

Décision
du Directeur Général
en matière de financement

Décision n°35-26

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 : COUËRON - ZAC OUEST CENTRE VILLE - ÎLOT 4.4 - CONSTRUCTION NEUVE - 28 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 la modification de prêts Action Logement Services et dans la perspective de la demande de leur garantie, il convient d'actualiser le plan de financement de l'opération :

- **ZAC O.C.V Îlot 4.4 – 28 logements locatifs sociaux collectifs dont 19 PLUS ETAT et 9 PLAÎ ANRU**

ressort TVA incluse à : **5 644 964,77 €**
(soit 2 899 € TTC / m² de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	TTC
BATIMENT	3 622 345,21 €	3 927 309,96 €
CHARGE FONCIERE	850 538,77 €	917 244,74 €
HONORAIRES ET DIVERS	748 380,66 €	800 410,07 €
PRIX DE REVIENT TOTAL	5 221 264,64 €	5 644 964,77 €

II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement suivant :

. Subvention État	=	32 000,00 €	0,57%
. Subvention ANRU	=	77 220,00 €	1,37%
. Subvention Nantes Métropole	=	253 500,00 €	4,49%
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	1 867 886,00 €	33,09%
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,32%)	=	555 848,00 €	9,85%
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	1 026 866,00 €	18,19%
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,32%)	=	301 065,00 €	5,33%
. Prêt Action logement bonifié PLAI (50 ans 0,25%)	=	88 200,00 €	1,56%
. Prêt Action logement droit commun PLUS (40 ans 0,25%)	=	472 000,00 €	8,36%
. Fonds Propres	=	970 379,77 €	17,19%
TOTAL	=	5 644 964,77 €	100,00 %

Les subventions suivantes ont été accordées :

. Subvention État	=	32 000,00 €
. Subvention ANRU	=	77 220,00 €
. Subvention Nantes Métropole	=	253 500,00 €

Le prêt suivant a été contractualisé :

. Prêt Action Logement droit commun PLUS (40 ans 0,25%)	=	472 000,00 €
---	---	--------------

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%)	=	1 867 886,00 €
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,32%)	=	555 848,00 €
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	1 026 866,00 €
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,32%)	=	301 065,00 €

2°) Demander la réalisation des prêts suivants à contracter auprès d'Action Logement :

. Prêt Action logement bonifié PLAI (50 ans 0,25%)	=	88 200,00 €
--	---	-------------

3°) 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 **5 644 964,77 €** 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	1 026 866,00 €	301 065,00 €	1 867 886,00 €	555 848,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	1,50%	2,02%	2,30%	2,02%
Phase de préfinancement				
Durée (en mois)	24	24	24	24
Taux d'intérêt	1,50%	2,02%	2,30%	2,02%
Règlement des intérêts	Paielement en fin de préfinancement	Paielement en fin de préfinancement	Paielement en fin de préfinancement	Paielement 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%	0,32%	0,60%	0,32%
Taux d'intérêt	Livret A -0,2 %	Livret A +0,32 %	Livret A +0,6 %	Livret A +0,32 %
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.

2°) d'Action Logement un emprunt bonifié PLAÍ d'un montant de 88 200,00 € dont les caractéristiques sont les suivantes :

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

- . 1 867 886,00 € dans le cadre du PLUS
- . 555 848,00 € dans le cadre du PLUS Foncier
- . 1 026 866,00 € dans le cadre du PLAÍ
- . 301 065,00 € dans le cadre du PLAÍ Foncier
- . 88 200,00 € dans le cadre du prêt ALS bonifié PLAÍ
- . 472 000,00 € 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