

**Décision**  
**du Directeur Général**  
**en matière de financement**  
  
**Décision n°03-25**

*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 : BOUGUENAI - PAGERIE - CONSTRUCTION NEUVE - 26 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX - 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 prévisionnel de l'opération :

- **PAGERIE – 26 logements locatifs sociaux dont 6 PLUS ETAT, 2 PLUS ANRU, 5 PLAÏ ANRU et 13 PLS**

ressort TVA incluse à.....: **5 414 487,77 €**  
(soit 2 974 € Net TTC / m<sup>2</sup> de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	Net TTC
TOTAL TRAVAUX	2 744 118,78 €	2 952 514,59 €
TOTAL CHARGE FONCIERE	1 521 685,16 €	1 640 608,46 €
TOTAL HONORAIRES ET DIVERS	766 457,43 €	821 364,72 €
<b>PRIX DE REVIENT TOTAL</b>	<b>5 032 261,37 €</b>	<b>5 414 487,77 €</b>

## II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement suivant :

. Subvention État (PLUS)	=	6 000,00 €	0,11 %
. Subvention ANRU (PLAI)	=	44 850,00 €	0,83 %
. Subvention Nantes Métropole	=	163 000,00 €	3,01 %
. Titres participatifs Nantes Métropole	=	162 500,00 €	3,00 %
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	710 658,00 €	13,13 %
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,61%)	=	502 519,00 €	9,28 %
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	343 429,00 €	6,34 %
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,61%)	=	350 288,00 €	6,47 %
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	713 477,00 €	13,18 %
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 1,11%)	=	722 197,00 €	13,34 %
. Prêt CDC PLS complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	1 230 349,00 €	22,72 %
. Prêt Action logement bonifié PLUS ANRU (40 ans 0,25%)	=	24 600,00 €	0,45 %
. Prêt Action logement bonifié PLAI ANRU (50 ans 0,25%)	=	49 000,00 €	0,91 %
. Fonds Propres	=	391 620,77 €	7,23 %
<b>TOTAL</b>	<b>=</b>	<b>5 414 487,77 €</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 :

. 6 000,00 € au titre des logements PLUS

2°) Solliciter de l'ANRU les subventions suivantes :

. 44 850,00 € au titre des logements PLAI

3°) Solliciter de Nantes Métropole les subventions suivantes :

. 45 000,00 € au titre des logements PLUS

. 118 000,00 € au titre des logements PLAI

4°) Solliciter de Nantes Métropole les titres participatifs suivants :

. 100 000,00 € au titre des logements PLUS

. 62 500,00 € au titre des logements PLAI

5°) 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%)	=	710 658,00 €
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,61%)	=	502 519,00 €
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	343 429,00 €
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,61%)	=	350 288,00 €
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	713 477,00 €
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 1,11%)	=	722 197,00 €
. Prêt CDC PLS complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	1 230 349,00 €

6°) Solliciter la garantie de Nantes Métropole pour les emprunts susvisés

7°) Demander la réalisation des prêts suivants à contracter auprès d'Action Logement :

. Prêt Bonifié PLUS (40 ans 0,25%)	=	24 600,00 €
. 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 **5 414 487,77 €** 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	343 429,00 €	350 288,00 €	710 658,00 €	502 519,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,80%	3,61%	3,60%	3,61%
<b>Phase de préfinancement</b>				
Durée (en mois)	24	24	24	24
Taux d'intérêt	2,80%	3,61%	3,60%	3,61%
Règlement des intérêts	Paiement en fin de préfinancement			
<b>Phase d'amortissement</b>				
Durée (en années)	40	80	40	80
Index	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	-0,20%	0,61%	0,60%	0,61%
Taux d'intérêt	Livret A -0,2 %	Livret A +0,61 %	Livret A +0,6 %	Livret A +0,61 %
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	CPLS
Montant	713 477,00 €	722 197,00 €	1 230 349,00 €
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.

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.

**2°) 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 :

- 710 658,00 € dans le cadre du PLUS
- 502 519,00 € dans le cadre du PLUS Foncier
- 343 429,00 € dans le cadre du PLAI
- 350 288,00 € dans le cadre du PLAI Foncier
- 713 477,00 € dans le cadre du PLS
- 722 197,00 € dans le cadre du PLS Foncier
- 1 230 349,00€ 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

**3°) d'Action Logement** un emprunt bonifié PLUS ANRU d'un montant de 24 600,00 € dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Taux : 0,25%
- Durée : 40 ans à compter de la date d'effet du contrat
- Progressivité des annuités : néant
- Différé d'amortissement : 11 ans

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

**4°) 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.

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

**6°) de solliciter le subventionnement de l'ANRU**

**7°) de solliciter le subventionnement de Nantes Métropole**

**8°) de solliciter les titres participatifs de Nantes Métropole**

Nantes, le **21 JAN. 2025**

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

  
**François RIVET**