

Décision
du Directeur Général
en matière de financement

Décision n°11-26

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 : COUERON – ZAC OUEST CENTRE VILLE- ILOT 4.4 - CONSTRUCTION NEUVE - 28 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 :

- **ZAC O.C.V Ilôt 4.4 – 28 logements locatifs sociaux collectifs dont 19 PLUS ETAT et 9 PLAI ANRU**

ressort TVA incluse à: **5 664 246,53 €**
(soit 2 909 € TTC / m² de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	TTC
BATIMENT	3 622 345,21 €	3 927 309,96 €
CHARGE FONCIERE	850 538,77 €	917 244,74 €
HONORAIRES ET DIVERS	767 819,58 €	819 848,99 €
PRIX DE REVIENT TOTAL	5 240 703,56 €	5 664 403,69 €

II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement suivant :

. Subvention État	=	32 000,00 €	0,56%
. Subvention ANRU	=	77 220,00 €	1,36%
. Subvention Nantes Métropole	=	253 500,00 €	4,47%
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	2 355 334,00 €	41,58%
. Prêt CDC PLUS Foncier (60 ans taux du livret A + 0,25%)	=	540 400,00 €	9,54%
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	1 035 234,00 €	18,28%
. Prêt CDC PLAI Foncier (60 ans taux du livret A + 0,25%)	=	292 697,00 €	5,17%
. Prêt Action logement bonifié PLAI (50 ans 0,25%)	=	88 200,00 €	1,57%
. Fonds Propres	=	989 818,69 €	17,47%
TOTAL	=	5 664 403,69 €	100,00 %

Les subventions suivantes ont été accordées :

. Subvention État	=	32 000,00 €
. Subvention Nantes Métropole	=	253 500,00 €
. Subvention ANRU	=	77 220,00 €

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%)	=	2 355 334,00 €
. Prêt CDC PLUS Foncier (60 ans taux du livret A + 0,25%)	=	540 400,00 €
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	1 035 234,00 €
. Prêt CDC PLAI Foncier (60 ans taux du livret A + 0,25%)	=	292 697,00 €

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

. Prêt Action logement bonifié PLAI (50 ans 0,25%)	=	88 200,00 €
--	---	-------------

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 **5 664 403,69 €** 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	1 035 234,00 €	292 697,00 €	2 355 334,00 €	540 400,00 €
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 PLAI d'un montant de 88 200,00 € 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 : 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%.

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.

3°) 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 :
- 2 355 334,00 € dans le cadre du PLUS
- 540 400,00 € dans le cadre du PLUS Foncier
- 1 035 234,00 € dans le cadre du PLAI
- 292 697,00 € dans le cadre du PLAI Foncier
- 88 200,00 € dans le cadre du prêt Action Logement bonifié 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.

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

29 JAN. 2026
Nantes, le

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

François RIVET