

**Décision
du Directeur Général
en matière de financement**

Décision n°42-25

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 – 35 RUE PAUL BERT EX-UDAF - CONSTRUCTION NEUVE - 26 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX COLLECTIFS - PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNELS - DEMANDE DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE D'EMPRUNTS

Considérant que,

I – Argumentaire

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

- **35 RUE PAUL BERT EX-UDAF – Construction de 26 logements collectifs dont 9 PLUS Etat, 6 PLUS ANRU et 11 PLAI ANRU**

ressort TVA incluse à..... : **4 883 098,79 €**
(soit 2 710€ Net TTC par m² de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	Net TTC
TOTAL TRAVAUX	3 252 496,00 €	3 431 383,28 €
TOTAL CHARGE FONCIERE	755 687,91 €	795 033,02 €
TOTAL HONORAIRES ET DIVERS	629 479,31 €	656 682,49 €
PRIX DE REVIENT TOTAL	4 637 663,22 €	4 883 098,79 €

II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement suivant :

. Subvention État	=	64 500,00 €	1,32 %
. Subvention ANRU	=	85 800,00 €	1,76 %
. Subvention Nantes Métropole	=	273 500,00 €	5,60 %
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	1 618 974,00 €	33,15 %
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,19%)	=	419 021,00 €	8,58 %
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,40%)	=	968 185,00 €	19,83 %
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	346,00 €	0,01 %
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,19%)	=	291 296,00 €	5,97 %
. Prêt NPNRU Action Logement PLUS (40 ans 0,25%)	=	73 800,00 €	1,51 %
. Prêt NPNRU Action Logement PLAI (50 ans 0,25%)	=	107 800,00 €	2,21 %
. Fonds propres	=	979 876,79 €	20,06 %
TOTAL	=	4 883 098,79 €	100,00 %

Les subventions suivantes ont été accordées :

. Subvention État	=	64 500,00 €
. Subvention ANRU	=	85 800,00 €
. Subvention Nantes Métropole	=	273 500,00 €

Les prêts suivants ont été accordés :

. Prêt NPNRU Action Logement PLUS (40 ans 0,25%)	=	73 800,00 €
. Prêt NPNRU Action Logement PLAI (50 ans 0,25%)	=	107 800,00 €

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%)	=	1 618 974,00 €
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,19%)	=	419 021,00 €
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,40%)	=	968 185,00 €
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	346,00 €
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,19%)	=	291 296,00 €

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 **4 883 098,79 €** 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	PLAI
Montant	968 185,00 €	291 296,00 €	1 618 974,00 €	419 021,00 €	346,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	1,30%	1,89%	2,30%	1,89%	1,50%
Phase de préfinancement					
Durée (en mois)	15	15	15	15	15
Taux d'intérêts	1,30%	1,89%	2,30%	1,89%	1,50%
Règlement des intérêts	Paiement en fin de préfinancement				
Phase d'amortissement					
Durée (en années)	40	80	40	80	40
Index	Livret A				
Marge fixe sur index	-0,40%	0,19%	0,60%	0,19%	-0,20%
Taux d'intérêt	Livret A -0,4 %	Livret A +0,19 %	Livret A +0,6 %	Livret A +0,19 %	Livret A -0,2 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)				
Modalité de révision	Double révisabilité				
Taux de progressivité de l'échéance	0,00%	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 :
- 1 618 974,00 € dans le cadre du PLUS,
- 419 021,00 € dans le cadre du PLUS Foncier,
- 968 185,00 € dans le cadre du PLAI 40 ans Livret A - 0,40%,
- 346,00 € dans le cadre du PLAI 40 ans Livret A - 0,20%,
- 291 296,00 € dans le cadre du PLAI Foncier,

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.

Envoyé en préfecture le 15/09/2025

Reçu en préfecture le 15/09/2025

Publié le 15/09/2025

S²LO

Dé ID : 044-274400027-20250912-DFDG_42_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

Nantes, le **12 SEP. 2025**

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


François RIVET