

N° U 2523



18 AVR. 2025

Service Financier et Comptable
NB/PS/CG N°
Le 14/04/2025

Dossier suivi par :
Nathalie BOISSET/Corinne GAZEN
☎ 04.92.40.27.11

Monsieur le Maire de GAP

MAIRIE
Service Financier
3, Rue Colonel Roux

05000 GAP

72 HEURES	8 JOURS	15 JOURS
Réponse : V. Nabor		
Signature : V. Nabor		
Copie : L. P. Nabor R. F. Nabor		
AR ☐		
Observation(s) : sigali		

Objet : Demande de garantie d'emprunt – Financement de l'opération de VEFA Résidence Autonomie « Le Bocage » Parc social public de 60 équivalents logements, située Rue Paul AUBERT à GAP.

Monsieur le Maire,

Pour l'opération précitée, l'Office doit contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un emprunt composé de deux lignes de Prêt : Le Prêt PLUS d'un montant de 6 289 035,00€, et le Prêt PLUS Foncier de 2 737 725€, dont les caractéristiques financières sont décrites dans la copie du contrat N°171852 ci joint. Le numéro du contrat de prêt (171852) est à reporter obligatoirement sur la délibération.

L'obtention de ces prêts nécessite la garantie de la Ville de GAP à hauteur de 50%. Ce courrier, accompagné de la fiche descriptive de l'opération et d'une copie de l'extrait de délibération du Conseil d'Administration de l'OPH05 vous est envoyé afin que vous puissiez prendre la délibération sur l'octroi de la garantie.

Le Service Financier et Comptable de l'Office se tient bien évidemment à votre disposition pour tous renseignements complémentaires (tél : 04 92 40 27 11).

Avec nos remerciements, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations les meilleures.

Le Directeur Général,
C. ALOISIO

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DES HAUTES-ALPES

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DES HAUTES-ALPES

Immeuble "La Colline" 23, Bd. Georges Pompidou CS 86004 - 05003 GAP Cedex

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 1^{er} avril 2025

Salle du Conseil d'Administration de l'OPH 05

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance se tient à 15h00 en présentiel

Sont présents :

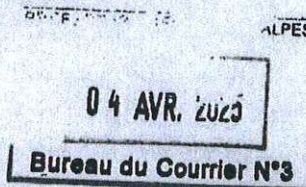
CHAUVET Carole – Présidente
MOSTACHI Ginette - Vice-Présidente
DISDIER Marie-Noelle
GAY-PARA Michel

Administrateur(s) ayant donné pouvoir :

MORHET-RICHAUD Patricia a donné pouvoir à Carole CHAUVET
MUGWANEZA Patrice a donné pouvoir à Carole CHAUVET

Assiste(nt) à la réunion :

ALOISIO Christophe - Directeur Général
NICHON Christelle – Assistante Administrative



Pour extrait certifié conforme
publié ou notifié
Rendu exécutoire à la date de
réception en préfecture.

SERVICE FINANCIER ET COMPTABLE

15 - N° : BU 2025 23 – Convention de cautionnement du Conseil Départemental des Hautes-Alpes – Financement de l'opération en VEFA - PLUS Résidence Autonomie « Le Bocage », Parc social public de 60 équivalents-logements situés rue Paul Aubert à GAP.

Comme suite à la demande de garantie d'emprunt réalisée auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, nécessaire à l'opération de VEFA – PLUS Résidence Autonomie « Le Bocage », Parc social public de 60 équivalents-logements situés rue Paul Aubert à GAP, il est demandé au Bureau du Conseil d'Administration de l'Office d'autoriser le Directeur Général à signer seul la convention de cautionnement entre l'Office et le Conseil Départemental des Hautes Alpes à hauteur de 50% des emprunts.

Après discussion, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, autorise le Directeur Général à signer la convention de cautionnement entre l'OPH 05 et le Conseil Départemental des Hautes-Alpes à hauteur de 50 % des emprunts pour le financement de l'opération en VEFA - PLUS Résidence Autonomie « Le Bocage », Parc social public de 60 équivalents-logements situés rue Paul Aubert à GAP.

Le Directeur Général de l'OPH 05

Christophe ALOISIO

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DES HAUTES-ALPES

Immeuble "La Colline" 23, Bd. Georges Pompidou CS 86004 - 05003 GAP Cedex

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 1^{er} avril 2025

Salle du Conseil d'Administration de l'OPH 05

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance se tient à 15h00 en présentiel

Sont présents :

CHAUVET Carole – Présidente
MOSTACHI Ginette - Vice-Présidente
DISDIER Marie-Noelle
GAY-PARA Michel



Administrateur(s) ayant donné pouvoir :

MORHET-RICHAUD Patricia a donné pouvoir à Carole CHAUVET
MUGWANEZA Patrice a donné pouvoir à Carole CHAUVET

Assiste(nt) à la réunion :

ALOISIO Christophe - Directeur Général
NICHON Christelle – Assistante Administrative

Pour extrait certifié conforme
publié ou notifié
Rendu exécutoire à la date de
réception en préfecture.

