



DECISION du BUREAU

du Conseil d'Administration

prise en application de l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, et de la délibération n° 21-09 du Conseil d'Administration du 03/03/2021

Séance du 19 MARS 2025

Ayant eu lieu sous la présidence de :

M. Mohamed MAHALI

Membres du Bureau en exercice : 6

Présents : 3

M. MAHALI	Mme BAGHDAD	M. GILLET
-----------	-------------	-----------

Absent(s)/excusé(s) : 2

M. CAVANNA	Mme CHENET	Mme SIDI DRISS
------------	------------	----------------

Nombre de votants (présents) : 3

DECISION B-25-01 Opération MASSENET - Construction de 30 logements – Emprunts auprès de la CDC	<u>N° B-25-01 – OPERATION MASSENET – CONSTRUCTION DE 30 LOGEMENTS - EMPRUNTS AUPRES DE LA CDC</u> Mesdames, Messieurs, Monsieur le Président présente le rapport suivant : Par délibération n° 22-10 en date du 30 mars 2022, le Conseil d'Administration s'est prononcé favorablement en vue d'engager toutes les démarches nécessaires à l'aboutissement du projet de construction sur la parcelle AX n° 446 du groupe MASSENET composé de 30 logements (21 PLUS et 9 PLAI). A ce jour, le prix de revient prévisionnel de cette opération est estimé à 5 795 214 €. A cet égard, les financements prévisionnels suivants sont proposés :
--	--

EMPRUNTS CDC	3 827 394 €
EMPRUNTS HAUT DE BILAN	270 000€
SUBVENTIONS	902 621€
FONDS PROPRES	795 199 €
TOTAL	5 795 214 €

Il est en conséquence nécessaire de souscrire cinq emprunts pour un montant de 4 097 395 €, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les caractéristiques générales des contrats de prêt sont présentées ci-après.

1/ CARACTERISTIQUES FINANCIERES : Offre CDC PLAI PLUS – 4 Emprunts

Caractéristiques	PLAI	PLAI FONCIER	PLUS	PLUS FONCIER
Enveloppe	-	-	-	-
Montant	923 463 €	307 445 €	1 943 710 €	652 776 €
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2 %	2,68 %	3 %	2,68 %
TEG (a)	2 %	2,68 %	3 %	2,68 %
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	60 ans	40 ans	60 ans
Index	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur Index	-0,4%	+ 0,28 %	+ 0,6 %	+ 0,28 %
Taux d'intérêt (b)	Livret A -0,4%	Livret A +0,28%	Livret A +0,6%	Livret A +0,28%
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire (intérêts différés)			
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)			
Modalité de révision	DR	DR	DR	DR
Taux de progressivité de l'échéance (c)	0%	0%	0%	0%

* PLUS : Prêt Locatif à Usage Locatif

* PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

* DR : Double révisabilité

2/ CARACTERISTIQUES FINANCIERES : Offre CDC (multi- périodes) - Prêt Haut de Bilan

CARACTERISTIQUES	PHB
Enveloppe	2.0 tranche 2018
Durée d'amortissement	40 ans
Montant	270 000 €
Commission d'instruction	160 €
Durée de la période	Annuelle
Taux de période	0,93 %
TEG (a)	0,93 %
Phase d'amortissement 1	
Durée du différé d'amortissement	240 mois
Durée	20 ans
Index	Taux fixe
Marge fixe sur Index	-
Taux d'intérêt	0 %
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement prioritaire
Condition de remboursement anticipé volontaire	Sans indemnité
Modalité de révision	Sans objet
Taux de progression de l'amortissement	0 %
Phase d'amortissement 2	
Durée	20 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur Index	+ 0,6 %
Taux d'intérêt (b)	Livret A +0,6 %
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement prioritaire
Condition de remboursement anticipé volontaire	Sans indemnité
Modalité de révision	SR
Taux de progressivité de l'amortissement (c)	0 %

* SR : Simple Révisabilité

(a) Conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

(b) Les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat. La révision du taux d'intérêt se fera à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.

A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente Lettre d'Offre est de 2,4% (Livret A).

(c) Il est précisé que la révision du taux de progressivité se fera à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A.

Compte tenu de ce qui précède, il est demandé au Bureau du Conseil d'Administration d'autoriser la Directrice Générale à signer les contrats réglant les conditions de ces prêts et la ou les demandes de réalisation de fonds.

Le Bureau du Conseil d'Administration,

Vu l'article R421-16 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu les délibérations n° 21-09 du Conseil d'Administration du 03/03/2021 et n° 22-10 du Conseil d'Administration du 30 mars 2022,

après avoir délibéré selon le vote suivant :

Votes favorables	3	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	---	-------------	---	--------------	---

Article 1

AUTORISE la Directrice Générale à signer les contrats réglant les conditions de ces prêts et la ou les demandes de réalisation de fonds.

 Le Président du Conseil d'Administration,

Mohamed MAHALI

