

**Décision
du Directeur Général
en matière de financement**

Décision n°58-25

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 - DOULON GOHARDS - FRAGMENT LOUËTRIE - MOD - CONSTRUCTION NEUVE - 31 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 :

- **DOULON GOHARDS - FRAGMENT LOUËTRIE – Construction de 31 logements collectifs dont 15 PLUS Etat, 3 PLUS ANRU et 13 PLAI ANRU**

ressort TVA incluse à : **6 262 601,22 €**
(soit 2 994 € Net TTC par m² de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	Net TTC
TRAVAUX	4 313 406,50 €	4 550 643,86 €
CHARGE FONCIERE	751 324,21 €	792 246,55 €
HONORAIRES ET DIVERS	879 865,04 €	919 710,81 €
PRIX DE REVIENT TOTAL	5 944 595,75 €	6 262 601,22 €

II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement modificatif suivant :

. Subvention État	=	24 500,00 €	0,62 %
. Subvention ANRU	=	105 300,00 €	0,62 %
. Subvention Nantes Métropole	=	324 000,00 €	4,78 %
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	2 271 302,00 €	14,32 %
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,25%)	=	409 926,00 €	7,19 %
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	1 499 225,00 €	9,20 %
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,25%)	=	323 452,00 €	6,73 %
. Prêt Action Logement bonifié PLUS (40 ans 0,25%)	=	20 100,00 €	1,60 %
. Prêt Action Logement bonifié PLAI (50 ans 0,25%)	=	127 400,00 €	2,54 %
. Prêt Action Logement droit commun PLUS (40 ans 0,25%)	=	72 000,00 €	0,78 %
. Fonds propres	=	1 085 396,22 €	6,12 %
TOTAL	=	6 262 601,22 €	100,00 %

Les subventions suivantes ont été accordées :

. Subvention État	=	24 500,00 €
. Subvention ANRU	=	105 300,00 €
. Subvention Nantes Métropole	=	324 000,00 €

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%)	=	2 271 302,00 €
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,25%)	=	409 926,00 €
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	1 499 225,00 €
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,25%)	=	323 452,00 €

2°) Demander la réalisation des prêts suivants à contracter auprès d'Action Logement :

. Prêt Action Logement bonifié PLUS (40 ans 0,25%)	=	20 100,00 €
. Prêt Action Logement bonifié PLAI (50 ans 0,25%)	=	127 400,00 €
. Prêt Action Logement droit commun PLUS (40 ans 0,25%)	=	72 000,00 €

3°) 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 **6 262 601,22 €** 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	1 499 225,00 €	323 452,00 €	2 271 302,00 €	409 926,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	1,50%	1,95%	2,30%	1,95%
Phase de préfinancement				
Durée (en mois)	24	24	24	24
Taux d'intérêt	1,50%	1,95%	2,30%	1,95%
Règlement des intérêts	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement
Phase d'amortissement				
Durée (en années)	40	80	40	80
Index	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	-0,20%	0,25%	0,60%	0,25%
Taux d'intérêt	Livret A -0,2 %	Livret A +0,25 %	Livret A +0,6 %	Livret A +0,25 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	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.

2°) d'Action Logement un emprunt bonifié PLUS de 20 100,00 € dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Taux : 0,25 %
- Durée : 40 ans à compter de la date d'effet du contrat
- Progressivité des annuités : 0 %
- Différé d'amortissement (capital uniquement) : 11 ans

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 0,25%.

3°) d'Action Logement un emprunt bonifié PLAI de 127 400,00 € dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Taux : 0,25 %
- Durée : 50 ans à compter de la date d'effet du contrat
- Progressivité des annuités : 0 %
- Différé d'amortissement (capital uniquement) : 15 ans

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 0,25%.

4°) d'Action Logement un emprunt PLUS de 72 000,00 € dont les caractéristiques sont les suivantes :

- . Taux : 0,25 %
- . Durée : 40 ans à compter de la date d'effet du contrat
- . Progressivité des annuités : 0 %
- . Différé d'amortissement (capital uniquement) : 4 ans

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 0,25%.

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.

5°) 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 :

- . 2 271 302,00 € dans le cadre du PLUS
- . 409 926,00 € dans le cadre du PLUS Foncier
- . 1 499 225,00 € dans le cadre du PLAI
- . 323 452,00 € dans le cadre du PLAI Foncier
- . 20 100,00 € dans le cadre du prêt Action Logement bonifié PLUS
- . 127 400,00 € dans le cadre du prêt Action Logement bonifié PLAI
- . 72 000,00 € dans le cadre du prêt Action Logement PLUS

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.

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 **09 DEC. 2025**

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



François RIVET