SERVICE FINANCIER ET COMPTABLE

14 - N° : BU 2025 22 – Caisse des Dépôts et Consignations – Financement de l'opération d'acquisition en VEFA – PLUS de la Résidence Autonomie « Le Bocage », Parc social public de 60 équivalents-logements situés rue Paul Aubert à GAP.

Pour le financement de l'opération d'acquisition en VEFA – PLUS de la Résidence Autonomie « Le Bocage », Parc social public de 60 équivalents-logements situés rue Paul Aubert à GAP, l'Office est invité à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un Contrat de Prêt composé de 2 lignes du Prêt pour un montant total de 9 026 760,00 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1 : PLUS d'un montant de 6 289 035,00 €

- ✓ Enveloppe : PLUS
- ✓ Commission d'instruction : 0 €
- ✓ Durée de la période : trimestrielle
- ✓ Taux de période : 0,89 %
- ✓ TEG¹ : 3,55%

PHASE D'AMORTISSEMENT

- ✓ Durée du différé d'amortissement : 24 mois
- ✓ Durée : 40 ans
- ✓ Index² : Livret A

- ✓ Marge fixe sur index : 0,6 %
- ✓ Taux d'intérêt : Livret A + 0,6 %
- ✓ Périodicité : Trimestrielle
- ✓ Profil d'amortissement : échéance prioritaire (intérêts différés)
- ✓ Condition de remboursement anticipé volontaire : indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
- ✓ Modalité de révision : DL
- ✓ Taux de progressivité des échéances : 0%
- ✓ Taux plancher de progressivité des échéances : 0%

Ligne du Prêt 2 : PLUS Foncier d'un montant de 2 737 725,00 €

- ✓ Enveloppe : PLUS Foncier
- ✓ Durée d'amortissement : 50 ans
- ✓ Commission d'instruction : 0 €
- ✓ Durée de la période : trimestrielle
- ✓ Taux de période : 0,89 %
- ✓ TEG¹ : 3,55 %

PHASE D'AMORTISSEMENT 1 :

- ✓ Durée du différé : 24 mois
- ✓ Durée : 50 ans
- ✓ Index : Livret A
- ✓ Marge fixe sur index : 0,6 %
- ✓ Taux d'intérêt : Livret A + 0,6 %
- ✓ Périodicité : trimestrielle
- ✓ Profil d'amortissement : Echéance prioritaire (intérêts différés)
- ✓ Condition de remboursement anticipé volontaire : indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
- ✓ Modalité de révision : DL
- ✓ Taux de progressivité des échéances : 0%
- ✓ Taux plancher de progressivité des échéances : 0%

¹ L'Emprunteur est informé que, 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 détail ci-dessus, 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.

² 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 2,40 % (Livret A).

A cet effet il est demandé au Bureau du Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur Général à signer seul le Contrat de Prêt composé de 2 lignes du Prêt pour un montant total de 9 026 760,00€ réglant les conditions de ce contrat ainsi que la ou les demandes de réalisation de fonds, et réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.

Après discussion, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, autorise le Directeur Général à signer seul le Contrat de Prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations composé de 2 lignes du Prêt pour un montant total de 9 026 760,00 € réglant les conditions de ce contrat ainsi que la ou les demandes de réalisation de fonds, et réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent pour le financement de l'opération d'acquisition en VEFA – PLUS de la Résidence Autonomie « Le Bocage », Parc social public de 60 équivalents-logements situés rue Paul Aubert à GAP.

.....
Le Directeur Général de l'OPH 05

Christophe ALOISIO



DIRECTION TECHNIQUE
DT/GR/27.08.2024

AFFAIRE : « RESIDENCE AUTONOMIE LE BOCAGE » - Vente en l'Etat Futur d'Achèvement de 60 logements-foyers collectifs à GAP 05000.

OBJET : Fiche descriptive

PROGRAMME PHYSIQUE PRIS EN COMPTE

- Localisation : Dans le cadre d'une réalisation immobilière conduite par la société ARBORESCENCE, domiciliée 1 Chemin des Croix – 05200 EMBRUN, l'OPH 05 se porte acquéreur d'une résidence autonomie sur la commune de GAP 05000 comprenant :
 - 60 logements-foyers collectifs dont une unité de 9 logements destinée aux Personnes Handicapées Vieillissantes ;
 - Différents locaux communs de service destinés aux résidents et au futur gestionnaire ;
 - 12 places de stationnement extérieures privatives dont 1 à destination des PMR.
- Ce programme immobilier est localisé Avenue Emile Didier sur la commune de GAP.
- Le foncier d'accueil, d'une contenance total 5 100,00 m² est cadastré : Section AN, Parcelles n° 259, 329 et 469. S'agissant des parcelles n° 259 et 329, celles-ci ne sont concernées par le projet qu'à hauteur de 4 900,00 m².
- Cette résidence s'inscrit dans le cadre de l'Appel à Candidatures pour la création de 60 logements de Résidences Autonomie sur le département des Hautes-Alpes mené par la CNSA, la CNAV et la CARSAT Sud-Est avec le programme d'Initiative pour le Développement des Résidences Autonomie 2022 (IDRA 2022) pour 40 logements. Le Département des Hautes-Alpes a souhaité intégrer ce programme et financer 20 logements supplémentaires, portant la capacité totale l'appel à candidatures à 60 logements.
- La résidence Le Bocage a été désignée lauréate de l'appel à candidature IDRA 2022.

