

Décision  
du Directeur Général  
en matière de financement

**Décision n°41-25**

*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 - BD GABRIEL LAURIOL - VEFA - CONSTRUCTION NEUVE - 18 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX COLLECTIFS - 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, il convient d'actualiser le plan de financement de l'opération :

- **BD GABRIEL LAURIOL – Construction de 18 logements collectifs dont 12 PLUS Etat et 6 PLAIR**

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 ..... : **995 939,30 €**  
(soit 2 867€ Net TTC par m<sup>2</sup> de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	Net TTC
TOTAL ACQUISITION	810 344,22 €	880 253,38 €
TOTAL HONORAIRES ET DIVERS	107 408,92 €	115 685,92 €
<b>PRIX DE REVIENT TOTAL</b>	<b>917 753,14 €</b>	<b>995 939,30 €</b>

## II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement modificatif suivant :

. Subvention État	=	51 000,00 €	5,12 %
. Subvention Nantes Métropole	=	90 000,00 €	9,04 %
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	219 099,00 €	22,00 %
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,29%)	=	207 937,00 €	20,88 %
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,40%)	=	85 144,00 €	8,55 %
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,29%)	=	91 292,00 €	9,17 %
. Prêt Action Logement PLUS (40 ans 0,25%)	=	60 000,00 €	6,02 %
. Fonds propres	=	191 467,30 €	19,22 %
<b>TOTAL</b>	<b>=</b>	<b>995 939,30 €</b>	<b>100,00 %</b>

Les subventions suivantes ont été accordées :

. Subvention État	=	51 000,00 €
. Subvention Nantes Métropole	=	90 000,00 €

Le prêt suivant a été accordé :

. Prêt Action Logement PLUS (40 ans 0,25%)	=	60 000,00 €
--	---	-------------

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%)	=	219 099,00 €
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,29%)	=	207 937,00 €
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,40%)	=	85 144,00 €
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,29%)	=	91 292,00 €

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 **995 939,30 €** 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	85 144,00 €	91 292,00 €	219 099,00 €	207 937,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	1,30%	1,99%	2,30%	1,99%
<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	-0,40%	0,29%	0,60%	0,29%
Taux d'intérêt	Livret A -0,4 %	Livret A +0,29 %	Livret A +0,6 %	Livret A +0,29 %
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%

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 :
  - 219 099,00 € dans le cadre du PLUS,
  - 207 937,00 € dans le cadre du PLUS Foncier,
  - 85 144,00 € dans le cadre du PLAI,
  - 91 292,00 € dans le cadre du PLAI Foncier,

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.

Envoyé en préfecture le 04/09/2025

Reçu en préfecture le 04/09/2025

Publié le 04/09/2025

ID : 044-274400027-20250904-DFDG\_41\_25-BF



Décl

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 **04 SEP. 2025**

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

  
François RIVET