



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le **jeudi 19 octobre 2023**, le Conseil d'Administration s'est réuni à 9h30, en partie en présentiel et en partie par visioconférence, sous la présidence de **Monsieur Thomas QUÉRO, Président du Conseil d'Administration**.

Etaient présents :

Elus représentant l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) :

M. QUÉRO, Président du Conseil d'Administration,
Mme BASSANI,
Mme LEFRANC (*jusqu'à 12h19 : après délibération n°35/23*),

Personnalités qualifiées :

Mme BROSSEAU,
M. PETITEAU,
M. SENTENAC (*jusqu'à 12h29 : après délibération n°35/23*),

Membre représentant une association d'insertion :

M. GENDRON (*à partir de 9h42 : délibération n°29/23*)

Membre désignée par l'UDAF :

Mme GUET,

Organisations syndicales :

Mme GANDON-TOURNEUX (CGT),
M. GUILLOU (CFDT),

Membres représentant les locataires :

M. BERTIN (INDECOSA CGT),
M. GOURET (CGL),
Mme SALIMY (CSF)

Membres à voix consultative :

M. PATAY, Directeur Général,
M. PORTEAU, Représentant du Préfet de Loire-Atlantique

Participaient en visioconférence :

Elu représentant l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) :

M. PRAS (*de 9h38 à 11h34 : délibérations n° 29/23 à 34/23*)

Personnalités qualifiées :

Mme LEFEVRE,
Mme PIAU,

Membre désigné par la CAF :

M. DEPLANQUE (*jusqu'à 12h03 : après délibération n°35/23*),

Etaient représentés :

Elus représentant l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) :

M. ASSEH ⇒ Pouvoir à M. QUÉRO
Mme BENÂTRE ⇒ Pouvoir à M. QUÉRO

Personnalité qualifiée :

Mme TRICOT ⇒ Pouvoir à Mme BROSSEAU

Absents excusés :

M. de CLERVILLE,
Mme LE CORRE (CLCV),
M. GAUTRON, Secrétaire du CSE,

Assistaient à la séance :

M. IANNUZZI, Directeur Général Adjoint Proximité et Clientèle,
Mme RENAUD-MARTIN, Directrice Générale Adjointe Habitat et Patrimoine,
M. ALBERT, Directeur de la Communication et des Relations Institutionnelles,
Mme DAVID-LECOURT, Directrice Territoriale Banque des Territoires (*connectée de 9h36 à 9h53*),
M. RIVET, Directeur des Ressources Financières,
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
Mme WASYLYSZYN, Chargée de la Prospective et du Contrôle du Gestion (*jusqu'à 11h*),
Mme NAUD, Directrice des Ressources Humaines et des Relations Sociales (*de 11h15 à 11h47*),
M. LOUVANCOUR, Responsable de la Prospection et du Développement (*à partir de 11h50*),
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Conseil d'Administration

du 19 octobre 2023

Délibération n° 31-23 DRF

Objet : APPROBATION D'UNE CONVENTION PARTENARIALE PLURIANNUELLE 2023-2026 ENTRE LA BANQUE DES TERRITOIRES ET NANTES METROPOLE HABITAT

Considérant que :

I – Contexte

Nantes Métropole Habitat est l'acteur principal du logement social sur la métropole nantaise depuis plus de 110 ans.

Il dispose d'un effectif de plus de 500 collaborateurs, dont une grande partie est positionnée au sein des 7 agences de proximité au service des habitants du territoire.

Au 31 décembre 2022, NMH possède un patrimoine de 24 955 logements et équivalents logements-foyers, héberge un Nantais sur six (50 000 personnes) et constitue le deuxième plus important bailleur social de la région des Pays de la Loire par la taille de son parc locatif.

Son patrimoine locatif ancien d'un âge moyen de 45 ans continue à nécessiter des coûts de maintenance et des investissements de rénovation très significatifs.

Le plan stratégique patrimonial à moyen terme de l'Office fait état d'un développement visé de + 15% à 10 ans de nouveaux logements (a minima), d'une diversification projetée de la production, de projets de renouvellement urbain majeurs, d'une requalification du patrimoine existant, d'une optimisation de la performance énergétique de son parc immobilier et d'un effort d'entretien soutenu de l'ensemble de son patrimoine.

Pour la période 2023-2026, la stratégie patrimoniale de Nantes Métropole Habitat se traduira par la réalisation d'une programmation ambitieuse qui peut être ainsi résumée :

- avec une projection de 27 876 logements et équivalents-logements foyer à 10 ans (dans notre scénario prudentiel « au fil de l'eau », grâce à la poursuite et l'amplification de notre stratégie de développement;
- avec au moins 450 logements familiaux produits par an sur 2023-2026 (des logements locatifs sociaux essentiellement et, à la marge, des logements locatifs abordables et en accession sociale); ces volumes pourront naturellement être revus à la hausse, si des nouvelles opportunités se confirment.

