

Décision
du Directeur Général
en matière de financement

Décision n°46-25

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 – IMPASSE RAPHAEL - CONSTRUCTION NEUVE - 6 LOGEMENTS 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

- **IMPASSE RAPHAEL– Construction de 6 logements collectifs dont 2 PLUS ETAT, 2 PLAIR et 2 PLS**

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 : **1 213 346,83 €**
(soit 3 261€ TTC par m² de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	TTC 5,5 et 10%
TRAVAUX	789 077,09 €	856 445,71 €
CHARGE FONCIERE	157 847,71 €	170 443,07 €
HONORAIRES ET DIVERS	173 819,61 €	186 458,05 €
PRIX DE REVIENT TOTAL	1 120 744,41 €	1 213 346,83 €

II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement modificatif suivant :

. Subvention État	=	12 500,00 €	1,03%
. Subvention Etat- Sobriété Foncière	=	12 000,00 €	1,00%
. Subvention Nantes Métropole	=	31 000,00 €	2,55%
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	281 657,00 €	23,21%
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,42%)	=	63 035,00 €	5,19%
. Prêt Action Logement PLUS (40 ans 0,25%)	=	12 000,00 €	1,00%
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,40%)	=	227 286,00 €	18,73%
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,42%)	=	52 812,00 €	4,35%
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	132 355,00 €	10,90%
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,42%)	=	46 667,00 €	3,84%
. Prêt CDC PLS complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	99 698,00 €	8,21%
. Prêt Action Logement PLS (40 ans 0,25%)	=	12 000,00 €	1,00%
. Fonds propres	=	230 336,83 €	18,99%
TOTAL	=	1 213 346,83 €	100,00 %

Les subventions suivantes ont été accordées :

. Subvention État	=	12 500,00 €
. Subvention État-Sobriété foncière	=	12 000,00 €
. Subvention Nantes Métropole	=	31 000,00 €

Les prêts suivants ont été accordés :

. Prêt Action Logement PLUS (40 ans 0,25%)	=	12 000,00 €
. Prêt Action Logement PLS (40 ans 0,25%)	=	12 000,00 €

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%)	=	281 657,00 €
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,42%)	=	63 035,00 €
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,40%)	=	227 286,00 €
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,42%)	=	52 812,00 €
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	132 355,00 €
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,42%)	=	46 667,00 €
. Prêt CDC PLS complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	99 698,00 €

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 1 213 346,83 € 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	227 286,00 €	52 812,00 €	281 657,00 €	63 035,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	1,30%	2,12%	2,30%	2,12%
Phase de préfinancement				
Durée (en mois)	16	16	16	16
Taux d'intérêt	1,30%	2,12%	2,30%	2,12%
Règlement des intérêts	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	-0,40%	0,42%	0,60%	0,42%
Taux d'intérêt	Livret A -0,4 %	Livret A +0,42 %	Livret A +0,6 %	Livret A +0,42 %
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%

Caractéristiques	PLS	PLS Foncier	CPLS
Montant	132 355,00 €	46 667,00 €	99 698,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,81%	2,12%	2,81%
Phase de préfinancement			
Durée (en mois)	16	16	16
Taux d'intérêts	2,81%	2,81%	2,81%
Règlement des intérêts	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement
Phase d'amortissement			
Durée (en années)	40	80	40
Index	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	1,11%	0,42%	1,11%
Taux d'intérêt	Livret A +1,11 %	Livret A +0,42 %	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.

A 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 susvisés :

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 :

- 281 657,00 € dans le cadre du PLUS,
- 63 035,00 € dans le cadre du PLUS Foncier,
- 227 286,00 € dans le cadre du PLAI,
- 52 812,00 € dans le cadre du PLAI Foncier,
- 132 355,00 € dans le cadre du PLS
- 46 667,00 € dans le cadre du PLS foncier
- 99 698,00 € 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

11 SEP. 2025

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


François RIVET