

Décision
du Directeur Général
en matière de financement

Décision n°18-25

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 : NANTES - VERDE LODGE 2 PHASE 1 - VEFA - CONSTRUCTION NEUVE - 15 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX COLLECTIFS - PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNELS - DEMANDE DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE D'EMPRUNTS

Considérant que,

I – Argumentaire

Compte tenu de l'acquisition ultérieure de 3 logements PLS sur les 5, il convient de proratiser le prix de revient de l'opération **VERDE LODGE 2**

dont la phase 1 de 15 logements ressort TVA incluse à : **4 327 125,13 €**
(soit 3343 € Net TTC par m² de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	Net TTC
TOTAL ACQUISITION	3 748 450,00 €	4 077 028,03 €
TOTAL HONORAIRES ET DIVERS	229 942,33 €	250 097,10 €
PRIX DE REVIENT TOTAL	3 978 392,33 €	4 327 125,13 €

II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement suivant :

. Subvention État	=	29 000,00 €	0,67 %
. Subvention Nantes Métropole	=	223 500,00 €	5,17 %
. Subvention complémentaire Nantes Métropole	=	872 175,00 €	20,16 %
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	1 097 943,00 €	25,37 %
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,43%)	=	699 411,00 €	16,16 %
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,40%)	=	340 482,00 €	7,87 %
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,43%)	=	307 578,00 €	7,11 %
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	114 143,00 €	2,64 %
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 1,11%)	=	113 870,00 €	2,63 %
. Prêt CDC PLS complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	184 022,00 €	4,25 %
. Fonds propres	=	345 001,13 €	7,97 %
TOTAL	=	4 327 125,13 €	100,00 %

Les subventions suivantes ont été accordées :

. Subvention État	=	29 000,00 €
. Subvention Nantes Métropole	=	223 500,00 €
. Subvention complémentaire Nantes Métropole	=	872 175,00 €

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%)	=	1 097 943,00 €
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,43%)	=	699 411,00 €
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,40%)	=	340 482,00 €
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,43%)	=	307 578,00 €
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	114 143,00 €
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 1,11%)	=	113 870,00 €
. Prêt CDC PLS complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	184 022,00 €

2°) 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 4 327 125,13 € 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	340 482,00 €	307 578,00 €	1 097 943,00 €	699 411,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,00%	2,83%	3,00%	2,83%
Phase d'amortissement				
Durée (en années)	40	80	40	80
Index	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	-0,40%	0,43%	0,60%	0,43%
Taux d'intérêt	Livret A -0,4 %	Livret A +0,43 %	Livret A +0,6 %	Livret A +0,43 %
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	114 143,00 €	113 870,00 €	184 022,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	3,51%	3,51%	3,51%
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 :

- . 1 097 943,00 € dans le cadre du PLUS
- . 699 411,00 € dans le cadre du PLUS Foncier
- . 340 482,00 € dans le cadre du PLAI
- . 307 578,00 € dans le cadre du PLAI Foncier

- 114 143,00 € dans le cadre du PLS
- 113 870,00 € dans le cadre du PLS Foncier
- 184 022,00€ 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

Nantes, le **29 AVR. 2025**

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


François RIVET