- Avec la réhabilitation d'au moins 3 780 logements sur la période 2023-2026, hors réhabilitations à la relocation (ce volume est susceptible d'être réévalué, en fonction des soutiens financiers complémentaires actuellement recherchés auprès des partenaires);
- un plan de vente HLM de l'ordre de 50 logements /an (comme prévu dans notre Convention d'Utilité Sociale)
- et une démolition résiduelle de près de 550 logements sur 2023-2026 (essentiellement dans le cadre du PNRU2 en cours de réalisation).

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays : la Caisse des Dépôts assure ses missions d'intérêt général en appui des politiques publiques, nationales et locales, notamment au travers de la Banque des Territoires.

La Banque des Territoires accompagne, en tant qu'investisseur de long terme, les grandes évolutions économiques et sociétales. Ses priorités s'inscrivent en soutien des grandes orientations publiques au service de la croissance, de l'emploi et du développement économique et territorial.

Dans le cadre de son Plan de Relance pour l'habitat décidé en septembre 2020, la Banque des Territoires réaffirme son soutien aux bailleurs sociaux avec les priorités suivantes :

- Un soutien massif à la construction et à la réhabilitation de logements ;
- L'accompagnement de la transformation du secteur ;
- La redynamisation des territoires à enjeux ;
- Un soutien à l'habitat de fonction et au logement intermédiaire.

La Banque des Territoires est en mesure de mobiliser ses ressources en fonds propres pour favoriser la réalisation d'opérations contribuant à la transition écologique et énergétique, à la redynamisation commerciale et économique dans les quartiers ANRU.

Elle pourra le cas échéant participer à des opérations d'investissement complexes associant le bailleur Nantes Métropole Habitat et d'autres opérateurs privés avec lesquels elle sera en capacité de nouer des partenariats aux fins de sortir des opérations d'intérêt général.

Dans le prolongement de la Conventions de partenariat 2023-2032 signée récemment avec Nantes Métropole, s'agissant notamment de sa première période 2023-26, il est proposé de contractualiser avec notre prêteur de référence, la Banque des Territoires (issue du Groupe Caisse des Dépôts).

La précédente convention 2019-2020 avait fait l'objet de reconductions tacites en 2021 et 2022, au regard du contexte particulier né de la pandémie.

De fait, le financement de cette programmation ambitieuse à 4 ans (sur 2023-26) nécessitera la mobilisation de prêts sur fonds d'épargne et le concours de la Banque des Territoires, tant en ce qui concerne les modalités de mise en œuvre des nouveaux emprunts et de leurs caractéristiques financières que des modalités de réaménagement de l'encours existant de NMH.

C'est pourquoi les services de la BdT et de NMH ont travaillé depuis l'été dernier à la préparation d'une nouvelle convention de partenariat financier devant couvrir la période prospective 2023-2026, en cohérence avec la première période de la convention Caisse des Dépôts et Consignations.

II – Argumentaire

La convention partenariale à contractualiser entre la Caisse des Dépôts (Banque des Territoires) et NMH porte sur la période de programmation 2023-2026, en cohérence avec la Convention de partenariat 2023-2026, signée entre Nantes Métropole Habitat et Nantes Métropole.

Elle a pour objet de définir la forme et le montant de l'ensemble des futurs concours financiers d'un montant total de 410 M€ que peut proposer la BdT à NMH, pour accompagner le plan de développement de l'Office d'ici la fin 2026.

Elle prévoit également le principe d'une nouvelle étape de réaménagement partiel de l'encours existant de l'Office, en vue de dégager de nouvelles marges de manœuvre à moyen-long terme, au vu des perspectives très contraintes du secteur HLM.

Cette convention fait suite à une analyse prévisionnelle menée conjointement entre NMH et la BdT, qui a permis de donner une vision prospective de l'activité et du plan de développement de NMH ainsi que de sa soutenabilité financière dans le temps.

Le scénario « fil de l'eau » a été privilégié à ce stade, pouvant être considéré comme une base prospective déjà solide.

Un scénario optionnel encore plus ambitieux pourra être examiné par la suite, si l'accompagnement financier qu'il nécessite est trouvé auprès de l'ensemble de nos partenaires financiers.

Cette analyse prévisionnelle « fil de l'eau » 2022*-2031, validée par la BdT, est annexée à la convention.

(*) L'année « t0 » ou année de référence correspondant à l'année du dernier Dossier Individuel de Situation de NMH, pour 2021.

