

Décision
du Directeur Général
en matière de financement

Décision n°12-26

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 : SAINT-LÉGER-LES-VIGNES - RIVEO - VEFA - CONSTRUCTION NEUVE - 35 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 :

- **RIVEO – 35 logements locatifs sociaux collectifs dont 9 PLUS ETAT, 4 PLAIR et 22 PLS**

ressort TVA incluse à : **6 524 198,61 €**
(soit 3 110 € Net TTC / m² de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	Net TTC
ACQUISITION	5 495 815,68 €	6 021 485,28 €
HONORAIRES ET DIVERS	464 366,95 €	502 713,33 €
PRIX DE REVIENT TOTAL	5 960 182,63 €	6 524 198,61 €

II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement suivant :

. Subvention État	=	31 500,00 €	0,48 %
. Subvention Nantes Métropole	=	114 500,00 €	1,75 %
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	808 786,00 €	12,40 %
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,82%)	=	535 962,00 €	8,21 %
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	269 346,00 €	4,13 %
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,82%)	=	213 323,00 €	3,27 %
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	1 022 843,00 €	15,68 %
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,82%)	=	1 164 175,00 €	17,84 %
. Prêt CDC PLS Complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	1 682 674,00 €	25,79 %
. Prêt Action Logement droit commun PLUS (40 ans 0,25%)	=	24 000,00 €	0,37 %
. Prêt Action Logement droit commun PLS (30 ans 0,25%)	=	48 000,00 €	0,74 %
. Fonds Propres	=	609 089,61 €	9,34 %
TOTAL	=	6 524 198,61 €	100,00 %

Les subventions suivantes ont été accordées :

. Subvention État	=	31 500,00 €
. Subvention Nantes Métropole	=	114 500,00 €

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%)	=	808 786,00 €
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,82%)	=	535 962,00 €
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	269 346,00 €
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,82%)	=	213 323,00 €
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	1 022 843,00 €
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,82%)	=	1 164 175,00 €
. Prêt CDC PLS Complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	1 682 674,00 €

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

. Prêt Action Logement droit commun PLUS (40 ans 0,25%)	=	24 000,00 €
. Prêt Action Logement droit commun PLS (30 ans 0,25%)	=	48 000,00 €

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 **6 524 198,61 €** 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	269 346,00 €	213 323,00 €	808 786,00 €	535 962,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	1,50%	2,52%	2,30%	2,52%
Phase de préfinancement				
Durée (en mois)	24	24	24	24
Taux d'intérêt	1,50%	2,52%	2,30%	2,52%
Règlement des intérêts	Paie ment en fin de préfinancement	Paie ment en fin de préfinancement	Paie ment en fin de préfinancement	Paie ment 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%	0,82%	0,60%	0,82%
Taux d'intérêt	Livret A -0,2 %	Livret A +0,82 %	Livret A +0,6 %	Livret A +0,82 %
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.

Caractéristiques	PLS	PLS Foncier	CPLS
Montant	1 022 843,00 €	1 164 175,00 €	1 682 674,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,81%	2,52%	2,81%
Phase de préfinancement			
Durée (en mois)	24	24	24
Taux d'intérêt	2,81%	2,52%	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%	0,82%	1,11%
Taux d'intérêt	Livret A +1,11 %	Livret A +0,82 %	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. Ce taux 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%).

2°) d'Action Logement un emprunt PLUS de 24 000,00 € 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%.

3°) d'Action Logement un emprunt PLS de 48 000,00 € 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%.

4°) de Nantes Métropole la demande de garantie 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 :

- . 808 786,00 € dans le cadre du CDC PLUS
- . 535 962,00 € dans le cadre du CDC PLUS Foncier
- . 269 346,00 € dans le cadre du CDC PLAI
- . 213 323,00 € dans le cadre du CDC PLAI Foncier
- . 1 022 843,00 € dans le cadre du CDC PLS
- . 1 164 175,00 € dans le cadre du CDC PLS Foncier
- . 1 682 674,00 € dans le cadre du CDC PLS Complémentaire
- . 24 000,00 € dans le cadre du prêt Action Logement PLUS
- . 48 000,00 € dans le cadre du 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 **29 JAN. 2026**

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


François RIVET

Envoyé en préfecture le 30/01/2026

Reçu en préfecture le 30/01/2026

Publié le 30/01/2026



ID : 044-274400027-20260129-DFDG_12_26-BF