Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 04/07/2025
ID : 044-274400027-20250704-DFDG_29_25-BF

Décision
du Directeur Général
en matière de financement

Décision n°29-25

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 – RUE GOUDY - CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE SOCIALE EN HABITAT MODULAIRE DEPLACABLE ET REMONTABLE - PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNELS MODIFICATIFS - DEMANDE DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE D'EMPRUNTS

Considérant que,

I – Argumentaire

En raison d'une modification du prix de revient et des financements prévisionnels, il convient d'actualiser le plan de financement de l'opération :

- **MODULAIRE GOUDY – Construction de 55 logements collectifs dont 40 PLAIA et 15 PLAI**

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

ressort TVA incluse à ..... : **5 198 307,22 €**
(soit 4 485 € Net TTC par m² de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	Net TTC
TOTAL TRAVAUX	3 794 268,00 €	4 017 452,74 €
TOTAL CHARGE FONCIERE	285 761,45 €	299 754,12 €
TOTAL HONORAIRES ET DIVERS	835 166,22 €	881 100,36 €
PRIX DE REVIENT TOTAL	**4 915 195,67 €**	**5 198 307,22 €**

QUADO-CHA 2014-07-V2-DEL

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 04/07/2025
ID : 044-274400027-20250704-DFDG_29_25-BF

II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement modificatif suivant :

. Subvention État	=	1 474 000,00 €	28,4%
. Subvention Etat PLAIA	=	360 000,00 €	6,9%
. Subvention DSIL	=	275 000,00 €	5,3%
. Subvention Nantes Métropole	=	385 000,00 €	7,4%
. Subvention Nantes Métropole Plan de relance	=	326 500,00 €	6,3%
. Subvention Action Logement	=	144 000,00 €	2,8%
. Subvention Fonds Vert	=	98 000,00 €	1,9%
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,40%)	=	1 860 807,00 €	35,7%
. Fonds propres	=	275 000,22 €	5,3%
TOTAL	=	5 198 307,22 €	100,00 %

Les subventions suivantes ont été accordées :

. Subvention État	=	1 474 000,00 €
. Subvention Etat PLAI	=	360 000,00 €
. Subvention Nantes Métropole	=	385 000,00 €
. Subvention Action Logement	=	144 000,00 €
. Subvention Fonds Vert	=	98 000,00 €

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

1°) Solliciter de l'État la subvention suivante :
. 385 000,00 € au titre du fonds lié à la DSIL

2°) Solliciter de Nantes Métropole la subvention suivante :
. 326 500,00 € au titre du plan de relance

3°) Demander la réalisation du prêt suivant à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations :

. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,40%) = 1 860 807,00 €

4°) Solliciter la garantie de Nantes Métropole pour l'emprunt susvisé

III – Conclusion

. Vu l'exposé qui précède,

LE DIRECTEUR GENERAL VALIDE,

. le prix de revient prévisionnel

. le montant de **5 198 307,22 €** 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 :

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 04/07/2025
ID : 044-274400027-20250704-DFDG_29_25-BF

1°) de la Caisse des Dépôts et Consignations l'emprunt suivant et selon les caractéristiques financières comme suit :

Caractéristiques	PLAI
Montant	1 860 807,00 €
Durée de la période	Annuelle
Taux de période	2,00%
Phase d'amortissement	
Durée (en années)	40
Index	Livret A
Marge fixe sur index	-0,40%
Taux d'intérêt	Livret A -0,4 %
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)
Modalité de révision	Double révisabilité
Taux de progressivité de l'échéance	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 l'emprunt 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 de l'emprunt suivant :

. 1 860 807,00 € dans le cadre du PLAI,

Cette délibération conforme au décret du 1er 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 1er 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.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 04/07/2025
ID : 044-274400027-20250704-DFDG_29_25-BF

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'Etat

4°) de solliciter le subventionnement de Nantes Métropole

04 JUIL. 2025

Nantes, le

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

François RIVET