

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

Décision n°07-26

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 – GARY – CONSTRUCTION NEUVE – 50 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 de l'opération :

- **GARY – 50 logements locatifs sociaux collectifs dont 12 PLAI ANRU, 8 PLAI, 20 PLUS ETAT et 10 PLS**

ressort TVA incluse à : **7 613 746,58 €**
(soit 3 143 € TTC / m² de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	TTC
BATIMENT	4 751 098,70 €	5 145 654,94 €
CHARGE FONCIERE	1 200 720,38 €	1 297 547,20 €
HONORAIRES ET DIVERS	1 091 714,03 €	1 170 544,44 €
PRIX DE REVIENT TOTAL	7 043 533,11 €	7 613 746,58 €

II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement suivant :

. Subvention État	=	128 500,00 €	1,69%
. Subvention ANRU	=	102 960,00 €	1,35%
. Subvention Nantes Métropole	=	395 000,00 €	5,19%
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	1 916 144,00 €	25,17%
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,40%)	=	499 569,00 €	6,56%
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	1 381 982,00 €	18,15%
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,40%)	=	447 881,00 €	5,88%
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	574 445,00 €	7,55%
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,40%)	=	241 283,00 €	3,17%
. Prêt CDC CPLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	532 764,00 €	7,00%
. Prêt Action logement NPNRU PLAI (50 ans 0,25%)	=	117 600,00 €	1,54%
. Prêt Action logement droit commun PLUS (40 ans 0,25%)	=	84 000,00 €	1,10%
. Prêt Action logement droit commun PLS (30 ans 0,25%)	=	48 000,00 €	0,63%
. Fonds Propres	=	1 143 618,58 €	15,02%
TOTAL	=	7 613 746,58 €	100,00 %

Les subventions suivantes ont été accordées :

. Subvention État	=	128 500,00 €
. Subvention ANRU	=	102 960,00 €
. Subvention Nantes Métropole	=	315 000,00 €

En vue de l'exécution du plan de financement, Nantes Métropole Habitat doit à présent :

1°) Solliciter de l'État la subvention suivante :

. 80 000,00 € au titre du plan de relance

2°) 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%)	=	1 916 144,00 €
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,40%)	=	499 569,00 €
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	1 381 982,00 €
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,40%)	=	447 881,00 €
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	574 445,00 €
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,40%)	=	241 283,00 €
. Prêt CDC CPLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	532 764,00 €

3°) Demander la réalisation des prêts suivants à contracter auprès d'Action Logement :

. Prêt Action logement NPNRU PLAI (50 ans 0,25%)	=	117 600,00 €
. Prêt Action logement droit commun PLUS (40 ans 0,25%)	=	84 000,00 €
. Prêt Action logement droit commun PLS (30 ans 0,25%)	=	48 000,00 €

4°) 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 **7 613 746,58 €** 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	1 381 982,00 €	447 881,00 €	1 916 144,00 €	499 569,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	1,30%	1,90%	2,10%	1,90%
Phase de préfinancement				
Durée (en mois)	24	24	24	24
Taux d'intérêt	1,30%	1,90%	2,10%	1,90%
Règlement des intérêts	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	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	-0,20%	0,40%	0,60%	0,40%
Taux d'intérêt	Livret A -0,2 %	Livret A +0,4 %	Livret A +0,6 %	Livret A +0,4 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	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	574 445,00 €	241 283,00 €	532 764,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,61%	1,90%	2,61%
Phase de préfinancement			
Durée (en mois)	24	24	24
Taux d'intérêt	2,61%	1,90%	2,61%
Règlement des intérêts	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation
Phase d'amortissement			
Durée (en années)	40	80	40
Index	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	1,11%	0,40%	1,11%
Taux d'intérêt	Livret A +1,11 %	Livret A +0,4 %	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.

2°) d'Action Logement

un emprunt NPNRU PLAI d'un montant de 117 600,00 € dont les caractéristiques sont les suivantes :

- . Taux : 0,25%
- . Durée : 50 ans à compter de la date d'effet du contrat
- . Progressivité des annuités : néant
- . Différé d'amortissement : 15 ans

Un emprunt droit commun PLUS de 84 000,00 € dont les caractéristiques sont les suivantes :

- . Taux : 0,25 %
- . Durée : 40 ans à compter de la date d'effet du contrat
- . Progressivité des annuités : 0 %
- . Différé d'amortissement (capital uniquement) : 4 ans

Un emprunt droit commun PLS de 48 000,00 € dont les caractéristiques sont les suivantes :

- . Taux : 0,25 %
- . Durée : 30 ans à compter de la date d'effet du contrat
- . Progressivité des annuités : 0 %
- . Différé d'amortissement (capital uniquement) : 4 ans

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 0,25%.

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.

3°) 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 :

- . 1 916 144,00 € dans le cadre du PLUS
- . 499 569,00 € dans le cadre du PLUS Foncier
- . 1 381 982,00 € dans le cadre du PLAI
- . 447 881,00 € dans le cadre du PLAI Foncier
- . 574 445,00 € dans le cadre du PLS
- . 241 283,00 € dans le cadre du PLS Foncier
- . 532 764,00 € dans le cadre du Complémentaire PLS
- . 117 600,00 € dans le cadre du Prêt Action Logement NPNRU PLAI Anru
- . 84 000,00 € dans le cadre du Prêt Action Logement droit commun PLUS.
- . 48 000,00 € dans le cadre du Prêt Action Logement droit commun PLS.

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

4°) de solliciter le subventionnement de Nantes Métropole

Nantes, le - 5 FEV. 2026

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

François RIVET