

Décision  
du Directeur Général  
en matière de financement

**Décision n°36-26**

*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 : BOUGUENAI - CROIX JEANNETTE - VEFA - CONSTRUCTION NEUVE - 37 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 l'intégration 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 :

- **CROIX JEANNETTE – 37 logements locatifs sociaux collectifs dont 9 PLUS ETAT, 5 PLAIR et 23 PLS**

ressort TVA incluse à ..... : **7 696 367,74 €**  
(soit 3 288 € TTC / m<sup>2</sup> de SU)

Il se décompose comme suit :

|                              | HT                    | TTC                   |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| ACQUISITION                  | 6 476 706,44 €        | 7 087 990,85 €        |
| HONORAIRES ET DIVERS         | 563 839,86 €          | 603 376,89 €          |
| <b>PRIX DE REVIENT TOTAL</b> | <b>7 040 546,30 €</b> | <b>7 696 367,74 €</b> |

## II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement suivant :

|                                                                 |          |                       |                 |
|-----------------------------------------------------------------|----------|-----------------------|-----------------|
| . Subvention État                                               | =        | 37 500,00 €           | 0,49%           |
| . Subvention Nantes Métropole                                   | =        | 168 500,00 €          | 2,19%           |
| . Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)               | =        | 835 604,00 €          | 10,86%          |
| . Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,79%)       | =        | 569 752,00 €          | 7,40%           |
| . Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)               | =        | 381 221,00 €          | 4,95%           |
| . Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,79%)       | =        | 326 159,00 €          | 4,24%           |
| . Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)                | =        | 1 240 262,00 €        | 16,12%          |
| . Prêt CDC PLS complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%) | =        | 2 081 243,00 €        | 27,04%          |
| . Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,79%)        | =        | 1 323 373,00 €        | 17,19%          |
| . Prêt Action Logement droit commun PLUS (40 ans 0,25%)         | =        | 24 000,00 €           | 0,31%           |
| . Prêt Action Logement droit commun PLS (30 ans 0,25%)          | =        | 36 000,00 €           | 0,47%           |
| . Fonds Propres                                                 | =        | 672 753,74 €          | 8,74%           |
| <b>TOTAL</b>                                                    | <b>=</b> | <b>7 696 367,74 €</b> | <b>100,00 %</b> |

Les subventions suivantes ont été accordées :

|                               |   |              |
|-------------------------------|---|--------------|
| . Subvention État             | = | 37 500,00 €  |
| . Subvention Nantes Métropole | = | 168 500,00 € |

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%)  | = | 36 000,00 € |

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%)               | = | 835 604,00 €   |
| . Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,79%)       | = | 569 752,00 €   |
| . Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)               | = | 381 221,00 €   |
| . Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,79%)       | = | 326 159,00 €   |
| . Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)                | = | 1 240 262,00 € |
| . Prêt CDC PLS complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%) | = | 2 081 243,00 € |
| . Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,79%)        | = | 1 323 373,00 € |

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 **7 696 367,74 €** 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                             | 381 221,00 €                             | 326 159,00 €                             | 835 604,00 €                             | 569 752,00 €                             |
| Durée de la période                 | Annuelle                                 | Annuelle                                 | Annuelle                                 | Annuelle                                 |
| Taux de période                     | 1,50%                                    | 2,49%                                    | 2,30%                                    | 2,49%                                    |
| <b>Phase de préfinancement</b>      |                                          |                                          |                                          |                                          |
| Durée (en mois)                     | 24                                       | 24                                       | 24                                       | 24                                       |
| Taux d'intérêt                      | 1,50%                                    | 2,49%                                    | 2,30%                                    | 2,49%                                    |
| Règlement des intérêts              | Paie ment en fin de préfinancement       | Paie ment en fin de préfinancement       | Paie ment en fin de préfinancement       | Paie ment en fin de préfinancement       |
| <b>Phase d'amortissement</b>        |                                          |                                          |                                          |                                          |
| Durée (en années)                   | 40                                       | 80                                       | 40                                       | 80                                       |
| Index                               | Livret A                                 | Livret A                                 | Livret A                                 | Livret A                                 |
| Marge fixe sur index                | -0,20%                                   | 0,79%                                    | 0,60%                                    | 0,79%                                    |
| Taux d'intérêt                      | Livret A -0,2 %                          | Livret A +0,79 %                         | Livret A +0,6 %                          | Livret A +0,79 %                         |
| 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                             | 1 240 262,00 €                           | 1 323 373,00 €                           | 2 081 243,00 €                           |
| Durée de la période                 | Annuelle                                 | Annuelle                                 | Annuelle                                 |
| Taux de période                     | 2,81%                                    | 2,49%                                    | 2,81%                                    |
| <b>Phase de préfinancement</b>      |                                          |                                          |                                          |
| Durée (en mois)                     | 24                                       | 24                                       | 24                                       |
| Taux d'intérêt                      | 2,81%                                    | 2,49%                                    | 2,81%                                    |
| Règlement des intérêts              | Capitalisation                           | Capitalisation                           | Capitalisation                           |
| <b>Phase d'amortissement</b>        |                                          |                                          |                                          |
| Durée (en années)                   | 40                                       | 80                                       | 40                                       |
| Index                               | Livret A                                 | Livret A                                 | Livret A                                 |
| Marge fixe sur index                | 1,11%                                    | 0,79%                                    | 1,11%                                    |
| Taux d'intérêt                      | Livret A +1,11 %                         | Livret A +0,79 %                         | 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.

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 :

- . 835 604,00 € dans le cadre du PLUS
- . 569 752,00 € dans le cadre du PLUS Foncier
- . 381 221,00 € dans le cadre du PLAIR
- . 326 159,00 € dans le cadre du PLAIR Foncier
- . 1 240 262,00 € dans le cadre du PLS
- . 2 081 243,00 € dans le cadre du PLS complémentaire
- . 1 323 373,00 € dans le cadre du PLS Foncier
- . 24 000,00 € dans le cadre du prêt ALS droit commun PLUS
- . 36 000,00 € dans le cadre du prêt ALS droit commun PLS

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 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