

**Décision  
du Directeur Général  
en matière de financement**  
  
**Décision n°51-25**

*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 - B4A CHAMP DE MANŒUVRE - CONSTRUCTION NEUVE - 39 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 :

- **B4A CHAMP DE MANŒUVRE – 39 logements locatifs sociaux collectifs dont 16 PLUS ETAT, 6 PLUS ANRU et 17 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 .....: **7 715 399,33 €**  
(soit 2 711 € TTC / m<sup>2</sup> de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	TTC 5,5%
TOTAL BATIMENT	5 332 689,28 €	5 625 987,19 €
TOTAL CHARGE FONCIERE	948 554,91 €	998 002,39 €
TOTAL HONORAIRES ET DIVERS	1 045 375,64 €	1 091 409,75 €
<b>PRIX DE REVIENT TOTAL</b>	<b>7 326 619,83 €</b>	<b>7 715 399,33 €</b>

## II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement suivant :

. Subvention État	=	15 000,00 €	0,19%
. Subvention ANRU	=	132 600,00 €	1,72%
. Subvention Nantes Métropole	=	388 000,00 €	5,03%
. Subvention Action Logement	=	24 000,00 €	0,31%
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	1 882 683,00 €	24,40%
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,17%)	=	527 559,00 €	6,84%
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,40%)	=	1 747 267,00 €	22,65%
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	98 450,00 €	1,28%
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,17%)	=	396 049,00 €	5,13%
. Prêt Action logement bonifié PLUS (40 ans 0,25%)	=	73 800,00 €	0,96%
. Prêt Action logement bonifié PLAI (50 ans 0,25%)	=	166 600,00 €	2,16%
. Prêt Action logement droit commun PLUS (40 ans 0,25%)	=	72 000,00 €	0,93%
. Prêt Action logement Convention de Parc (40 ans 0,25%)	=	1 008 000,00 €	13,06%
. Fonds Propres	=	1 183 391,33 €	15,34%
<b>TOTAL</b>	=	<b>7 715 399,33 €</b>	<b>100,00 %</b>

Les subventions suivantes ont été accordées :

. Subvention Etat	=	15 000,00 €
. Subvention ANRU	=	132 600,00 €
. Subvention Nantes Métropole	=	388 000,00 €
. Subvention Action Logement	=	24 000,00 €

Les prêts suivants ont été accordés :

. Prêt Action logement bonifié PLUS (40 ans 0,25%)	=	73 800,00 €
. Prêt Action logement bonifié PLAI (50 ans 0,25%)	=	166 600,00 €
. Prêt Action logement droit commun PLUS (40 ans 0,25%)	=	72 000,00 €
. Prêt Action logement Convention de Parc (40 ans 0,25%)	=	1 008 000,00 €

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%)	=	1 882 683,00 €
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,17%)	=	527 559,00 €
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,40%)	=	1 747 267,00 €
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	98 450,00 €
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,17%)	=	396 049,00 €

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 **7 715 399,33 €** 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	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Montant	1 747 267,00 €	98 450,00 €	396 049,00 €	1 882 683,00 €	527 559,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	1,30%	1,50%	1,87%	2,30%	1,87%
<b>Phase de préfinancement</b>					
Durée (en mois)	24	24	24	24	24
Taux d'intérêt	1,30%	1,50%	1,87%	2,30%	1,87%
Règlement des intérêts	Paiement en fin de préfinancement				
<b>Phase d'amortissement</b>					
Durée (en années)	40	40	80	40	80
Index	Livret A				
Marge fixe sur index	-0,40%	-0,20%	0,17%	0,60%	0,17%
Taux d'intérêt	Livret A -0,4 %	Livret A -0,2 %	Livret A +0,17 %	Livret A +0,6 %	Livret A +0,17 %
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.

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 :

- 1 882 683,00 € dans le cadre du PLUS
- 527 559,00 € dans le cadre du PLUS Foncier
- 1 747 267,00 € dans le cadre du PLAI TLA -0,4%
- 98 450,00 € dans le cadre du PLAI TLA -0,2%
- 396 049,00 € 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 **26 SEP. 2025**

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



**François RIVET**