

Décision
du Directeur Général
en matière de financement

Décision n°06-25

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 : LE PELLERIN - CHAMP DE FOIRE - VEFA - CONSTRUCTION NEUVE - 4 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX INDIVIDUELS - 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 :

- **CHAMP DE FOIRE – Construction de 4 logements collectifs dont 1 PLUS Etat, 1 PLAIR et 2 PLS**

ressort TVA incluse à : **973 135,92 €**
(soit 2 933 € Net TTC par m² de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	Net TTC
TOTAL ACQUISITION	818 008,95 €	891 472,61 €
TOTAL HONORAIRES ET DIVERS	76 620,80 €	81 663,31 €
PRIX DE REVIENT TOTAL	894 629,75 €	973 135,92 €

II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement modificatif suivant :

. Subvention État	=	6 000,00 €	0,62 %
. Subvention Nantes Métropole	=	46 500,00 €	4,78 %
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	139 331,00 €	14,32 %
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,62%)	=	70 024,00 €	7,19 %
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	89 512,00 €	9,20 %
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,62%)	=	65 534,00 €	6,73 %
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	128 388,00 €	13,19 %
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 1,11%)	=	137 758,00 €	14,16 %
. Prêt CDC PLS complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	230 508,00 €	23,69 %
. Fonds propres	=	59 580,92 €	6,12 %
TOTAL	=	973 135,92 €	100,00 %

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

1°) Solliciter de l'État les subventions suivantes :

- . 1 000,00 € au titre des logements PLUS
- . 5 000,00 € au titre des logements PLAIR

2°) Solliciter de Nantes Métropole les subventions suivantes :

- . 7 500,00 € au titre des logements PLUS
- . 39 000,00 € au titre des logements PLAIR

3°) 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%)	=	139 331,00 €
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,62%)	=	70 024,00 €
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	89 512,00 €
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,62%)	=	65 534,00 €
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	128 388,00 €
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 1,11%)	=	137 758,00 €
. Prêt CDC PLS complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	230 508,00 €

5°) 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 **973 135,92 €** 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	89 512,00 €	65 534,00 €	139 331,00 €	70 024,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,80%	3,62%	3,60%	3,62%
Phase de préfinancement				
Durée (en mois)	24	24	24	24
Taux d'intérêt	2,80%	3,62%	3,60%	3,62%
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%	0,62%	0,60%	0,62%
Taux d'intérêt	Livret A-0,2 %	Livret A+0,62 %	Livret A+0,6 %	Livret A+0,62 %
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%

Caractéristiques	PLS	PLS Foncier	CPLS
Montant	128 388,00 €	137 758,00 €	230 508,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	4,11%	4,11%	4,11%
Phase d'amortissement			
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.

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.

2°) 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 :

- . 139 331,00 € dans le cadre du PLUS
- . 70 024,00 € dans le cadre du PLUS Foncier
- . 89 512,00 € dans le cadre du PLAI
- . 65 534,00 € dans le cadre du PLAI Foncier
- . 128 388,00 € dans le cadre du PLS
- . 137 758,00 € dans le cadre du PLS Foncier
- . 230 508,00€ dans le cadre du 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

3°) de solliciter le subventionnement de l'État

4°) de solliciter le subventionnement 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