

Décision
du Directeur Général
en matière de financement

Décision n°35-25

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 – TRANSFORMATION DE L'EX-AGENCE BOTTIERE – ACQUISITION AMELIORATION - 7 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX - 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 prévisionnel de l'opération :

- **TRANSFORMATION DE L'EX-AGENCE BOTTIERE – 7 logements locatifs sociaux dont 2 PLUS ANRU et 5 PLAI ANRU**

ressort TVA incluse à.....: **528 313,71 €**
(soit 921,31 € Net TTC / m² de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	Net TTC
TOTAL TRAVAUX	387 152,84 €	408 446,25 €
TOTAL CHARGE FONCIERE	10 000,00 €	10 550,00 €
TOTAL HONORAIRES ET DIVERS	103 618,45 €	109 317,46 €
PRIX DE REVIENT TOTAL	500 771,29 €	528 313,71 €

II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement suivant :

. Subvention ANRU (PLAI)	=	31 500,00 €	5,96 %
. Subvention Nantes Métropole	=	144 000,00 €	27,26 %
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	70 202,00 €	13,29 %
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,40%)	=	89 712,00 €	16,98 %
. Prêt Action logement bonifié PLUS ANRU (40 ans taux du livret A – 2,10%)	=	13 400,00 €	2,54 %
. Prêt Action logement bonifié PLAI ANRU (50 ans taux du livret A -2 10%)	=	39 500,00 €	7,48 %
. Fonds Propres	=	139 999,71 €	26,49 %
TOTAL	=	528 313,71 €	100,00 %

Les subventions suivantes ont été accordées :

- Subvention ANRU (PLAI)	=	31 500,00 €
- Subvention Nantes Métropole	=	144 000,00 €

Par ailleurs les prêts suivants ont été contractualisés :

- Prêt Action Logement PLUS	=	13 400,00 €
- Prêt Action Logement PLAI	=	39 500,00 €

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%)	=	70 202,00 €
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,40%)	=	89 712,00 €

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 **528 313,71 €** 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	PLUS
Montant	89 712,00 €	70 202,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle
Taux de période	1,30%	2,30%
Phase d'amortissement		
Durée (en années)	40	40
Index	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	-0,40%	0,60%
Taux d'intérêt	Livret A-0,4 %	Livret A+0,6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)
Modalité de révision	Double révisabilité	Double révisabilité
Taux de progressivité de l'échéance	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.

A 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 susvisés :

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 :

- . 70 202,00 € dans le cadre du PLUS
- . 89 712,00 € dans le cadre du PLAI

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 18/08/2025

Reçu en préfecture le 18/08/2025

Publié le 25/08/2025

ID : 044-274400027-20250814-DFDG_35_25-BF



Déc

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 14/08/2025

**Par délégation du Conseil
D'Administration
Le Directeur Général
Par délégation,
La Responsable du Service
Finances**

A handwritten signature in blue ink that reads 'chatelain'.

Stéphanie CHATELAIN