Le programme prévisionnel d'opérations, issu du plan stratégique de patrimoine de l'Organisme sécurisé à 4 ans (2023-26) porte donc sur un nombre total de 1 685 nouveaux logements livrés pour un prix de revient prévisionnel total 300,4 M€, des travaux de réhabilitation/résidentialisation sur 3 780 logements pour un coût prévisionnel de 134,1 M€ au global, ainsi que des travaux de renouvellement de composants pour 78,2 M€ et la démolition de 548 logements (coût de désinvestissements non-cumulé, s'agissant ici de chiffrer le plan d'investissements).

	Construction / Acquisition <u>dont</u> logements- foyers	Réhabilitation/ résidentialisation	Renouvellement de composants	Démolitions	Total
Nombre de logements	1 685	3 780	Sans objet	548	6 013
Investissement (M€)	300,4	134,1	78,2	0,0	512,7

Le financement de ce programme ambitieux nécessite de fait la mobilisation de prêts, à la demande de l'Organisme, pour un concours de la CDC estimé à 410 M€ (représentant 75,2% du

plan de financement total) dont 243,6 M€ pour le développement et 166,4 M€ pour la réhabilitation et le renouvellement de composants.

Cette convention de partenariat financier permettra ainsi à Nantes Métropole Habitat de répondre à l'ensemble de ses objectifs, dans le cadre d'une politique offensive de développement, de renouvellement urbain et de maintenance patrimoniale, et ce, dans un souci permanent d'efficacité et de rigueur de gestion.

III – Conclusions

- . Vu l'article R.421-16 1° et 7° du Code de la Construction et de l'Habitation,
- . Vu l'exposé qui précède,

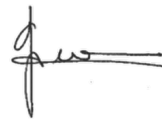
LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERE,

Approuve,

La prochaine convention partenariale pluriannuelle 2023-2026, à contractualiser entre le Groupe Caisse des Dépôts (la Banque des Territoires) et Nantes Métropole Habitat.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (20 voix).

Le 19 octobre 2023,



Le Président du Conseil d'Administration
Thomas QUÉRO



nantes
métropole
HABITAT

CONVENTION DE PARTENARIAT 2023-2026

Entre

LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

et

NANTES METROPOLE HABITAT

CONVENTION DE PARTENARIAT 2023-2026

LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS,

Etablissement à caractère spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du Code monétaire et financier et dont le siège est situé au 56 rue de Lille à PARIS (75007),

Représentée aux fins des présentes par Monsieur Olivier SICHEL, agissant en sa qualité de Directeur de la Banque des Territoires et dûment habilité à cet effet par arrêté du Directeur général délégué de la Caisse des dépôts et consignations en date du 19 juillet 2023.

Ci-après, indifféremment, dénommée la « **Caisse des Dépôts** » ou la « **CDC** »

DE PREMIÈRE PART

Et

NANTES METROPOLE HABITAT, établissement public à caractère industriel et commercial, immatriculé au RCS de Nantes sous le numéro B 274 400 027 dont le siège social est situé au 26 Place Rosa Parks – BP83618 à Nantes (440.36)

Représenté aux fins des présentes par Monsieur Marc PATAY, agissant en sa qualité de Directeur général et dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil d'administration en date du 18 janvier 2017.

Ci-après, indifféremment, dénommé « **Nantes Métropole Habitat** » ou « **NMH** »

DE DEUXIÈME PART

Ceux-ci (ou celles-ci) désigné(e)s ci-après, individuellement, « **Partenaire** » ou, ensemble, « **Partenaires** »,

PREAMBULE

Contexte local

La métropole nantaise subit de plein fouet la crise du logement : cette crise systémique s'explique par de multiples raisons, de l'inflation et la hausse des coûts de construction qui ont fait chuter la construction de logements neufs à la hausse des taux d'intérêt qui a freiné l'accession à la propriété. De son côté, le secteur de la location est complètement grippé : il n'y a pas assez de logements, ce qui conduit de plus en plus de ménages à se tourner vers le parc social qui ne peut plus répondre à cette demande qui explose. Plus de 38 000 demandes de logements locatifs sociaux sont en attente de réponse sur la métropole nantaise.

Pour répondre à ce constat, Nantes Métropole s'engage avec un plan de relance voté en juin 2023 et permettant de débloquer les opérations de logements prévues au Programme local de l'habitat 2019-2025. Le PLH fixe un objectif de 6 000 logements neufs par an dont 2 000 logements sociaux. Travaillé depuis plusieurs mois avec les partenaires locaux, le plan de relance s'articule autour de 5 grands engagements déclinés en 16 mesures phares :

- Offrir un contexte plus favorable à la construction de logements.
- Mobiliser de nouveaux financements pour la construction de logements sociaux.
- Accélérer la mise en œuvre des projets par un partenariat renforcé.
- Mener une action volontariste pour mobiliser davantage de fonciers.
- Mettre en œuvre de nouvelles solutions innovantes.

