

Décision
du Directeur Général
en matière de financement

Décision n°38-26

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 - ANATOLE DE MONZIE - MOD - CONSTRUCTION NEUVE - 40 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 :

- **ANATOLE DE MONZIE – 40 logements locatifs sociaux collectifs dont 15 PLUS ETAT, 3 PLUS ANRU, 14 PLAI ANRU et 8 PLS**

ressort TVA incluse à : **7 483 993,25 €**
(soit 2 788 € Net TTC / m² de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	Net TTC
TRAVAUX	5 247 446,89 €	5 587 400,52 €
CHARGE FONCIERE	876 483,10 €	929 789,15 €
HONORAIRES ET DIVERS	916 022,28 €	966 803,58 €
PRIX DE REVIENT TOTAL	7 039 952,27 €	7 483 993,25 €

II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement suivant :

. Subvention État (PLUS)	=	46 500,00 €	0,62 %
. Subvention ANRU (PLAI)	=	120 120,00 €	1,61 %
. Subvention Nantes Métropole	=	262 500,00 €	3,51 %
. Subvention NM Plan de relance	=	306 000,00 €	4,09 %
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	2 056 541,00 €	27,48 %
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,45%)	=	379 756,00 €	5,07 %
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	1 225 586,00 €	16,38 %
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,45%)	=	275 075,00 €	3,68 %
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	662 383,00 €	8,85 %
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,45%)	=	181 944,00 €	2,43 %
. Prêt CDC PLS Complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	559 955,00 €	7,48 %
. Prêt Action Logement bonifié PLUS (40 ans 0,25%)	=	36 900,00 €	0,49 %
. Prêt Action Logement bonifié PLAI (50 ans 0,25%)	=	137 200,00 €	1,83 %
. Prêt Action Logement droit commun PLUS (40 ans 0,25%)	=	72 000,00 €	0,96 %
. Prêt Action Logement droit commun PLS (30 ans 0,25%)	=	36 000,00 €	0,48 %
. Fonds Propres	=	1 125 533,25 €	15,04 %
TOTAL	=	7 483 993,25 €	100,00 %

Les subventions suivantes ont été accordées :

. Subvention État	=	46 500,00 €
. Subvention ANRU	=	120 120,00 €
. Subvention Nantes Métropole	=	262 500,00 €

La subvention suivante va être sollicitée :

. Subvention NM Plan de relance	=	306 000,00 €
---------------------------------	---	--------------

Les prêts suivants ont été contractualisés :

. Prêt Action Logement droit commun PLUS (40 ans 0,25%)	=	72 000,00 €
. 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%)	=	2 056 541,00 €
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,45%)	=	379 756,00 €
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	1 225 586,00 €
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,45%)	=	275 075,00 €
. Prêt CDC PLS (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	662 383,00 €
. Prêt CDC PLS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,45%)	=	181 944,00 €
. Prêt CDC PLS Complémentaire (40 ans taux du livret A + 1,11%)	=	559 955,00 €

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

. Prêt Action Logement bonifié PLUS (40 ans 0,25%)	=	36 900,00 €
. Prêt Action Logement bonifié PLAI (50 ans 0,25%)	=	137 200,00 €

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 **7 483 993,25 €** 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	1 225 586,00 €	275 075,00 €	2 056 541,00 €	379 756,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	1,50%	2,15%	2,30%	2,15%
Phase de préfinancement				
Durée (en mois)	24	24	24	24
Taux d'intérêt	1,50%	2,15%	2,30%	2,15%
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
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%	0,45%	0,60%	0,45%
Taux d'intérêt	Livret A -0,2 %	Livret A +0,45 %	Livret A +0,6 %	Livret A +0,45 %
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	662 383,00 €	181 944,00 €	559 955,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,81%	2,15%	2,81%
Phase de préfinancement			
Durée (en mois)	24	24	24
Taux d'intérêt	2,81%	2,15%	2,81%
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%	0,45%	1,11%
Taux d'intérêt	Livret A +1,11 %	Livret A +0,45 %	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.

2°) d'Action Logement Services un emprunt bonifié PLUS d'un montant de 36 900,00 € dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Taux : 0,25%
- Durée : 40 ans à compter de la date d'effet du contrat
- Progressivité des annuités : 0%
- Différé d'amortissement : 11 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%.

3°) d'Action Logement Services un emprunt bonifié PLAI d'un montant de 137 200,00 € 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.

4°) 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 :

- 2 056 541,00 € dans le cadre du CDC PLUS
- 379 756,00 € dans le cadre du CDC PLUS Foncier
- 1 225 586,00 € dans le cadre du CDC PLAI
- 275 075,00 € dans le cadre du CDC PLAI Foncier
- 662 383,00 € dans le cadre du CDC PLS
- 181 944,00 € dans le cadre du CDC PLS Foncier
- 559 955,00 € dans le cadre du CDC PLS Complémentaire
- 36 900,00 € dans le cadre du prêt ALS bonifié PLUS
- 137 200,00 € dans le cadre du prêt ALS bonifié PLAI
- 72 000,00 € 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^{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

5°) de Nantes Métropole la demande de subventionnement au titre du plan de relance

Nantes, le

18 SEP. 2026

**Par délégation du Conseil
D'Administration**

Le Directeur Général

Par délégation,

**Le Directeur des Ressources
Financières**

François RIVET