

Décision
du Directeur Général
en matière de financement

Décision n°14-26

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 : NANTES - ÎLOT B4 BOTTIÈRE-PIN SEC - MOD - 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 :

- **ÎLOT B4 BOTTIÈRE-PIN SEC – Construction de 35 logements collectifs dont 18 PLUS ANRU et 17 PLAI ANRU**

ressort TVA incluse à : **4 943 134,42 €**
(soit 2 972 € Net TTC par m² de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	Net TTC
TRAVAUX	3 530 032,18 €	3 724 183,95 €
CHARGE FONCIERE	481 080,82 €	505 744,46 €
HONORAIRES ET DIVERS	681 408,34 €	713 206,01 €
PRIX DE REVIENT TOTAL	4 692 521,34 €	4 943 134,42 €

II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement modificatif suivant :

. Subvention ANRU	=	107 100,00 €	2,17 %
. Subvention Nantes Métropole	=	199 000,00 €	4,02 %
. Subvention NM Plan de relance	=	175 000,00 €	3,54 %
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	1 489 684,00 €	30,14 %
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,23%)	=	243 320,00 €	4,92 %
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	1 108 710,00 €	22,43 %
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,23%)	=	212 152,00 €	4,29 %
. Prêt Action Logement bonifié PLUS (40 ans 0,25%)	=	120 600,00 €	2,44 %
. Prêt Action Logement bonifié PLAI (50 ans 0,25%)	=	134 300,00 €	2,72 %
. Fonds propres	=	1 153 268,42 €	23,33 %
TOTAL	=	4 943 134,42 €	100,00 %

La subvention suivante a été sollicitée :

. Subvention NM Plan de relance	=	175 000,00 €
---------------------------------	---	--------------

Les subventions suivantes ont été accordées :

. Subvention ANRU	=	107 100,00 €
. Subvention Nantes Métropole	=	199 000,00 €

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%)	=	1 489 684,00 €
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,23%)	=	243 320,00 €
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	1 108 710,00 €
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,23%)	=	212 152,00 €

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

. Prêt Action Logement bonifié PLUS (40 ans 0,25%)	=	120 600,00 €
. Prêt Action Logement bonifié PLAI (50 ans 0,25%)	=	134 300,00 €

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 **4 943 134,42 €** 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	1 108 710,00 €	212 152,00 €	1 489 684,00 €	243 320,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	1,50%	1,93%	2,30%	1,93%
Phase de préfinancement				
Durée (en mois)	24	24	24	24
Taux d'intérêt	1,50%	1,93%	2,30%	1,93%
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%	0,23%	0,60%	0,23%
Taux d'intérêt	Livret A -0,2 %	Livret A +0,23 %	Livret A +0,6 %	Livret A +0,23 %
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 120 600,00 € 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 PLAÎ de 134 300,00 € 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%.

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.

4°) 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 :

- . 1 489 684,00 € dans le cadre du PLUS
- . 243 320,00 € dans le cadre du PLUS Foncier
- . 1 108 710,00 € dans le cadre du PLAI
- . 212 152,00 € dans le cadre du PLAI Foncier
- . 120 600,00 € dans le cadre du prêt Action Logement bonifié PLUS
- . 134 300,00 € 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

Nantes, le **29 JAN. 2026**

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


François RIVET