

Décision
du Directeur Général
en matière de financement

Décision n°07-25

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 : REZÉ - LES JARDINS DE LA HOUSSAIS - VEFA - CONSTRUCTION NEUVE - 23 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX COLLECTIFS ET 5 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX INDIVIDUELS - PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNELS MODIFICATIFS - DEMANDE DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE D'EMPRUNTS

Considérant que,

I – Argumentaire

Le programme ayant évolué, il convient d'actualiser les éléments financiers de l'opération :

- **LES JARDINS DE LA HOUSSAIS – Construction de 23 logements collectifs dont 7 PLUS Etat, 3 PLAI ANRU et 13 PLS, et 5 logements individuels PLS**

D'après l'estimation du montant des travaux, de la charge foncière et des honoraires, le prix de revient de l'opération :

ressort TVA incluse à : **6 105 854,47 €**
(soit 3 374 € Net TTC par m² de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	Net TTC
TOTAL ACQUISITION	5 107 931,15 €	5 600 985,30 €
TOTAL HONORAIRES ET DIVERS	472 676,95 €	504 869,17 €
PRIX DE REVIENT TOTAL	5 580 608,10 €	6 105 854,47 €

II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement modificatif suivant :

. Subvention État (PLUS)	=	15 500,00 €	0,25 %
. Subvention ANRU (PLAI)	=	23 400,00 €	0,38 %
. Subvention Nantes Métropole	=	93 500,00 €	1,53 %
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	542 180,00 €	8,88 %
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,86%)	=	375 612,00 €	6,15 %
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	143 437,00 €	2,35 %
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,86%)	=	161 893,00 €	2,65 %
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	1 077 599,00 €	17,65 %
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 1,11%)	=	1 241 276,00 €	20,34 %
. Prêt CDC PLS complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	1 927 874,00 €	31,57 %
. Prêt Action logement bonifié PLAI ANRU (50 ans 0,25%)	=	29 400,00 €	0,48 %
. Fonds propres	=	474 183,47 €	7,77 %
TOTAL	=	6 105 854,47 €	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 :

. 15 500,00 € au titre des logements PLUS

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

. 23 400,00 € au titre des logements PLAI

3°) Solliciter de Nantes Métropole les subventions suivantes :

. 34 500,00 € au titre des logements PLUS

. 59 000,00 € 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%)	=	542 180,00 €
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,86%)	=	375 612,00 €
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	143 437,00 €
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,86%)	=	161 893,00 €
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	1 077 599,00 €
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 1,11%)	=	1 241 276,00 €
. Prêt CDC PLS complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	1 927 874,00 €

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

6°) Demander la réalisation du prêt suivant à contracter auprès d'Action Logement :

. Prêt Bonifié PLAI (50 ans 0,25%) = 29 400,00 €

III – Conclusion

. Vu l'exposé qui précède,

LE DIRECTEUR GENERAL VALIDE,

. le prix de revient prévisionnel

. le montant de **6 105 854,47 €** 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	143 437,00 €	161 893,00 €	542 180,00 €	375 612,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,80%	3,86%	3,60%	3,86%
Phase de préfinancement				
Durée (en mois)	24	24	24	24
Taux d'intérêt	2,80%	3,86%	3,60%	3,86%
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%	0,86%	0,60%	0,86%
Taux d'intérêt	Livret A-0,2 %	Livret A +0,86 %	Livret A +0,6 %	Livret A +0,86 %
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	1 077 599,00 €	1 241 276,00 €	1 927 874,00 €
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 :

- . 542 180,00 € dans le cadre du PLUS
- . 375 612,00 € dans le cadre du PLUS Foncier
- . 143 437,00 € dans le cadre du PLAI
- . 161 893,00 € dans le cadre du PLAI Foncier
- . 1 077 599,00 € dans le cadre du PLS
- . 1 241 276,00 € dans le cadre du PLS Foncier
- . 1 927 874,00€ 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°) d'Action Logement un emprunt bonifié PLAI ANRU d'un montant de 29 400,00 € 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.

4°) de solliciter le subventionnement de l'État

5°) de solliciter le subventionnement de l'ANRU

6°) 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