Une enveloppe de 20 millions d'euros pour 3 ans, complémentaire aux 69,9 millions inscrits au Programme pluriannuel d'investissement (PPI) 2021-2026, sera mobilisée pour la construction de logements sociaux. **10 millions iront à l'OPH Nantes Métropole Habitat pour sécuriser la sortie de 800 logements sociaux.** Les 10 autres millions permettront d'accorder des aides supplémentaires à l'ensemble des bailleurs pour sortir des opérations qui ont tous les feux au vert depuis 2 ans mais qui peinent à trouver leur équilibre financier. Sur les 2 000 logements sociaux inscrits au PLH, seuls 1 300 devraient être produits en 2023 : il s'agit pour Nantes Métropole d'atteindre les objectifs fixés par ce plan de relance ambitieux.

Pour faciliter la mise en œuvre des projets, Nantes Métropole s'engage par ailleurs à simplifier les processus et à renforcer les partenariats avec les acteurs du logement : réduction des durées d'analyses techniques des consultations ; visibilité sur l'ensemble des consultations à venir dans les 18 mois pour permettre aux bailleurs sociaux et aux promoteurs de se positionner en amont et de réfléchir à ce qu'ils vont pouvoir travailler ; identification d'un interlocuteur privilégié et transversal au sein des services pour faciliter le montage des projets et leur instruction.

La mobilisation de fonciers est également prioritaire en lançant de nouvelles opérations pouvant aller jusqu'à 100 % de logements sociaux, y compris dans le centre historique de Nantes, grâce à trois leviers : la mise à disposition de fonciers communaux et métropolitains (voir appartenant à l'Etat), la vente des fonciers aux bailleurs à un prix minoré et des systèmes qui permettront de garantir ce modèle économique.

Le plan doit également permettre de mettre en œuvre des solutions innovantes en lançant un nouvel appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour les initiatives d'habitats participatifs ou en soutenant les transformations de bureaux vacants en logements.

Les partenaires

Nantes Métropole Habitat est l'acteur principal du logement social sur la métropole nantaise depuis plus de 110 ans. Il dispose d'un effectif de plus de 500 collaborateurs équivalents temps pleins, dont une grande partie au sein des 7 agences de proximité au service des résidents nantais ainsi qu'une antenne. Au 31/12/2022, NMH possède un patrimoine de 24 955 logements et équivalents logements-foyer, héberge un Nantais sur six (50 000 personnes) et constitue le deuxième plus important bailleur social de la région des Pays de la Loire par la taille de son parc locatif ; il effectue plus de 2 000 attributions de logements par an en moyenne.

Son patrimoine locatif ancien d'un âge moyen de 45 ans nécessite aujourd'hui des coûts de maintenance et des investissements de rénovation significatifs.

Son plan de développement à moyen terme, présenté à la Banque des Territoires, fait état d'un développement de + 15% à 10 ans de nouveaux logements, d'une diversification de la production, de projets de renouvellement urbain, d'une requalification du patrimoine existant, d'une optimisation de la performance énergétique de son parc immobilier et de l'entretien soutenu de l'ensemble de son patrimoine.

Pour la période 2023-2026, la stratégie patrimoniale de Nantes Métropole Habitat se traduira notamment par la réalisation de la programmation décrite à l'Article 2 de la présente convention : projection de 27 876 logements à fin 2031 (programmation au fil de l'eau), et rénovation de 3 780 logements accompagnée par un plan de cession d'une cible de 50 logements /an et d'un plan de démolition de près de 550 logements sur 2023-2026 (essentiellement dans le cadre du PNRU2).

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays : la Caisse des Dépôts assure ses missions d'intérêt général en appui des politiques publiques, nationales et locales, notamment au travers de sa direction, la Banque des Territoires (ci-après « **Banque des Territoires** »).

La Banque des Territoires accompagne, en tant qu'investisseur de long terme, les grandes évolutions économiques et sociétales du pays. Ses priorités s'inscrivent en soutien des grandes orientations publiques au service de la croissance, de l'emploi et du développement économique et territorial du pays.

Dans le cadre de son Plan de Relance pour l'habitat lancé en septembre 2020, la Banque des Territoires réaffirme son soutien aux bailleurs sociaux avec les priorités suivantes :

- Un soutien massif à la construction et à la réhabilitation de logements ;
- L'accompagnement de la transformation du secteur ;
- La redynamisation des territoires à enjeux ;
- Un soutien à l'habitat de fonction et au logement intermédiaire.

La Banque des Territoires est en mesure de mobiliser ses ressources en fonds propres pour favoriser la réalisation d'opérations contribuant à la transition écologique et énergétique, à la redynamisation commerciale et économique dans les quartiers ANRU.

