

Décision  
du Directeur Général  
en matière de financement

**Décision n°44-25**

*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 - MASNET - VEFA - CONSTRUCTION NEUVE - 44 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 :

- **MASNET – Construction de 44 logements collectifs dont 30 PLUS Etat et 14 PLAI ANRU**

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 ..... : **8 336 133,36 €**  
(soit 2 762€ Net TTC par m<sup>2</sup> de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	Net TTC
TOTAL ACQUISITION	6 804 578,80 €	7 388 933,50 €
TOTAL HONORAIRES ET DIVERS	899 004,75 €	947 199,86 €
<b>PRIX DE REVIENT TOTAL</b>	<b>7 703 583,55 €</b>	<b>8 336 133,36 €</b>

## II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement modificatif suivant :

. Subvention État	=	53 500,00 €	0,64 %
. Subvention ANRU	=	109 200,00 €	1,31 %
. Subvention Nantes Métropole	=	422 000,00 €	5,06 %
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	2 885 340,00 €	34,61 %
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,29%)	=	1 780 401,00 €	21,36 %
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,40%)	=	916 327,00 €	10,99 %
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,29%)	=	814 374,00 €	9,77 %
. Prêt Action Logement bonifié PLAI (50 ans 0,25%)	=	137 200,00 €	1,65 %
. Fonds propres	=	1 217 791,36 €	14,61 %
<b>TOTAL</b>	=	<b>8 336 133,36 €</b>	<b>100,00 %</b>

Les subventions suivantes ont été accordées :

. Subvention État	=	53 500,00 €
. Subvention ANRU	=	109 200,00 €
. Subvention Nantes Métropole	=	422 000,00 €

Le prêt suivant a été accordé :

. Prêt Action Logement Bonifié PLAI (50 ans 0,25%)	=	137 200,00 €
--	---	--------------

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%)	=	2 885 340,00 €
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,29%)	=	1 780 401,00 €
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,40%)	=	916 327,00 €
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,29%)	=	814 374,00 €

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 **8 336 133,36 €** 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
<b>Montant</b>	916 327,00 €	814 374,00 €	2 885 340,00 €	1 780 401,00 €
<b>Durée de la période</b>	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
<b>Taux de période</b>	1,30%	1,99%	2,30%	1,99%
<b>Phase de préfinancement</b>				
<b>Durée (en mois)</b>	24	24	24	24
<b>Taux d'intérêt</b>	1,30%	1,99%	2,30%	1,99%
<b>Règlement des intérêts</b>	Paiement en fin de préfinancement			
<b>Phase d'amortissement</b>				
<b>Durée (en années)</b>	40	80	40	80
<b>Index</b>	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
<b>Marge fixe sur index</b>	-0,40%	0,29%	0,60%	0,29%
<b>Taux d'intérêt</b>	Livret A -0,4 %	Livret A +0,29 %	Livret A +0,6 %	Livret A +0,29 %
<b>Périodicité</b>	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
<b>Profil d'amortissement</b>	Échéance prioritaire (intérêts différés)			
<b>Modalité de révision</b>	Double révisabilité	Double révisabilité	Double révisabilité	Double révisabilité
<b>Taux de progressivité de l'échéance</b>	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 :
  - 2 885 340,00 € dans le cadre du PLUS,
  - 1 780 401,00 € dans le cadre du PLUS Foncier,
  - 916 327,00 € dans le cadre du PLAI,
  - 814 374,00 € 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.

Envoyé en préfecture le 09/09/2025

Reçu en préfecture le 09/09/2025

Publié le 09/09/2025

ID : 044-274400027-20250909-DGDF\_44\_25-BF



Décl

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.

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 **09 SEP. 2025**

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

  
**François RIVET**