



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 JUIN 2025

Ayant eu lieu sous la présidence de :

M. Mohamed MAHALI

Membres du Bureau en exercice : 6

Présents : 5

M. MAHALI	M. CAVANNA	Mme SIDI DRISS
Mme BAGHDAD	M. GILLET	

Absent(s)/excusé(s) : 1

Mme CHENET

Nombre de votants (présents) : 5

DECISION B-25-02	N° B-25-02- EMPRUNT AUPRES DE LA CDC - OPERATION CAP D'OR – ACHAT EN BLOC, SANS TRAVAUX D'UN GROUPE LOCATIF DE 36 LOGEMENTS
LE CAP D'OR Emprunt auprès de la CDC	Mesdames, Messieurs, Monsieur le Président présente le rapport suivant : Par délibération n° 24-09 en date du 25 mars 2024, le Conseil d'Administration s'est prononcé favorablement quant à l'acquisition des bâtiments B et C de la résidence LE CAP D'OR, ainsi que les commerces du bâtiment A. L'acquisition qui est intervenue le 30 septembre 2024, a été financée dans un premier temps uniquement sur les fonds propres de Toulon Habitat Méditerranée. Dans un second temps, il convient aujourd'hui de réajuster les modalités de financement et de recourir à un emprunt.

A ce jour, le prix de revient est ventilé de la façon suivante : 6 803 352 € pour les entrées B et C et 271 373 € pour les commerces de l'entrée A.

Les financements prévisionnels des logements sont les suivants :

EMPRUNTS CDC	4 442 789 €
SUBVENTIONS	717 500 €
FONDS PROPRES	1 643 063 €
TOTAL	6 803 352 €

Il est ainsi nécessaire de souscrire un contrat de prêt composé de 7 lignes d'emprunt pour un montant total de 4 442 789 €, 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	356 854 €	374 678 €	1 653 933 €	1 477 087 €
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2 %	2,89 %	3 %	2,89 %
TEG (a)	2 %	2,89 %	3 %	2,89 %
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 %	+ 0,49 %	+ 0,6 %	+ 0,49 %
Taux d'intérêt (b)	Livret A - 0,4 %	Livret A + 0,49 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,49 %
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

2/ CARACTERISTIQUES FINANCIERES : Offre CDC PLS CPLS – 3 Emprunts

Caractéristiques	PLS	PLS FONCIER	CPLS
Enveloppe	PLSDD 2025	PLSDD 2025	Complémentaire au PLS 2025
Montant	165 364 €	278 284 €	136 589 €
Commission d'instruction	90 €	160 €	80€
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	3,51 %	2,89 %	3,51 %
TEG (a)	3,51 %	2,89 %	3,51 %
Phase d'amortissement			
Durée	40 ans	60 ans	40 ans
Index	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur Index	+ 1,11 %	+ 0,49 %	+ 1,11 %
Taux d'intérêt (b)	Livret A + 1,11 %	Livret A + 0,49 %	Livret A + 1,11 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire (intérêts différés)	Echéance prioritaire (intérêts différés)	Echéance prioritaire (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DR	DR	DR
Taux de progressivité de l'échéance (c)	0 %	0 %	0 %

(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 en application de la délibération n° 21 – 09 du Conseil d'Administration du 3 mars 2021, 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° 24-09 du Conseil d'Administration du 25 mars 2024,

après avoir délibéré selon le vote suivant :

Votes favorables	5	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.

3 Le Président du Conseil d'Administration,

Mohamed MAHALI

