°	09
Date de la convocation	7 novembre 2025
Objet	7.3.3 Autorisations d'emprunts - Frontignan - Noria Est - Rue des Lauriers - Acquisition en VEFA de 34 logements collectifs locatifs - Prêt CDC : 4 624 546 €

L'an deux mille vingt-cinq le dix-huit novembre 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, Gilbert FOUILHE, Michel MEJEAN, Serge RABINEAU, Jacques RIGAUD, François VINCENT, Administrateurs, et MMES, Clémence ARTIERES, Manar BOUIDA, Véronique CALUEBA, Christine MULA, Roselyne PESTEIL, Sabine SCHURMANN, Valérie REYNES, Administratrices

ABSENTS EXCUSES :

Auguste CHOMEL, démissionnaire
Christophe DESTAING

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

Karine ANNEYA (pouvoir à M VINCENT)
Yves FERRANDO (pouvoir à MME ARTIERES)
Régine ILLAIRE (pouvoir à MME PESTEIL)
Denis MAULANDI (pouvoir à M GAUDY)
Christophe MORALES (pouvoir à M GAUDY)
Nicole MORERE (pouvoir à MME PESTEIL)
Laure TONDON, (pouvoir à M MEJEAN)
Patricia WEBER (pouvoir à MME BOUIDA)

Accusé de réception en préfecture
034-273400010-20251118-20251118-09-DAF-DE
Date de télétransmission : 19/11/2025
Date de réception préfecture : 19/11/2025

Objet : 7.3.3 Autorisations d'emprunts - FRONTIGNAN - Noria Est - Rue des Lauriers - Acquisition en VEFA de 34 logements collectifs locatifs - Prêt CDC : 4 624 546 €

Le 18 novembre 2025

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, n° AD/290424/H/2, n°AD/170225/H/2 et n° AD/230625/H/2 du Conseil Départemental de l'Hérault fixant à 23 le nombre des administrateurs et la nomination de ses 13 représentants,

Vu la délibération n° 03 du 29 avril 2025 relative à l'ouverture de l'opération d'acquisition en VEFA de 34 logements collectifs locatifs auprès de ACLIS/OZONE sur la commune de Frontignan, Noria Est, rue des Lauriers.

Considérant que pour cette opération, un prêt CDC d'un montant de 4 624 546 € doit être mobilisé auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et ce conformément à la calcullette CDC en date du 12 novembre 2025,

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 4 624 546 € dont les caractéristiques sont les suivantes :

- <u>Caractéristiques</u> : PLAI Travaux - <u>Montant</u> : 624 448 € - <u>Indice de référence</u> : Livret A - <u>Taux d'intérêt</u> : Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,2% <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> : Amortissement : 40 ans Préfinancement de 3 à 24 mois - <u>Typologie Gissler</u> : 1A - <u>Périodicité annuelle</u> - <u>Echéance prioritaire</u> (intérêts différés) - <u>Modalités de révision</u> : double révisabilité (DR) - <u>Taux annuel de progressivité</u> : 0% (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A</i> - <u>Garantie</u> : 100% Département de l'Hérault	- <u>Caractéristiques</u> : PLAI Foncier - <u>Montant</u> : 494 890 € - <u>Indice de référence</u> : Livret A - <u>Taux d'intérêt</u> : Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,28% <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> : Amortissement : 80 ans Préfinancement de 3 à 24 mois - <u>Typologie Gissler</u> : 1A - <u>Périodicité annuelle</u> - <u>Echéance prioritaire</u> (intérêts différés) - <u>Modalités de révision</u> : double révisabilité (DR) - <u>Taux annuel de progressivité</u> : 0% (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A</i> - <u>Garantie</u> : 100% Département de l'Hérault
- <u>Caractéristiques</u> : PLUS Constructions Vertes Travaux - <u>Montant</u> : 1 425 065 € - <u>Indice de référence</u> : Livret A - <u>Taux d'intérêt</u> : Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,2% <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> : Amortissement : 40 ans Préfinancement de 3 à 24 mois - <u>Typologie Gissler</u> : 1A - <u>Périodicité annuelle</u> - <u>Echéance prioritaire</u> (intérêts différés) - <u>Modalités de révision</u> : double révisabilité (DR) - <u>Taux annuel de progressivité</u> : 0% (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A</i> - <u>Garantie</u> : 100% Département de l'Hérault	- <u>Caractéristiques</u> : PLUS Constructions Vertes Foncier - <u>Montant</u> : 799 382 € - <u>Indice de référence</u> : Livret A - <u>Taux d'intérêt</u> : Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,28% <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> : Amortissement : 80 ans Préfinancement de 3 à 24 mois - <u>Typologie Gissler</u> : 1A - <u>Périodicité annuelle</u> - <u>Echéance prioritaire</u> (intérêts différés) - <u>Modalités de révision</u> : double révisabilité (DR) - <u>Taux annuel de progressivité</u> : 0% (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A</i> - <u>Garantie</u> : 100% Département de l'Hérault