Elle pourra le cas échéant participer à des opérations d'investissement complexes associant le bailleur Nantes Métropole Habitat et d'autres opérateurs privés avec lesquels elle sera en capacité de nouer des partenariats aux fins de sortir des opérations d'intérêt général.

Elle pourra notamment travailler avec des outils de développement et d'aménagement qui sont engagés eux aussi sur la transformation du territoire métropolitain et notamment les partenaires communs à NMH avec lesquels elle souhaite partager les orientations :

- **Nantes Métropole Aménagement** : SPL au service du projet urbain de Nantes Métropole pour concilier construction de nouveaux logements et qualité de vie, mobilité et enjeux environnementaux, développement économique...
- **SAMOA** : SPL mandatée par Nantes Métropole pour piloter le projet de l'île de Nantes
- **LOD** (Loire Océan Développement), SEM d'aménagement métropolitaine qui renouvelle les espaces urbains et économiques,
- **LOMA** (Loire Océan Métropole Aménagement), SPLA qui intervient pour la métropole dans le cadre de mandats et de concessions d'aménagement,
- **Novapole Immobilier**, SAS réunissant LOD et la Caisse des Dépôts, et qui constitue une structure de portage foncier et immobilier, notamment dans les quartiers en renouvellement
- **L'Etablissement public foncier de Loire Atlantique**, qui intervient sur l'ensemble du département pour l'acquisition et le portage foncier, l'accompagnement des collectivités et la requalification de foncier. Nantes Métropole Habitat pourrait indirectement bénéficier de l'appui de l'EPF 44 sur des opérations engagées par les communes de la métropole nantaise.

Dans cette perspective, les Partenaires ont décidé de mettre en place une convention afin de définir les modalités d'accompagnement de l'Organisme.

CECI EXPOSE, LES PARTENAIRES AUX PRESENTES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

Depuis plusieurs années, le logement social a connu des réformes profondes auxquelles sont venues se rajouter la pandémie du COVID-19 et plus récemment la guerre Ukraine/Russie. Ce contexte géopolitique en tension a eu pour conséquence une flambée des coûts de matières premières et tout particulièrement des énergies (gaz, électricité ...) avec une inflation en hausse répercutée sur les coûts à la construction.

La tension sur le marché de l'approvisionnement a un effet négatif sur la production de logements sociaux. La conjonction d'une flambée du coût des matières premières et d'une pénurie inquiète les professionnels de la construction avec des répercussions fortes sur les approvisionnements des chantiers. En parallèle, la hausse significative de l'inflation a pour conséquence :

- Un IRL qui est passé de 0.42% au deuxième trimestre 2021 à 3.5% en juillet 2023
- Un livret A qui est passé de 0.50% en 2021 à 3% au 1^{er} février 2023

La convention vise à accompagner le développement de Nantes Métropole Habitat sur l'ensemble de son parc, tant en construction neuve qu'en modernisation du parc existant.

En complément et articulation avec la convention d'objectif et de moyen 2023-2026 signée entre Nantes Métropole et NMH, la Banque des Territoires mobilisera ses outils de financements et d'ingénierie.

Plus particulièrement la lutte contre le changement climatique est une des priorités partagée avec les bailleurs sociaux engagés depuis plusieurs années dans la rénovation énergétique de leur parc, et porteurs de solutions innovantes pour y répondre (béton bas carbone, autoconsommation d'énergie, îlots de fraîcheur, confort d'été, confort d'hiver...) afin de passer à l'échelle supérieure (dispositif EnergieSprong notamment), et de maîtriser les coûts pour maintenir un accès à des logements abordables pour tous.

La cohésion sociale, l'accompagnement des publics fragiles, l'accès pour tous aux services de base sont des objectifs partagés pour lesquels des actions communes pourront converger.

Cette convention de partenariat trouve tout son sens dans ce contexte environnemental et économique contraint et évolutif pour accompagner au mieux Nantes Métropole Habitat dans ses projets.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention de partenariat et ses annexes, ci-après « **Convention** », fait suite à une analyse prévisionnelle menée conjointement entre l'Organisme et la Banque des Territoires.

L'analyse prévisionnelle a permis de donner une vision prospective de l'activité et du plan de développement de l'Organisme ainsi que de sa soutenabilité financière sur la période de dix (10) ans.

Cette analyse, validée par la Banque des Territoires, est annexée à la Convention – Annexe 1. Elle intègre également les contraintes et changement récents d'environnement : augmentation des coûts de construction et de l'énergie, inflation, TVA depuis 2022, poursuite du programme

d'investissement lié au NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) avec une dimension renforcée sur la transition énergétique (Nantes lauréat du programme quartiers résilients).

- 1.1.** La Convention a ainsi pour objet de définir la forme et le montant de l'ensemble des concours financiers que pourrait proposer la Caisse des Dépôts à l'Organisme.

