

Décision
du Directeur Général
en matière de financement

Décision n°25-26

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 : SAINT-LÉGER-LES-VIGNES - RIVEO - VEFA - CONSTRUCTION NEUVE - 35 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

Suite à une actualisation du prix de revient, il convient d'actualiser le plan de financement de l'opération :

- **RIVEO – 35 logements locatifs sociaux collectifs dont 9 PLUS ETAT, 4 PLAIR et 22 PLS**

dont le prix de revient ressort TVA incluse à : **6 464 540,73 €**
(soit 3 081 € Net TTC / m² de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	Net TTC
ACQUISITION	5 496 015,68 €	6 021 705,28 €
HONORAIRES ET DIVERS	411 780,29 €	442 835,45 €
PRIX DE REVIENT TOTAL	5 907 795,97 €	6 464 540,73 €

II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement modificatif suivant :

. Subvention État	=	31 500,00 €	0,49 %
. Subvention Nantes Métropole	=	114 500,00 €	1,77 %
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	779 418,00 €	12,06 %
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,82%)	=	523 665,00 €	8,10 %
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	257 657,00 €	3,99 %
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,82%)	=	208 429,00 €	3,22 %
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	1 017 425,00 €	15,74 %
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,82%)	=	1 137 464,00 €	17,60 %
. Prêt CDC PLS Complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	1 690 798,00 €	26,15 %
. Prêt Action Logement droit commun PLUS (40 ans 0,25%)	=	24 000,00 €	0,37 %
. Prêt Action Logement droit commun PLS (30 ans 0,25%)	=	48 000,00 €	0,74 %
. Fonds Propres	=	631 684,73 €	9,77 %
TOTAL	=	6 464 540,73 €	100,00 %

Les subventions suivantes ont été accordées :

. Subvention État	=	31 500,00 €
. Subvention Nantes Métropole	=	114 500,00 €

Les prêts suivants ont été contractualisés :

. Prêt Action Logement droit commun PLUS (40 ans 0,25%)	=	24 000,00 €
. Prêt Action Logement droit commun PLS (30 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%)	=	779 418,00 €
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,82%)	=	523 665,00 €
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	257 657,00 €
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,82%)	=	208 429,00 €
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	1 017 425,00 €
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,82%)	=	1 137 464,00 €
. Prêt CDC PLS Complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	1 690 798,00 €

2°) Solliciter la garantie de Nantes Métropole pour les emprunts susvisés et les emprunts Action Logement

III – Conclusion

. Vu l'exposé qui précède,

LE DIRECTEUR GENERAL VALIDE,

- . le prix de revient prévisionnel
- . le montant de **6 464 540,73 €** 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	257 657,00 €	208 429,00 €	779 418,00 €	523 665,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	1,30%	2,32%	2,10%	2,32%
Phase de préfinancement				
Durée (en mois)	19	19	19	19
Taux d'intérêt	1,30%	2,32%	2,10%	2,32%
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%	0,82%	0,60%	0,82%
Taux d'intérêt	Livret A-0,2 %	Livret A+0,82 %	Livret A+0,6 %	Livret A+0,82 %
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%

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.

Caractéristiques	PLS	PLS Foncier	CPLS
Montant	1 017 425,00 €	1 137 464,00 €	1 690 798,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,61%	2,32%	2,61%
Phase de préfinancement			
Durée (en mois)	19	19	19
Taux d'intérêt	2,61%	2,32%	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%	0,82%	1,11%
Taux d'intérêt	Livret A+1,11 %	Livret A+0,82 %	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. Ce taux 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%).

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%.

2°) de Nantes Métropole la demande de garantie 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 :

- . 779 418,00 € dans le cadre du CDC PLUS
- . 523 665,00 € dans le cadre du CDC PLUS Foncier
- . 257 657,00 € dans le cadre du CDC PLAI
- . 208 429,00 € dans le cadre du CDC PLAI Foncier
- . 1 017 425,00 € dans le cadre du CDC PLS
- . 1 137 464,00 € dans le cadre du CDC PLS Foncier
- . 1 690 798,00 € dans le cadre du CDC PLS Complémentaire
- . 24 000,00 € dans le cadre du prêt Action Logement PLUS
- . 48 000,00 € dans le cadre du prêt Action Logement 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

Nantes, le

- 4 MAI 2026

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


François RIVET