- <u>Caractéristiques</u> : PLS Travaux - <u>Montant</u> : 392 669 € - <u>Indice de référence</u> : Livret A - <u>Taux d'intérêt</u> : Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1.11% <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> : Amortissement : 40 ans Préfinancement de 3 à 24 mois - <u>Typologie Gissler</u> : 1A - <u>Périodicité annuelle</u> - <u>Echéance prioritaire</u> (intérêts différés) - <u>Modalités de révision</u> : double révisabilité (DR) - <u>Taux annuel de progressivité</u> : 0% (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A</i> - <u>Garantie</u> : 100% Département de l'Hérault	- <u>Caractéristiques</u> : PLS Foncier - <u>Montant</u> : 358 229 € - <u>Indice de référence</u> : Livret A - <u>Taux d'intérêt</u> : Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.28% <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> : Amortissement : 80 ans Préfinancement de 3 à 24 mois - <u>Typologie Gissler</u> : 1A - <u>Périodicité annuelle</u> - <u>Echéance prioritaire</u> (intérêts différés) - <u>Modalités de révision</u> : double révisabilité (DR) - <u>Taux annuel de progressivité</u> : 0% (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A</i> - <u>Garantie</u> : 100% Département de l'Hérault
- <u>Caractéristiques</u> : PLS Complémentaire Travaux - <u>Montant</u> : 529 863 € - <u>Indice de référence</u> : Livret A - <u>Taux d'intérêt</u> : Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1.11% <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> : Amortissement : 40 ans Préfinancement de 3 à 24 mois - <u>Typologie Gissler</u> : 1A - <u>Périodicité annuelle</u> - <u>Echéance prioritaire</u> (intérêts différés) - <u>Modalités de révision</u> : double révisabilité (DR) - <u>Taux annuel de progressivité</u> : 0% (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A</i> - <u>Garantie</u> : 100% Département de l'Hérault	

ARTICLE 2 :

D'autoriser Monsieur le Directeur Général à prendre une autorisation d'emprunt rectificative sur cette opération. Elle se limite à une modification des taux des prêts et des marges pour les prêts indexés sur le livret A qui devront être actualisés au moment de l'émission du contrat.

ARTICLE 3 :

De demander 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 4 :

D'autoriser 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



CALCULETTE CDC (VEFA & Acquisition-Amélioration*)

*Vos opérations d'acquisition-amélioration avec travaux d'amélioration énergétique peuvent également être éligibles à l'éco-prêt (offre n'apparaissant pas dans cette calcullette dédiée aux prêts construction).

Zone de loyers

Zone B1

PLUS	PLAI	PLS	PLI	Total
1 365,60	845,43	611,97		2 823,00

Surface utile totale (en m²)

16

8

34

0

0

Dont nombre de logements jeunes pour les tranches 2 et 3 du PHB 2.0

Dont nombre de logements éligibles au PHB 2.0 constructions vertes

PLUS Constructions vertes ? (Cf. guide d'utilisation)

Oui

Renseignez les cellules en fond blanc

Plan de financement

Prix de revient (TTC)	6 312 776 €	Fonds propres	883 785 €
Dont prix de revient PLS	1 472 350 €	Autres prêts	
Charge foncière forfaitaire	1 893 833 €	Subventions	804 441 €
Foncier finançable	1 652 501 €	Besoin de financement en prêts CDC	4 624 546 €

Au sein des autres prêts et subventions renseignés ci-dessus

Dont subventions fléchées	804 441 €	Dont autres prêts fléchés	- €
PLUS	337 624 €		
PLAI	466 817 €		
PLS			
CPLS			
PLI			

Droit à prêts Foncier	1 652 501 €
799 382 €	
494 890 €	
358 229 €	

Prêts Foncier à saisir	1 652 501 €
799 382 €	
494 890 €	
358 229 €	

Prêts Construction	2 972 045 €
1 425 065 €	
624 448 €	
392 669 €	
529 863 €	
- €	

Droit à Booster	510 000 €	Droit à PHB 2.0	221 000 €
- €		- €	
- €		- €	
- €		- €	
X		X	

A décocher si pas de PHB 2.0 ou Booster sur le PLS

Taux indicatif sur les prêts construction hors PHB 2.0 et Booster et opérations PLAI

Taux moyen pondéré (prêts construction)	2,80%
---	-------

Marge composite (prêts foncier)	0,28%
---------------------------------	-------

Marge composite si prêts fonciers sur + de 50 ans (hors PLI et PLAI RO ANRU)

Accusé de réception
034-273400010-20251111-VEFA-DE
Date de télétransmission : 19/11/2025
Date de réception préfecture : 19/11/2025