

Décision
du Directeur Général
en matière de financement

Décision n°21-25

Vu l'article R421-18 du C.C.H,

Vu la délibération n°02/17 du Conseil d'Administration du 18 janvier 2017, relative à la nomination du Directeur Général,

Vu la délibération n°25/20 du Conseil d'Administration du 18 septembre 2020 relative à la délégation de compétence du Conseil d'Administration au Directeur Général,

Objet : NANTES - RESPIRATION TRANCHE 1 - VEFA - CONSTRUCTION NEUVE - 13 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX COLLECTIFS - PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNELS MODIFICATIFS - DEMANDE DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE D'EMPRUNTS

Considérant que,

I – Argumentaire

En raison d'une modification du prix de revient, il convient d'actualiser le plan de financement de l'opération :

- **RESPIRATION Tranche 1 – Construction de 13 logements collectifs dont 8 PLUS Etat et 5 PLAIR**

D'après l'estimation du montant des travaux, de la charge foncière et des honoraires, le prix de revient prévisionnel de l'opération :

ressort TVA incluse à : **2 036 898,00 €**
(soit 2 563€ Net TTC par m² de SU)

Il se décompose comme suit :

| | HT | Net TTC |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| TOTAL ACQUISITION | 1 668 431,28 € | 1 807 572,95 € |
| TOTAL HONORAIRES ET DIVERS | 214 520,74 € | 229 325,05 € |
| PRIX DE REVIENT TOTAL | 1 882 952,02 € | 2 036 898,00 € |

II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement modificatif suivant :

| | | | |
|---|----------|-----------------------|-----------------|
| . Subvention État | = | 41 000,00 € | 2,01 % |
| . Subvention Nantes Métropole | = | 117 000,00 € | 5,75 % |
| . Subvention Action Logement | = | 32 000,00 € | 1,57 % |
| . Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%) | = | 686 896,00 € | 33,72 % |
| . Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,30%) | = | 407 912,00 € | 20,03 % |
| . Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,40%) | = | 318 588,00 € | 15,64 % |
| . Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,30%) | = | 238 502,00 € | 11,71 % |
| . Fonds propres | = | 195 000,00 € | 9,57 % |
| TOTAL | = | 2 036 898,00 € | 100,00 % |

Les subventions suivantes ont été accordées :

| | | |
|-------------------------------|---|--------------|
| . Subvention État | = | 41 000,00 € |
| . Subvention Nantes Métropole | = | 117 000,00 € |
| . Subvention Action Logement | = | 32 000,00 € |

En vue de l'exécution du plan de financement, Nantes Métropole Habitat doit à présent :

1°) Demander la réalisation des prêts suivants à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations :

| | | |
|---|---|--------------|
| . Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%) | = | 686 896,00 € |
| . Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,30%) | = | 407 912,00 € |
| . Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,40%) | = | 318 588,00 € |
| . Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,30%) | = | 238 502,00 € |

2°) Solliciter la garantie de Nantes Métropole pour les emprunts susvisés

III – Conclusion

. Vu l'exposé qui précède,

LE DIRECTEUR GENERAL VALIDE,

- . le prix de revient prévisionnel
- . le montant de **2 036 898,00 €** TVA incluse qui sera imputé sur le budget de l'opération (compte 2313)
- . le plan de financement de l'opération pour lequel le Directeur Général est invité à réaliser auprès :

1°) de la Caisse des Dépôts et Consignations les emprunts suivants et selon les caractéristiques financières comme suit :

| Caractéristiques | PLAI | PLAI foncier | PLUS | PLUS foncier |
|-------------------------------------|--|--|--|--|
| Montant | 318 588,00 € | 238 502,00 € | 686 896,00 € | 407 912,00 € |
| Durée de la période | Annuelle | Annuelle | Annuelle | Annuelle |
| Taux de période | 2,00% | 2,70% | 3,00% | 2,70% |
| Phase d'amortissement | | | | |
| Durée (en années) | 40 | 80 | 40 | 80 |
| Index | Livret A | Livret A | Livret A | Livret A |
| Marge fixe sur index | -0,40% | 0,30% | 0,60% | 0,30% |
| Taux d'intérêt | Livret A -0,4 % | Livret A +0,3 % | Livret A +0,6 % | Livret A +0,3 % |
| Périodicité | Annuelle | Annuelle | Annuelle | Annuelle |
| Profil d'amortissement | Échéance prioritaire (intérêts différés) |
| Modalité de révision | Double révisabilité | Double révisabilité | Double révisabilité | Double révisabilité |
| Taux de progressivité de l'échéance | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

Il est toutefois précisé que :

- le taux d'intérêt appliqué sera celui en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt et sera révisé à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0% ;
- le taux de progressivité de l'échéance, compris entre -3% et 0,50%, sera actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de variation du taux du Livret A, et sera révisé à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A.

À cet effet, le Directeur Général est autorisé à signer les contrats réglant les conditions de ces prêts et les demandes de réalisation des fonds.

2°) de solliciter la garantie de Nantes Métropole pour les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations :

A cet effet, il est proposé :

- de demander à Nantes Métropole qu'elle veuille bien faire prendre par son Conseil une délibération accordant à l'Office la garantie nécessaire au remboursement des emprunts suivants :
- 686 896,00 € dans le cadre du PLUS,
- 407 912,00 € dans le cadre du PLUS Foncier,
- 318 588,00 € dans le cadre du PLAI,
- 238 502,00 € dans le cadre du PLAI Foncier,

Cette délibération conforme au décret du 1^{er} mars 1939 relatif à la garantie des Collectivités locales aux emprunts contractés par les Organismes d'HLM, devra être prise dans les formes suivantes :

- vote de la garantie relative aux emprunts,
- autorisation du Président de Nantes Métropole à intervenir aux contrats de prêts à passer avec ces organismes,
- création, après détermination du montant de l'engagement pris, des ressources qui seront spécialement affectées à l'exécution de cet engagement et mises en recouvrement de plein droit en cas de besoin.

Enfin et conformément aux articles 3 et 4 du décret du 1^{er} mars 1939 précité, une convention fixant les conditions dans lesquelles s'exercera la garantie devra être annexée à la délibération du Conseil de Nantes Métropole.

Envoyé en préfecture le 15/05/2025

Reçu en préfecture le 15/05/2025

Publié le 15/05/2025



Déc ID : 044-274400027-20250515-DFDG_21_25-BF

Cette convention précisera notamment que les paiements effectués par Nantes Métropole au titre de la garantie des emprunts ont le caractère d'avances sans intérêt, remboursables au fur et à mesure des disponibilités de l'Office et au plus tard après le paiement des annuités restant dues à la Caisse des Dépôts et Consignations.

. d'autoriser le Directeur Général à signer les conventions de financement

Nantes, le **15 MAI 2025**

**Par délégation du Conseil
D'Administration
Le Directeur Général
Par délégation,
Le Directeur des Ressources
Financières**


François RIVET