

Décision  
du Directeur Général  
en matière de financement

**Décision n°22-25**

*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 2 - VEFA - CONSTRUCTION NEUVE - 21 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX COLLECTIFS - PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNELS - DEMANDE DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE D'EMPRUNTS**

Considérant que,

**I – Argumentaire**

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

- **RESPIRATION Tranche 2– Construction de 21 logements collectifs dont 14 PLUS Etat, 7 PLAIR**

ressort TVA incluse à ..... : **4 268 073,28 €**  
(soit 3 471€ Net TTC par m<sup>2</sup> de SU)

Il se décompose comme suit :

|                              | HT                    | Net TTC               |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| TOTAL ACQUISITION            | 3 645 104,00 €        | 3 958 664,91 €        |
| TOTAL HONORAIRES ET DIVERS   | 293 634,08 €          | 309 408,37€           |
| <b>PRIX DE REVIENT TOTAL</b> | <b>3 938 738,08 €</b> | <b>4 268 073,28 €</b> |

## II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement modificatif suivant :

|                                                           |   |                       |                 |
|-----------------------------------------------------------|---|-----------------------|-----------------|
| . Subvention État (PLUS/PLAIR)                            | = | 60 500,00 €           | 1,42 %          |
| . Subvention Nantes Métropole                             | = | 157 000,00 €          | 3,68 %          |
| . Subvention complémentaire Nantes Métropole              | = | 920 827,00 €          | 21,57 %         |
| . Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)         | = | 1 051 823,00 €        | 24,65 %         |
| . Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,29%) | = | 728 560,00 €          | 17,07 %         |
| . Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,40%)         | = | 385 844,00 €          | 9,04 %          |
| . Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,29%) | = | 328 260,00 €          | 7,69 %          |
| . Fonds propres                                           | = | 635 259,28 €          | 14,88 %         |
| <b>TOTAL</b>                                              | = | <b>4 268 073,28 €</b> | <b>100,00 %</b> |

Les subventions suivantes ont été accordées :

|                                              |   |              |
|----------------------------------------------|---|--------------|
| . Subvention État (PLUS/PLAIR)               | = | 60 500,00 €  |
| . Subvention Nantes Métropole                | = | 157 000,00 € |
| . Subvention complémentaire Nantes Métropole | = | 920 827,00 € |

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%)         | = | 1 051 823,00 € |
| . Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,29%) | = | 728 560,00 €   |
| . Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,40%)         | = | 385 844,00 €   |
| . Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,29%) | = | 328 260,00 €   |

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 4 268 073,28 € 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                             |
|--------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Montant</b>                             | 385 844,00 €                             | 328 260,00 €                             | 1 051 823,00 €                           | 728 560,00 €                             |
| <b>Durée de la période</b>                 | Annuelle                                 | Annuelle                                 | Annuelle                                 | Annuelle                                 |
| <b>Taux de période</b>                     | 2,00%                                    | 2,69%                                    | 3,00%                                    | 2,69%                                    |
| <b>Phase d'amortissement</b>               |                                          |                                          |                                          |                                          |
| <b>Durée (en années)</b>                   | 40                                       | 80                                       | 40                                       | 80                                       |
| <b>Index</b>                               | Livret A                                 | Livret A                                 | Livret A                                 | Livret A                                 |
| <b>Marge fixe sur index</b>                | -0,40%                                   | 0,29%                                    | 0,60%                                    | 0,29%                                    |
| <b>Taux d'intérêt</b>                      | Livret A -0,4 %                          | Livret A +0,29 %                         | Livret A +0,6 %                          | Livret A +0,29 %                         |
| <b>Périodicité</b>                         | Annuelle                                 | Annuelle                                 | Annuelle                                 | Annuelle                                 |
| <b>Profil d'amortissement</b>              | Échéance prioritaire (intérêts différés) | Échéance prioritaire (intérêts différés) | Échéance prioritaire (intérêts différés) | Échéance prioritaire (intérêts différés) |
| <b>Modalité de révision</b>                | Double révisabilité                      | Double révisabilité                      | Double révisabilité                      | Double révisabilité                      |
| <b>Taux de progressivité de l'échéance</b> | 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 :
  - 1 051 823,00 € dans le cadre du PLUS,
  - 728 560,00 € dans le cadre du PLUS Foncier,
  - 385 844,00 € dans le cadre du PLAI,
  - 328 260,00 € dans le cadre du PLAI Foncier,

Cette délibération conforme au décret du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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



Décl ID : 044-274400027-20250515-DFDG-22\_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**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'François Rivet', written over the printed name.