À ce titre, seront définies aux Articles 2.2 et 2.3 les modalités d'instruction des offres financières que la Banque des Territoires pourrait être amenée à apporter sur les années 2023 à 2026 pour la réalisation du programme d'investissement détaillé ci-dessous, exprimé en nombre de logements livrés par année et décomposé en familles d'opérations.

FAMILLES D'OPERATIONS	Calendrier prévisionnel de réalisation des investissements (en nombre de logements livrés)				
	ANNEE 2023	ANNEE 2024	ANNEE 2025	ANNEE 2026	TOTAL
CONSTRUCTIONS ACQUISITIONS DONT LOGEMENTS- FOYERS	278	347	395	665	1 685
REHABILITATIONS/ RESIDENTIALISATIONS	1 115	897	708	1 060	3 780
DEMOLITIONS	121	367	2	58	548
CESSIONS	45	60	60	60	225

- 1.2.** Ce programme prévisionnel d'opérations, issu du plan stratégique de patrimoine de l'Organisme, porte sur un nombre total de 1 685 nouveaux logements livrés pour un prix de revient prévisionnel total 300,4 M€, des travaux de réhabilitation/résidentialisation sur 3 780 logements pour un coût prévisionnel de 134,1 M€ au global, ainsi que des travaux de renouvellement de composants pour 78,2 M€ et la démolition de 548 logements (coût de désinvestissements non-cumulé, s'agissant ici de chiffrer le plan d'investissements).

	Construction / Acquisition dont logements- foyers	Réhabilitation/ résidentialisation	Renouvellement de composants	Démolitions	Total
Nombre de logements	1 685	3 780	Sans objet	548	6 013
Investissement (M€)	300,4	134,1	78,2	0,0	512,7

1.3. Le plan de financement moyen de ce programme prévisionnel d'opérations se décompose ainsi :

	Construction / Acquisition dont logements-foyers	Réhabilitation/ résidentialisation	Renouvellement de composants	Démolitions	Total
Fonds propres	11,8%	14,4%	3,1%	45,7%	13,4%
Subventions	7,1%	16,4%	2,7%	54,3%	11,4%
Prêts	81,1%	69,1%	94,2%	0,0%	75,2%
Dont prêts CDC	81,1%	69,1%	94,2%	0,0%	75,2%
Investissement (M€)	300,4	134,1	78,2	0	512,7

ARTICLE 2 – LES OFFRES FINANCIERES DE LA CDC

La Caisse des Dépôts, agissant par sa direction la Banque des Territoires, pourra mobiliser son offre de prêts, selon la nature des opérations projetées, dans les conditions ci-après définies, afin de pouvoir couvrir l'ensemble des besoins de financement de l'Organisme.

2.1. Sur la base de l'analyse prospective annexée à la présente, et sous réserve que l'ensemble des hypothèses concernant le plan de financement et l'équilibre prévisionnel du programme pluriannuel d'opérations visés à l'Article 1 soit globalement respecté, la Banque des Territoires, serait en mesure d'accompagner le programme patrimonial de l'Organisme sur la durée de la Convention telle que prévue à l'Article 9.

2.2. Le financement du programme des opérations visé à l'Article 1 nécessite la mobilisation de prêts, à la demande de l'Organisme, pour un concours de la CDC estimé à 410,0 M€ (représentant 75,2% du plan de financement total) dont 243,6 M€ pour le développement et 166,4 M€ pour la réhabilitation et le renouvellement de composants.

2.3. Les offres financières de la CDC, au titre de la Convention, pourront, pour chacune des opérations comprises dans le programme d'investissement, prendre la forme de lettres d'offre unitaires et/ou de contrat de Prêt qui pourrait comprendre plusieurs lignes du Prêt incluant l'ensemble des produits nécessaires à son financement.

2.4. Financement du programme de réhabilitation

L'enveloppe de prêt dédiée au financement des travaux de réhabilitation représentera un montant de 92,7 M€ qui couvre le besoin de financement en prêts CDC de l'Organisme et se décomposera, suivant la nature des travaux, en produits suivants :

- Pour les travaux de rénovations thermiques :
 - **L'Eco-prêt**, avec un montant maximum de 33 000 euros (hors bonus) par logement pour les opérations permettant le gain de performance énergétique le plus important. Le montant par logement peut être plus élevé en cas de présence d'amiante dans le bâtiment à rénover (+ 3 000 € par logement), de l'obtention d'un label¹ (+ 2 000 € par logement), d'une performance carbone ambitieuse² (+ 3 000 € par logement) et/ou si le bâtiment se situe en zone point noir de bruit des réseaux routier et ferroviaire (+ 2 000 € par logement). Le montant maximal de prêt peut donc atteindre 43 000 € par logement ;
 - **Le PAM taux fixe BEI**, permettant de financer jusqu'à 100% du besoin de financement résiduel, et d'une durée de 15, 20, 25 ou 30 ans ;
- Pour les opérations de réhabilitations classiques :
 - **Le PAM classique** avec un taux d'intérêt suivant la formule d'un taux du Livret A (LA) en vigueur à la date d'effet du contrat de Prêt augmenté d'une marge de 0,60% (TLA + 0,60 %) ;

