



BRETAGNE SUD HABITAT

Mise en ligne le : 28-10-2022 jusqu'au : 28-12-2022

Nombre de conseillers		DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 OCTOBRE 2022	
En exercice	23	Date de la convocation	29 09 2022
Quorum	16		
Présents	23	N° de la délibération	8. CA 2022 10 19
Représentés	0	Service	Direction administrative et financière
Votants	23		

OBJET	Stratégie de financement des opérations neuves
Le 19 octobre 2022 à 14h30, les membres du Conseil d'administration se sont réunis dans les locaux de Morbihan Energies, 27 rue de Luscanen (Salle Henri LE BRETON), 56000 Vannes, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente.	

Participants (23) : Mme Marie-Hélène HERRY, Mme Marie-Jo LE BRETON, Mme Soizic PERRAULT, M. Nicolas JAGOUDET (ne vote plus à partir de la délibération N°15), M. Pierre GUEGAN, Mme Myrienne COCHE, M. David ROBO (ne vote plus à partir de la délibération N°9), Mme Stéphanie DOYEN, Mme Christine LE STRAT, M. Olivier HOUSSAY, M. Marc BOUTRUCHE, Mme Elise DEMAY, M. Jean-Jacques TROMILIN, M. Jérôme PINSARD, M. Bernard CAUDAL, Mme Marie-Anne LE BOURLAY, Mme Huguette LE CAHEREC, M. Dominique RIO, M. Hervé JEGO, M. Jean-Noël TEXIER, M. David HADJEB, Mme Cécile FRANCHET (ne vote plus à partir de la délibération N°11), M. Loïc HIRRIEN.

La Banque des territoires propose aux organismes de logement social une nouvelle offre de financement comprenant une période d'amortissement à taux fixe.

Cette offre est dénommée « PLUS horizen » et peut être substituée au « PLUS classique », souscrit pour financer la part de logements neufs relevant de l'agrément PLUS.

Les caractéristiques de cette offre sont :

- une première phase à taux fixe, sur une période d'amortissement de 5 ans, moyennant une échéance constante,
- une deuxième phase à taux indexé sur Livret A + une marge de 60 points de base (0,60%), sur une période d'amortissement de :
 - 35 ans (soit 40 ans en financement de la part « construction »),
 - 45 ans (soit 50 ans en financement de la part « foncier »).
- l'application d'une indemnité actuarielle en cas de remboursement anticipé, plutôt qu'une indemnité forfaitaire sur un PLUS « classique ».

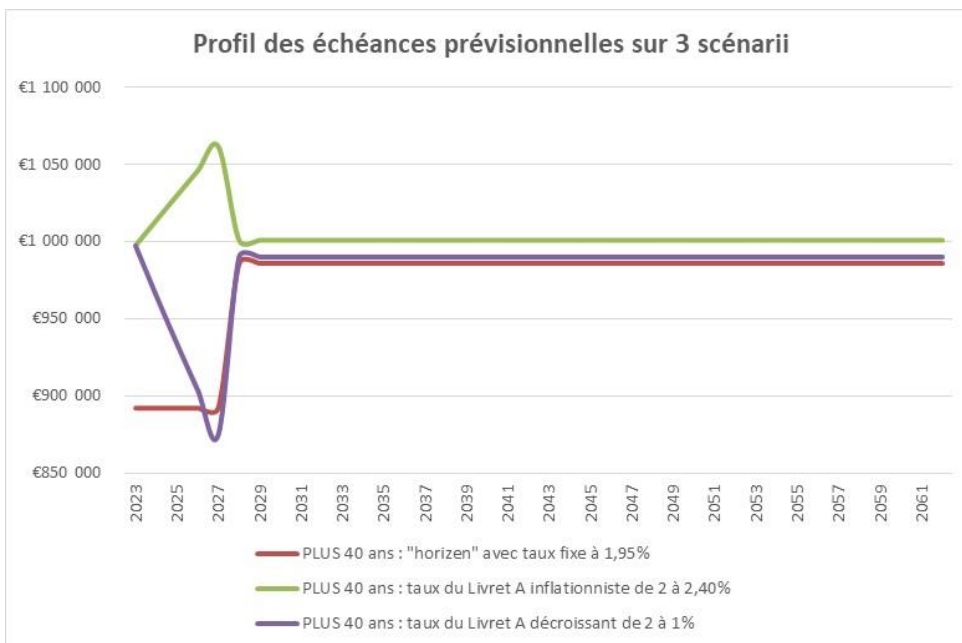
Cette nouvelle offre est une alternative à la hausse du taux du Livret A au 1^{er} août dernier (doublement du taux, de 1 à 2%), en permettant de figer les conditions de taux sur les 5 prochaines années et de se prémunir ainsi contre des volatilités importantes.

