

REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 19 AVRIL 2021

Président Jackie GOULET

Etaient Présents Jean-Pierre BACHOWICZ, Gaëtan BEILLARD, Marie-Claire CHUPIN, Sylvie GAREL, Michel GOULU, Béatrice GUILLON, Pascal LETORT, Marie-Thérèse MAHOT, Sophie METAYER, Joël NAU, Paul NICOLAS, Claude POIRIER, Nadine SCULO, Gilles TALLUAU, Jacqueline TARDIVEL - Administrateurs.

Etaient absents excusés Bernadette BUTY, représentée par M. Michel GOULU
Joëlle DELAGARDE, représentée par Mme Béatrice GUILLON
Anne FAUCOU, représentée par M. Joël NAU
Edwige CHOUTEAU
Lionel FLEUTRY
Sylvain LEFEBVRE
Jean-Christophe LOUVET

N°2021 – 01 : REALISATION D'UN CONTRAT DE PRET D'UN MONTANT TOTAL DE 9 983 819 € CONSENTI PAR LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS POUR LE FINANCEMENT DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION DE L'EHPAD DE LA CROIX VERTE A SAUMUR.

PLAN DE FINANCEMENT :

L'OPH Saumur Habitat s'est engagé dans la construction d'un EHPAD de 80 places, situé sur le site de la Croix Verte et géré par le CCAS de la ville de Saumur. **Cette opération a reçu fin 2020 un agrément PLS pour l'ensemble des chambres de la part du délégataire des aides à la pierre.**

Le détail du prix de revient et du plan de financement actualisés pour cette opération est présenté ci-dessous :

Coût global de l'opération (TVA 5,5)			
	Charge foncière	1 680 240 €	16%
	Coût de construction	7 343 055 €	68%
	Honoraires	1 197 912 €	11%
	Actualisation	499 399 €	5%
	TOTAL	10 720 606 €	100,0%

... / ...

Plan de financement			
	PRÊT PLS	4 331 570	40%
	PRÊT PLS Foncier	1 564 763	15%
	PRÊT taux fixe	4 087 486	38%
	Subv. CNSA	736 787	7%
	TOTAL	10 720 606 €	100%

CARACTÉRISTIQUES DE L'EMPRUNT CONSTITUE DE TROIS LIGNES DE PRETS PLS, PLS FONCIER, PHARE CEB

Pour le financement de cette opération, Saumur Habitat est invité à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un contrat de prêt composé de 3 lignes de prêt pour un montant total de 9 983 819 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du prêt 1

Ligne du prêt	PLS
Montant	4 331 570 euros
Durée de la phase de préfinancement:	18 mois
Durée totale de la ligne du prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Typologie Gissler :	1A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A +1.11% Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts prioritaires : Puisque l'échéance est prioritaire sur l'amortissement du capital, la part de capital amortie se réduit afin de permettre le paiement des intérêts dans sa totalité.
Modalité de révision	Double Révisabilité (DR)
Taux de progressivité des échéances	De -3 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A

A titre indicatif, la valeur de l'index à la date de délibération est de 0,50 % (livret A), soit un taux d'intérêt de 1.66 % pour le PLS.

Ligne du prêt 2

Ligne du prêt	PLS FONCIER
Montant	1 564 763 euros
-Durée de la phase de préfinancement:	18 mois
Durée totale de la ligne du prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Typologie Gissler :	1A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A +1.11% Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts prioritaires : Puisque l'échéance est prioritaire sur l'amortissement du capital, la part de capital amortie se réduit afin de permettre le paiement des intérêts dans sa totalité.
Modalité de révision	Double Révisabilité (DR)
Taux de progressivité des échéances	De -3 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A

A titre indicatif, la valeur de l'index à la date de délibération est de 0,50 % (livret A), soit un taux d'intérêt de 1.66 % pour le PLS Foncier

Ligne du prêt 3

Ligne du prêt	PHARE sur ressource CEB
Montant	4 087 486 euros
-Durée de la phase de préfinancement:	18 mois
Durée totale de la ligne du prêt	30 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Taux d'intérêt annuel fixe :	0.95 % Ce taux d'intérêt, actualisé mensuellement par la Caisse des Dépôts, est compris entre un plancher de 0% et un plafond de 1.68 % et est donc susceptible de varier jusqu'à l'émission du contrat. En conséquence, le taux effectivement appliqué sera celui en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés

A CET EFFET, LE CONSEIL D'ADMINISTRATION :

- **AUTORISE LA REALISATION D'UN CONTRAT DE PRET CONSTITUE DE 3 LIGNES DE PRETS PLS, PLS FONCIER, PHARE CEB D'UN MONTANT TOTAL DE 9 983 819 € (NEUF MILLIONS NEUF CENT QUATRE VINGT TROIS MILLE HUIT CENT DIX NEUF EUROS) AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS AUX CONDITIONS DEFINIES CI-DESSUS POUR LE FINANCEMENT DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION DE L'EHPAD « CROIX VERTE » A SAUMUR,**
- **AUTORISE LE DIRECTEUR GENERAL A SIGNER SEUL LE CONTRAT DE PRET REGLANT LES CONDITIONS DE CES LIGNES DE PRETS, LES DEMANDES DE REALISATION DE FONDS ET REALISER SEUL TOUS LES ACTES DE GESTION UTILES Y AFFERENT,**
- **AUTORISE LE DIRECTEUR GENERAL A SOLLICITER LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SAUMUR VAL DE LOIRE A HAUTEUR DE 100 % AFIN QU'IL DELIBERE POUR LA GARANTIE DE CET EMPRUNT.**

Pour extrait conforme,
SAUMUR, le 19 avril 2021



LE DIRECTEUR GENERAL
Philippe PLAT

Délibération consultable dans le registre des délibérations tenu à la disposition du public à compter de la date de réception en Préfecture