2.5. Financement du programme de construction neuve

Pourront, en outre, être mobilisées à la demande d'autres offres complémentaires aux produits classiques (PLAI, PLUS et PLS) pour le financement du programme de développement pour un montant total de 243,6 M€ à savoir :

- **Le Prêt PLUS Horizon** dédié à financer tout ou partie du besoin de financement des opérations de production de logements disposant d'un agrément PLUS. Ce prêt comporte deux phases : une première phase de 5 ans à taux fixe, et une seconde phase indexée sur le taux du Livret A + 0,60% pour une durée minimale de 30 ans pouvant aller jusqu'à 75 ans (pour le financement du foncier en zones tendues).
- **Le prêt Booster long terme BEI**, à hauteur de 15 000 euros par logement, avec des durées de 30 (à partir d'octobre 2023), 35 ou 40 ans à taux fixe avec une possibilité d'un préfinancement de 3 à 24 mois ;

¹ Labels éligibles : Haute performance énergétique (HPE) rénovation, Bâtiment basse consommation (BBC) rénovation, Bâtiment bas carbone (BBCA), Rénovation 150 et Effinergie rénovation

² La majoration est accordée si les travaux engendrent une réduction des émissions de gaz à effet de serre avant/après travaux d'au moins 70% (audit 3CL-DPE2021) et qu'il n'y a pas de système de chauffage au gaz dans le bâtiment après travaux.

- **Le Prêt Haut de Bilan (PHB) 2.0** bonifié par Action Logement sur les 20 premières années, et bénéficiant d'un taux à 0 % sur cette phase avec différé total d'amortissement, amortissable ensuite sur 20 ans sur la base d'un taux d'intérêt suivant la formule d'un taux du Livret A à la date d'effet du contrat augmenté d'une marge de 0,60% (TLA + 0,60%).

Au titre des agréments 2018, 2019 et 2020, il est rappelé que pour soutenir les projets de construction, l'Organisme a bénéficié respectivement d'un montant de

- **1,313 M€** (tranche 1)
 - **1,807 M€** (tranche 2)
 - **0,793 M€** (tranche 3)
- **Le PHB 2.0 constructions vertes**, pour les opérations qui visent des surperformances par rapport aux indicateurs carbone obligatoires de la RE 2020, et qui auront été retenues dans le cadre des deux appels à manifestation d'intérêt (qui ont lieu du 15 juin au 30 décembre 2022, et du 11 septembre 2023 au 19 janvier 2024). Suite à cette souscription, les financements pourront être mobilisés au fur et à mesure de la réalisation des opérations, sous réserve d'accord avec Action Logement sur les contreparties en droits de réservation.
 - **Le prêt foncier** avec une durée d'amortissement maximum pouvant atteindre 80 ans pour la réalisation des opérations en zones tendues.

2.6. Bouclier financier

Pour l'année 2023, afin de soutenir le secteur dans un contexte inflationniste et de hausse des taux, la CDC prendra à sa charge une partie des intérêts inhérents aux prêts construction (PLUS, PLAI, PLS) en remboursant 1% du montant nominal des prêts signés en 2023.

Ce montant pourrait s'élever à 461 000 € pour l'Organisme sous réserve du versement effectif de ces prêts.

2.7. Réaménagement de la dette Caisse des Dépôts

Afin de permettre à l'Organisme de concilier à la fois les impératifs de court terme, consistant en la recherche de marges de manœuvres et la nécessité de mettre en œuvre une stratégie de développement patrimonial soutenu à moyen et long terme, des offres de réaménagement de la dette ont été mises en place ces dernières années :

- 2018 : Montant de 102 M€ sur 61 lignes de prêts
- 2020 : Montant de 189 M€ sur 187 lignes de prêts
- 2021 : Montant de 5 M€ sur 3 lignes de prêts
- 2022 : Montant de 0,9 M€ sur 2 lignes de prêts (foyer)

Un nouveau réaménagement sera engagé à la signature de la présente convention sur un encours Caisse des Dépôts à déterminer, afin de dégager des marges de manœuvres complémentaires sur l'annuité de dette.

Pour tenir compte des opportunités offertes par les marchés financiers et des nouveaux besoins de l'Organisme, une revue de l'encours pourra être proposée annuellement par les équipes de la Banque des territoires et, dans cette perspective, de nouvelles simulations de réaménagement de dette seront présentées.

