

Décision
du Directeur Général
en matière de financement

Décision n°37-26

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 - URBAN LIVES - VEFA - CONSTRUCTION NEUVE - 51 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX COLLECTIFS - PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL ET PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL MODIFICATIF - 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 :

- **URBAN LIVES – Construction de 51 logements locatifs sociaux collectifs PLUS/PLAIR et PLS**

dont le prix de revient inchangé ressort TVA incluse à..... : **11 455 290,05 €**
(soit 3 812€ Net TTC par m² de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	Net TTC
TOTAL ACQUISITION	9 628 154,00 €	10 517 861,36 €
TOTAL HONORAIRES ET DIVERS	878 420,44 €	937 428,69 €
PRIX DE REVIENT TOTAL	10 506 574,44 €	11 455 290,05 €

II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement suivant :

. Subvention Etat - PLUS	=	22 500,00 €	0,20 %
. Subvention Etat - PLAI	=	41 500,00 €	0,36 %
. Subvention Nantes Métropole	=	187 000,00 €	1,63 %
. Subvention complémentaire Nantes Métropole	=	1 560 000,00 €	13,62 %
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	548 569,00 €	4,79 %
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,69%)	=	561 740,00 €	4,90 %
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	1 447 329,00 €	12,63 %
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,69%)	=	1 272 189,00 €	11,11 %
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	1 149 734,00 €	10,04 %
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,69%)	=	1 495 163,00 €	13,05 %
. Prêt CDC PLS complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	2 136 967,00 €	18,65 %
. Prêt Action Logement droit commun PLUS (40 ans 0,25%)	=	60 000,00 €	0,52 %
. Prêt Action Logement droit commun PLS (30 ans 0,25%)	=	120 000,00 €	1,05 %
. Fonds propres	=	852 599,05 €	7,45 %
TOTAL	=	11 455 290,05 €	100,00 %

Les subventions suivantes ont été accordées :

. Subvention Etat - PLUS	=	22 500,00 €
. Subvention Etat - PLAI	=	41 500,00 €
. Subvention Nantes Métropole	=	187 000,00 €
. Subvention complémentaire Nantes Métropole	=	1 560 000,00 €

Les prêts suivants ont été contractualisés et garantis :

. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	548 569,00 €
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,69%)	=	561 740,00 €
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	1 447 329,00 €
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,69%)	=	1 272 189,00 €
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	1 149 734,00 €
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,69%)	=	1 495 163,00 €
. Prêt CDC PLS complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	2 136 967,00 €

Les prêts suivants ont été contractualisés :

. Prêt Action Logement droit commun PLUS (40 ans 0,25%)	=	60 000,00 €
. Prêt Action Logement droit commun PLS (30 ans 0,25%)	=	120 000,00 €

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

1°) Solliciter la garantie de Nantes Métropole pour les emprunts Action Logement Services

III – Conclusion

. Vu l'exposé qui précède,

LE DIRECTEUR GENERAL VALIDE,

- . le prix de revient prévisionnel
- . le montant de **11 455 290,05 €** 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 Nantes Métropole la demande de garantie pour les emprunts Action Logement Services :

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 :

. 60 000,00 € dans le cadre du prêt ALS droit commun PLUS

. 120 000,00 € dans le cadre du prêt ALS 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 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