

Décision
du Directeur Général
en matière de financement

Décision n°13-26

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 : INDRE - QUAI BESNARD - VEFA - ACQUISITION-AMÉLIORATION - 7 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 :

- **QUAI BESNARD – 7 logements locatifs sociaux collectifs dont 3 PLUS ETAT, 3 PLAIR et 1 PLS**

ressort TVA incluse à : **1 115 151,29 €**
(soit 2 956 € Net TTC / m² de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	Net TTC
BÂTIMENT	253 518,72 €	272 964,11 €
CHARGE FONCIÈRE	721 084,77 €	758 433,84 €
HONORAIRES ET DIVERS	78 164,28 €	83 753,34 €
PRIX DE REVIENT TOTAL	1 052 767,77 €	1 115 151,29 €

II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement suivant :

. Subvention État	=	38 000,00 €	0,48 %
. Subvention Nantes Métropole	=	31 500,00 €	1,75 %
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	207 146,00 €	12,40 %
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,82%)	=	104 008,00 €	8,21 %
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	321 272,00 €	4,13 %
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,82%)	=	161 588,00 €	3,27 %
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	40 062,00 €	15,68 %
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,82%)	=	46 511,00 €	17,84 %
. Prêt CDC PLS Complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	69 766,00 €	25,79 %
. Fonds Propres	=	95 298,29 €	9,34 %
TOTAL	=	1 115 151,29 €	100,00 %

Les subventions suivantes ont été accordées :

. Subvention État	=	38 000,00 €
. Subvention Nantes Métropole	=	31 500,00 €

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%)	=	207 146,00 €
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,26%)	=	104 008,00 €
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	321 272,00 €
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,26%)	=	161 588,00 €
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	40 062,00 €
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,26%)	=	46 511,00 €
. Prêt CDC PLS Complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	69 766,00 €

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 **1 115 151,29 €** 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	321 272,00 €	161 588,00 €	207 146,00 €	104 008,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	1,50%	1,96%	2,30%	1,96%
Phase de préfinancement				
Durée (en mois)	24	24	24	24
Taux d'intérêt	1,50%	1,96%	2,30%	1,96%
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%	0,26%	0,60%	0,26%
Taux d'intérêt	Livret A -0,2 %	Livret A +0,26 %	Livret A +0,6 %	Livret A +0,26 %
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	40 062,00 €	46 511,00 €	69 766,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,81%	1,96%	2,81%
Phase de préfinancement			
Durée (en mois)	24	24	24
Taux d'intérêt	2,81%	1,96%	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%	0,26%	1,11%
Taux d'intérêt	Livret A +1,11 %	Livret A +0,26 %	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°) 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 :

- . 207 146,00 € dans le cadre du CDC PLUS
- . 104 008,00 € dans le cadre du CDC PLUS Foncier
- . 321 272,00 € dans le cadre du CDC PLAI
- . 161 588,00 € dans le cadre du CDC PLAI Foncier
- . 40 062,00 € dans le cadre du CDC PLS
- . 46 511,00 € dans le cadre du CDC PLS Foncier
- . 69 766,00 € dans le cadre du CDC PLS Complémentaire

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