

Décision
du Directeur Général
en matière de financement

Décision n°40-26

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°10/26 du Conseil d'Administration du 13 mai 2026 relative à la délégation de compétence du Conseil d'Administration au Directeur Général,

Objet : NANTES - MOD - CONSTRUCTION NEUVE - DOGO FRAGMENT NORD - 53 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX COLLECTIFS - PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNELS - 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 :

- **DOULON GOHARDS FRAGMENT NORD – 53 logements locatifs sociaux collectifs dont 25 PLUS ETAT, 8 PLUS ANRU et 20 PLAI ANRU**

ressort TVA incluse à : **10 464 213,32 €**
(soit 2 877 € TTC / m² de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	TTC 5,5%
TOTAL BATIMENT	7 190 870,48 €	7 586 368,36 €
TOTAL CHARGE FONCIERE	1 469 005,39 €	1 549 022,68 €
TOTAL HONORAIRES ET DIVERS	1 268 058,41 €	1 328 822,28 €
PRIX DE REVIENT TOTAL	9 927 934,28 €	10 464 213,32 €

II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement suivant :

. Subvention État	=	22 750,00 €	0,22%
. Subvention ANRU	=	156 000,00 €	1,52%
. Subvention Nantes Métropole	=	465 000,00 €	4,54%
. Subvention Action Logement	=	37 500,00 €	0,37%
. Subvention Nantes Métropole Plan de relance	=	397 500,00 €	3,88%
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	3 668 347,00 €	34,57%
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,28%)	=	826 593,00 €	8,04%
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	2 174 652,00 €	20,38%
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,28%)	=	560 211,00 €	5,45%
. Prêt Action logement bonifié PLUS (40 ans 0,25%)	=	98 400,00 €	0,96%
. Prêt Action logement bonifié PLAI (50 ans 0,25%)	=	196 000,00 €	1,91%
. Prêt Action Logement droit commun PLUS (40 ans 0,25%)	=	108 000,00 €	1,05%
. Fonds Propres	=	1 753 260,32 €	17,11%
TOTAL	=	10 464 213,32 €	100,00 %

Les subventions suivantes ont été accordées :

. Subvention État	=	22 750,00 €
. Subvention ANRU	=	156 000,00 €
. Subvention Nantes Métropole	=	465 000,00 €
. Subvention Action Logement	=	37 500,00 €
. Subvention Nantes Métropole Plan de relance	=	397 500,00 €

Les prêts suivants ont été contractualisés :

. Prêt Action logement bonifié PLUS (40 ans 0,25%)	=	98 400,00 €
. Prêt Action logement bonifié PLAI (50 ans 0,25%)	=	196 000,00 €
. Prêt Action Logement droit commun PLUS (40 ans 0,25%)	=	108 000,00 €

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%)	=	3 668 347,00 €
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,28%)	=	826 593,00 €
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	2 174 652,00 €
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,28%)	=	560 211,00 €

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 **10 464 213,32 €** 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	2 174 652,00 €	560 211,00 €	3 668 347,00 €	826 593,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	1,50%	1,98%	2,30%	1,98%
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%	0,28%	0,60%	0,28%
Taux d'intérêt	Livret A -0,2 %	Livret A +0,28 %	Livret A +0,6 %	Livret A +0,28 %
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.

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 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 :
- 3 668 347,00 € dans le cadre du PLUS
- 826 593,00 € dans le cadre du PLUS Foncier
- 2 174 652,00 € dans le cadre du PLAII
- 560 211,00 € dans le cadre du PLAII Foncier
- 98 400,00 € dans le cadre du prêt ALS bonifié PLUS
- 196 000,00 € dans le cadre du prêt ALS bonifié PLAII
- 108 000,00 € dans le cadre du prêt ALS droit commun PLUS

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 et à Action Logement Services.

. d'autoriser le Directeur Général à signer les conventions de financement

Nantes, le

18 SEP. 2026

Par délégation du Conseil
D'Administration

Le Directeur Général

Par délégation,

Le Directeur des Ressources
Financières

François RIVET