La pertinence de l'offre dépend ainsi du taux fixe proposé par la Banque des territoires, dont la cotation est mensuelle. L'évaluation de cette offre est calculée ci-après à partir de la cotation du taux fixe sur le mois d'août 2022, soit 1,95 %. Cette évaluation compare la solution « horizen » avec la solution de financement « classique », évaluée sur 2 scénarii d'évolution du taux du Livret A, et un cours de prêt de 24,6 M€ amortis sur 40 ans :

- scénario inflationniste : un taux du Livret A en augmentation sur les prochaines années, au-delà de 2 % (de 2 à 2,40 % sur 5 ans),
- scénario décroissant : un taux du Livret A en réduction sur les prochaines années, en dessous des 2% (de 2 à 1,20 % sur 5 ans).

Le tableau de calcul des échéances prévisionnelles (cf. en annexe), et repris en graphique ci-après, montre une économie sur l'offre « Horizen », comparé aux 2 scénarii. Le « gain » en intérêts est ainsi évalué entre :

- 0,4 M€ pour le scénario d'un taux du Livret A décroissant → les conditions de taux du Livret A se rapprochent de celles du taux fixe,
- et 1,2 M€ pour le scénario d'un taux du Livret A inflationniste → le taux fixe est particulièrement performant et protecteur en période de hausse des taux.



Le gain de la solution taux fixe, sur les 5 premières années de remboursement, s'explique principalement ainsi :

- La formule de calcul des échéances (annuités) conduit à minorer la charge d'intérêts et « sur-amortir » le capital emprunté, lorsque le taux d'intérêt est bas (dans cet exemple, le taux fixe est équivalent à un taux d'emprunt PLUS basé sur un Livret A à 1,35 %).
- Les conditions d'emprunt, à partir de la 6^{ème} année, sont les mêmes dans les 3 hypothèses, puisqu'indexées sur le Livret A. Pour autant, l'impact du « suramortissement » ou « sous-amortissement » observé sur chaque scénario influence directement le calcul de l'annuités sur les 35 années suivantes (ou 45 années pour les prêts fonciers).

Depuis la mise en service de cette nouvelle offre, la cotation du taux fixe a été revue de 1,95 %, en août, à 3,61 %, en octobre. La revalorisation rapide de ce taux, comparée à un taux du Livret A à 2%, ne permet pas en l'état d'obtenir un gain sur les annuités d'emprunt.

Le Conseil d'administration, à la majorité des membres présents ou représentés :

- prend acte de l'offre « PLUS Horizen » de la Banque des territoires,
- délègue au Bureau l'arbitrage financier entre PLUS « HORIZEN » et PLUS « classique », conditionné par la cotation mensuelle du taux fixe et la(les) révision(s) du taux du Livret A, pour chaque souscription de contrat de prêt liée aux nouvelles opérations de logements locatifs sociaux.



Evaluation de l'offre "PLUS Horizen" à partir d'un encours de prêt de 24,6 M€ sur 40 ans et des échéances (annuités) à rembourser						
Rang	Années	PLUS 40 ans : "horizen" avec taux fixe à 1,95%	PLUS 40 ans : taux du Livret A inflationniste de 2 à 2,40%	Différentiel entre scénario fixe et TLA inflationniste	PLUS 40 ans : taux du Livret A décroissant de 2 à 1%	Différentiel entre scénario fixe et TLA décroissant
1	2023	891 959,82 €	997 167,33 €	-105 207,51 €	997 167,33 €	-105 207,51 €
2	2024	891 959,82 €	1 013 565,43 €	-121 605,61 €	984 784,22 €	-72 824,40 €
3	2025	891 959,82 €	1 029 766,78 €	-137 806,96 €	933 612,58 €	-41 652,75 €
4	2026	891 959,82 €	1 045 762,04 €	-153 802,22 €	903 646,98 €	-11 687,13 €
5	2027	891 959,82 €	1 061 541,88 €	-169 582,05 €	874 878,37 €	17 081,45 €
6	2028	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
7	2029	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
8	2030	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
9	2031	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
10	2032	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
11	2033	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
12	2034	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
13	2035	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
14	2036	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
15	2037	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
16	2038	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
17	2039	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
18	2040	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
19	2041	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
20	2042	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
21	2043	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
22	2044	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
23	2045	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
24	2046	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
25	2047	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
26	2048	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
27	2049	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
28	2050	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
29	2051	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
30	2052	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
31	2053	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
32	2054	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
33	2055	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
34	2056	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
35	2057	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
36	2058	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
37	2059	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
38	2060	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
39	2061	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
40	2062	985 738,42 €	1 000 475,11 €	-14 736,68 €	990 081,78 €	-4 343,36 €
	TOTAL →	38 960 643,84 €	40 164 432,16 €	-1 203 788,32 €	39 326 951,78 €	-366 307,94 €