

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

**Décision n°50-25**

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 PREVISIONNEL ET PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL MODIFICATIF - DEMANDE DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE D'EMPRUNTS**

Considérant que,

**I – Argumentaire**

Suite à l'intégration d'un prêt Action Logement, il convient de modifier le plan de financement 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**

dont le prix de revient inchangé ressort TVA incluse à..... : **4 883 098,79 €**  
(soit 2 710€ Net TTC par m<sup>2</sup> 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 €
<b>PRIX DE REVIENT TOTAL</b>	<b>4 637 663,22 €</b>	<b>4 883 098,79 €</b>

## 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%)	=	1 570 974,00 €	32,17 %
. 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%)	=	968 531,00 €	19,83 %
. 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 %
. Prêt Action Logement PLUS (40 ans 0,25%)	=	48 000,00 €	0,98 %
. Fonds propres	=	979 876,79 €	20,07 %
<b>TOTAL</b>	<b>=</b>	<b>4 883 098,79 €</b>	<b>100,00 %</b>

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 €
. Prêt Action Logement PLUS (40 ans 0,25%)	=	48 000,00 €

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%)	=	1 570 974,00 €
. 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%)	=	968 531,00 €
. 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
Montant	968 531,00 €	291 296,00 €	1 570 974,00 €	419 021,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	1,30%	1,89%	2,30%	1,89%
<b>Phase de préfinancement</b>				
Durée (en mois)	15	15	15	15
Taux d'intérêts	1,30%	1,89%	2,30%	1,89%
Règlement des intérêts	Paiement en fin de préfinancement			
<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%	0,19%	0,60%	0,19%
Taux d'intérêt	Livret A -0,4 %	Livret A +0,19 %	Livret A +0,6 %	Livret A +0,19 %
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 :
- 1 570 974,00 € dans le cadre du PLUS,
- 419 021,00 € dans le cadre du PLUS Foncier,
- 968 531,00 € dans le cadre du PLAI 40 ans Livret A - 0,40%,
- 291 296,00 € 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.

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 **23 SEP. 2025**

**Par délégation du Conseil  
D'Administration  
Le Directeur Général  
Par délégation,  
La Responsable du Service  
Finances**



**Stéphanie CHATELAIN**