

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

Décision n°04-26

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 : THOUARE-SUR-LOIRE – LE CLOS DES NOISETIERS – MOD – CONSTRUCTION NEUVE - 32 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DONT 23 COLLECTIFS ET 9 INDIVIDUELS - 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 :

- LE CLOS DES NOISETIERS – MOD – Construction de 32 logements dont 11 PLUS Etat, 5 PLAIS ANRU, 7 PLS collectifs et 3 PLUS Etat, 2 PLAIS ANRU, 4 PLS individuels.**

ressort TVA incluse à : **6 260 221,30 €**
(soit 2 985€ Net TTC par m² de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	Net TTC
TOTAL BATIMENT	3 729 969,27 €	4 065 190,37 €
TOTAL CHARGE FONCIERE	1 291 565,17 €	1 404 976,56 €
TOTAL HONORAIRES ET DIVERS	733 291,92 €	790 054,37 €
PRIX DE REVIENT TOTAL	5 754 826,36 €	6 260 221,30 €

II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement suivant :

. Subvention État (PLUS)	=	38 000,00 €	0,61 %
. Subvention ANRU (PLAI ANRU)	=	54 600,00 €	0,87 %
. Subvention Nantes Métropole (PLUS)	=	75 000,00 €	1,20 %
. Subvention Nantes Métropole (PLAI ANRU)	=	134 000,00 €	2,14 %
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	1 442 650,00 €	23,04 %
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,61%)	=	536 397,00 €	8,57 %
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	638 457,00 €	10,20 %
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,61%)	=	301 842,00 €	4,82 %
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	744 885,00 €	11,90 %
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,61%)	=	497 921,00 €	7,95 %
. Prêt CDC PLS complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	935 299,00 €	14,94 %
. Prêt Action Logement droit commun PLUS (40 ans 0,25%)	=	36 000,00 €	0,58 %
. Prêt Action Logement NPNRU PLAI (50 ans 0,25%)	=	68 600,00 €	1,10 %
. Prêt Action Logement droit commun PLS (30 ans 0,25%)	=	24 000,00 €	0,38 %
. Fonds propres	=	732 570,30 €	11,70 %
TOTAL	=	6 260 221,30 €	100,00 %

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%)	=	1 442 650,00 €	
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,61%)	=	536 397,00 €	
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	638 457,00 €	
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,61%)	=	301 842,00 €	
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	744 885,00 €	
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,61%)	=	497 921,00 €	
. Prêt CDC PLS complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	935 299,00 €	

2°) Demander la réalisation du prêt suivant à contracter auprès d'Action Logement :

. Prêt Action Logement droit commun PLUS (40 ans 0,25%)	=	36 000,00 €	
. Prêt Action Logement NPNRU PLAI (50 ans 0,25%)	=	68 600,00 €	
. Prêt Action Logement droit commun PLS (30 ans 0,25%)	=	24 000,00 €	

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 **6 260 221,30 €** 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	638 457,00 €	301 842,00 €	1 442 650,00 €	536 397,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	1,50%	2,31%	2,30%	2,31%
Phase de préfinancement				
Durée (en mois)	24	24	24	24
Taux d'intérêt	1,50%	2,31%	2,30%	2,31%
Règlement des intérêts	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%	0,61%	0,60%	0,61%
Taux d'intérêt	Livret A -0,2 %	Livret A +0,61 %	Livret A +0,6 %	Livret A +0,61 %
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%

Caractéristiques	PLS	PLS Foncier	CPLS
Montant	744 885,00 €	497 921,00 €	935 299,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,81%	2,31%	2,81%
Phase de préfinancement			
Durée (en mois)	24	24	24
Taux d'intérêt	2,81%	2,31%	2,81%
Règlement des intérêts	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation
Phase d'amortissement			
Durée (en années)	40	80	40
Index	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	1,11%	0,61%	1,11%
Taux d'intérêt	Livret A +1,11 %	Livret A +0,61 %	Livret A +1,11 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)
Modalité de révision	Double révisabilité	Double révisabilité	Double révisabilité
Taux de progressivité de l'échéance	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 NPNRU PLAI de 68 600,00 € 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

Un emprunt droit commun PLUS de 36 000,00 € 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

Un emprunt droit commun PLS de 24 000,00 € dont les caractéristiques sont les suivantes :

- . Taux : 0,25 %
- . Durée : 30 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%.

3°) de solliciter la garantie de Nantes Métropole pour les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et d'Action Logement :

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 :

- . 1 442 650,00 € dans le cadre du PLUS,
- . 536 397,00 € dans le cadre du PLUS Foncier,
- . 638 457,00 € dans le cadre du PLAI,
- . 301 842,00 € dans le cadre du PLAI Foncier,
- . 744 885,00 € dans le cadre du PLS,
- . 497 921,00 € dans le cadre du PLS Foncier,
- . 935 299,00 € dans le cadre du PLS complémentaire,
- . 36 000,00 € dans le cadre Prêt Action Logement droit commun PLUS,
- . 68 600,00 € dans le cadre Prêt Action Logement NPNRU PLAI.
- . 24 000,00 € dans le cadre Prêt Action Logement PLS.

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 26/01/2026

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

François RIVET