

Décision  
du Directeur Général  
en matière de financement

**Décision n°39-24**

*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 – PORT LA BLANCHE - VEFA - CONSTRUCTION NEUVE - 30 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 :

- **PORT LA BLANCHE – Construction de 30 logements collectifs dont 10 PLUS Etat, 5 PLAI ANRU et 15 PLS**

ressort TVA incluse à ..... : **6 558 157,77 €**  
(soit 3 378€ Net TTC par m<sup>2</sup> de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	Net TTC
TOTAL ACQUISITION	5 494 235,00 €	6 007 295,98 €
TOTAL HONORAIRES ET DIVERS	517 236,64 €	550 861,79€
<b>PRIX DE REVIENT TOTAL</b>	<b>6 011 471,64 €</b>	<b>6 558 157,77 €</b>

## II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement modificatif suivant :

. Subvention État (PLUS)	=	12 000,00 €	0,19 %
. Subvention ANRU (PLAI)	=	39 000,00 €	0,60 %
. Subvention Nantes Métropole	=	125 000,00 €	1,90 %
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	795 190,00 €	12,12 %
. Prêt CDC PLUS Foncier (60 ans taux du livret A + 0,69%)	=	690 122,00 €	10,52 %
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	305 834,00 €	4,66 %
. Prêt CDC PLAI Foncier (60 ans taux du livret A + 0,69%)	=	376 213,00 €	5,74 %
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	815 438,00 €	12,43 %
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 1,11%)	=	1 140 464,00 €	17,39 %
. Prêt CDC PLS complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	1 607 882,00 €	24,52 %
. Prêt Action Logement bonifié PLAI ANRU (50 ans 0,25%)	=	49 000,00 €	0,75 %
. Fonds propres	=	602 014,77 €	9,18 %
<b>TOTAL</b>	<b>=</b>	<b>6 558 157,77 €</b>	<b>100,00 %</b>

En vue de l'exécution du plan de financement, Nantes Métropole Habitat doit à présent :

1°) Solliciter de l'État la subvention suivante :

. 12 000,00 € au titre des logements PLUS

2°) Solliciter de l'ANRU la subvention suivante :

. 39 000,00 € au titre des logements PLAI

3°) Solliciter de Nantes Métropole les subventions suivantes :

. 51 000,00 € au titre des logements PLUS

. 74 000,00 € au titre des logements PLAI

4°) 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%)	=	795 190,00 €
. Prêt CDC PLUS Foncier (60 ans taux du livret A + 0,69%)	=	690 122,00 €
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	305 834,00 €
. Prêt CDC PLAI Foncier (60 ans taux du livret A + 0,69%)	=	376 213,00 €
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	815 438,00 €
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 1,11%)	=	1 140 464,00 €
. Prêt CDC PLS complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	1 607 882,00 €

5°) Solliciter la garantie de Nantes Métropole pour les emprunts susvisés

6°) Demander la réalisation des prêts suivants à contracter auprès d'Action Logement :

. Prêt Bonifié PLAI (50 ans 0,25%) = 49 000,00 €

## III – Conclusion

. Vu l'exposé qui précède,

### LE DIRECTEUR GENERAL VALIDE,

. le prix de revient prévisionnel

. le montant de **6 558 157,77 €** 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	305 834,00 €	376 213,00 €	795 190,00 €	690 122,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,60%	3,69%	3,60%	3,69%
<b>Phase de préfinancement</b>				
Durée (en mois)	18	18	18	18
Taux d'intérêt	2,60%	3,69%	3,60%	3,69%
Règlement des intérêts	Paiement en fin de préfinancement			
<b>Phase d'amortissement</b>				
Durée (en années)	40	60	40	60
Index	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	-0,40%	0,69%	0,60%	0,69%
Taux d'intérêt	Livret A -0,4 %	Livret A +0,69 %	Livret A +0,6 %	Livret A +0,69 %
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	PLS Complémentaire
Montant	815 438,00 €	1 140 464,00 €	1 607 882,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	4,11%	4,11%	4,11%
<b>Phase d'amortissement</b>			
Durée (en années)	40	80	40
Index	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	1,11%	1,11%	1,11%
Taux d'intérêt	Livret A +1,11 %	Livret A +1,11 %	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 bonifié PLAI ANRU d'un montant de 49 000,00 € dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Taux : 0,25%
- Durée : 50 ans à compter de la date d'effet du contrat
- Progressivité des annuités : néant
- Différé d'amortissement : 15 ans

Il est toutefois précisé que les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date d'effet des contrats.

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.

**3°) 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 :

- . 795 190,00 € dans le cadre du PLUS,
- . 690 122,00 € dans le cadre du PLUS Foncier,
- . 305 834,00 € dans le cadre du PLAI,
- . 376 213,00 € dans le cadre du PLAI Foncier,
- . 815 438,00 € dans le cadre du PLS,
- . 1 140 464,00 € dans le cadre du PLS Foncier,
- . 1 607 882,00 € dans le cadre du PLS complémentaire,

Cette délibération conforme au décret du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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

**4°) de solliciter le subventionnement de l'État**

**5°) de solliciter le subventionnement de l'ANRU**

**6°) de solliciter le subventionnement de Nantes Métropole**

**12 DEC. 2024**

Nantes, le

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

  
**François RIVET**