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DES HAUTES-ALPES

Siège : 23, bd G. Pompidou – CS 86004 – 05003 GAP Cedex – Tél. : 04 92 40 27 27 – Fax : 04 92 53 31 87 – e-mail : siege@oph05.fr
Antenne Nord : • Les Cros • bât. E, av. René Froger – 05105 BRIANCON – Tél. : 04 92 20 60 30 – Fax : 04 92 20 46 44 – RCS Gap 445 046 899

- Le futur établissement sera géré par la Fédération SUD GENERATIONS ACCUEIL domiciliée 19, Rue Jean-Baptiste Reboul – 13010 MARSEILLE.
- La Résidence Autonomie LE BOCAGE s'inscrit dans le cadre d'une opération immobilière globale réalisée par la société ARBORESCENCE. Cette opération comporte 3 bâtiments accolés. Les 60 logements-foyers et les locaux d'accompagnement sont localisés dans le bâtiment B. Les 12 places de stationnement aériennes sont situées en façade nord de la construction.
- Cette résidence se développe sur 6 niveaux (RDC à R+5).
Elle comporte une entrée principale localisée en façade sud, laquelle permet l'accès aux locaux collectifs et d'accueil du RDC de la structure. Depuis ce niveau, les étages supérieurs sont accessibles par un ascenseur ainsi que par une cage d'escalier.
Une seconde entrée est située en façade nord. Elle permet l'accès à la résidence depuis les places de stationnement de la face nord par les futurs résidents ainsi que par le personnel (entrée de service).
- Les locaux collectifs sont localisés en RDC ainsi que sur les niveaux R+4 (unité PHV) et R+5.
Les logements-foyers sont répartis dans les niveaux supérieurs (R+1 à R+5)
- Les locaux du RDC comprennent l'accueil de l'établissement, le salon de coiffure et l'espace salon / salle à manger. Ces espaces sont à destination des résidents.
Sur ce niveau sont également localisés des locaux administratifs (bureaux, accueil, sanitaires) ainsi que des locaux techniques et de service à destination des personnels (cuisine centrale, buanderie, vestiaires, sanitaires, ...)
- Au niveau R+5, une salle d'animation permet la tenue d'activités diverses pour l'ensemble des résidents. Elle est en communication avec un espace terrasse collectif.
- Enfin au niveau R+4, les locaux propres au fonctionnement de l'unité PHV se développent (salle d'activité / repas, office cuisine). Un espace extérieur à usage de terrasse est également présent sur ce niveau.
- La typologie des logements-foyers s'établit comme suit :
 - 21 logements T1' (surface habitable de 25,02 à 25,87 m²) ;
 - 3 logements T1bis (SH de 36,04 m²) ;
 - 36 logements T2 (surface habitable de 46,00 à 49,44 m²) ;
 Soit un total de 60 logements-foyers.
- La totalité des logements -foyers comporte un balcon ou une terrasse.
- Le programme respectera la RE 2020.

- En termes d'espaces extérieurs, une terrasse collective à destination de l'ensemble des résidents de l'établissement est réalisée au niveau R+5, à proximité immédiate de toitures terrasses végétalisées.

Par ailleurs une terrasse collective à usage unique des résidents de l'unité PHV est réalisée au R+4. Cette terrasse est totalement couverte.

- Etat récapitulatif des surfaces considérées :

▪ Surface habitable des logements	:	2 343,31 m ²
▪ Surface des locaux collectifs dont l'usage est réservé exclusivement à moins de la moitié des résidents	:	68,88 m ²
▪ Surface Utile totale SU (SH + 1/2 SA)	:	2 377,75 m ²
▪ Surface des locaux collectifs utilisables par au moins la moitié des résidents	:	216,55 m ²
▪ Surface des circulations horizontales	:	279,53 m ²
▪ Surface de plancher	:	3 215,00 m ²
▪ Coefficient de structure CS'	:	1,5083
0,77 x [1 + (NL x 38 m ²) / SU]		
0,77 x [1 + (60 x 38) / 2 377,75]		

- Données complémentaires :

Le chauffage de la résidence sera assuré par une pompe à chaleur air/eau avec relèvement par une chaudière à condensation au gaz naturel alimentant des radiateurs acier à circulation d'eau chaude équipés de robinets thermostatiques.

Le chauffage et la climatisation des locaux collectifs seront assurés par des cassettes 4 voies encastrées en plafond (Salon / salle à Manger) ou par des ventilo-convecteurs muraux (Salle d'Animations, Salle d'Activités / Repas), ces matériels alimentés par des pompes à chaleur réversibles.

L'eau chaude sanitaire de la structure sera produite par une pompe à chaleur air/eau avec relèvement par une chaudière gaz à condensation alimentée au gaz naturel.

* * * * *