2.8. Titres participatifs

La convention d'objectifs métropolitains entre Nantes Métropole et NMH prévoit la mise en place de 10 M€ de TP sur 2023-2026.

Cette ressource cible les opérations suivantes :

- Prospection et Portage foncier
- Densification et surélévation
- Opérations complexes

Selon la disponibilité des enveloppes dédiées, la Caisse des Dépôts pourra accompagner l'Organisme dans ses efforts d'investissement en renforçant ses quasi-fonds propres en complément de l'effort consenti par la Métropole.

2.9. Conditions d'octroi des prêts

Les offres financières de la CDC s'entendent sous réserve :

- de l'éligibilité des opérations aux prêts demandés ;
- de l'accord des comités d'engagement compétents de la Caisse des Dépôts conformément aux règles d'instruction de la CDC ;
- du maintien par les pouvoirs publics des lignes de produits sollicitées au titre des demandes de prêts, et de leur évolution en fonction des priorités de politique publique ;
- de l'actualisation annuelle de l'analyse prévisionnelle annexée à la Convention et du maintien ou de l'amélioration des équilibres financiers de l'Organisme tels qu'initialement décrits et arrêtés.

En tout état de cause, les offres financières, dans le cadre de la Convention, pourront être mises en œuvre en respect des présentes et selon la programmation prévisionnelle indiquée à l'Article 1 et ce, au plus tard le 31/12/2026. Chacune de ces offres financières fera l'objet d'un contrat spécifique.

Pour les prêts à taux fixe et les prêts spécifiques faisant l'objet d'une enveloppe contingentée, leurs dates ultimes d'engagement seront fonction de la disponibilité de ces offres.

Il est, enfin, précisé qu'aucune offre financière ne pourra être accordée en cas de :

- Procédure (ou recours) contentieuse ou amiable, administrative ou judiciaire, affectant directement ou indirectement une opération entrant dans le cadre de la Convention ;
- Défaut de paiement de l'Organisme d'une somme quelconque devenue exigible au titre de tout emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts ;
- État de cessation des paiements, de sauvegarde, de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire ou d'une procédure similaire, ni susceptible de l'être.

2.10. Mise à disposition d'outils et de services

La Banque des Territoires produit un certain nombre d'outils et de services à la disposition de tous les organismes :

- Parcours en ligne modernisé de la création de la demande de prêt jusqu'au suivi de dossiers ;
- Pré-remplissage automatique de la demande de prêt grâce au « textmining³ » des agréments ;
- Parcours garants permettant de digitaliser les échanges avec les garants, de suivre plus facilement et d'accélérer la signature de la garantie ;
- Etudes sectorielles (Atlas, Eclairages, Perspectives, Conjoncture, Livres blancs...).

ARTICLE 3 – LES AUTRES MODALITES D'ACCOMPAGNEMENT DE LA BANQUE DES TERRITOIRES

3.1. Crédits d'ingénierie

La Banque des Territoires est en mesure d'accompagner par ailleurs l'organisme en crédits d'ingénierie : la Banque des Territoires pourra venir en cofinancement d'étude aux côtés de Nantes Métropole Habitat, et ce au cas par cas des sujets partagés.

Ainsi, en matière d'innovation architecturale en lien avec la TEE, la Banque des Territoires pourrait accompagner les études de faisabilité techniques sur des expérimentations conduites par NMH et rassembler des benchmarks, que ce soit sur les procédés constructifs, le développement des énergies renouvelables ou des réseaux de chaleur, l'exploration de solutions de surélévations d'immeubles existants, pour faire face à la pénurie foncière...

A titre d'exemple, sur le volet agriculture urbaine, deux quartiers nantais sont lauréats de l'AAP de l'ANRU « Quartiers fertiles » accompagnés également par la Banque des territoires, pour développer une ferme maraîchère d'insertion dans le parc des Dervallières, ainsi qu'une serre-pépinière et des potagers solidaires au pied des immeubles à Nantes Nord. L'installation d'une serre sur le toit dans ce quartier, réalisée avec Ecotropy dans le cadre d'un vaste programme de réhabilitation d'un immeuble de NMH, permet aujourd'hui de produire de l'eau chaude (<https://www.banquedesterritoires.fr/une-serre-sur-le-toit-pour-produire-leau-chaude-sanitaire-44>).

3.2. Fonds propres

La Banque des Territoire pourra intervenir en fonds propres, au titre de son action d'investisseur d'intérêt général sur des projets ayant pour objet de concourir à des opérations portées par Nantes Métropole impliquant Nantes Métropole Habitat : la Banque des Territoires pourra décider de procéder à des investissements de toute nature s'ils respectent sa doctrine d'intérêt général et ses critères d'intervention. En effet, l'intervention de la Banque des Territoires ne se substitue pas à l'initiative privée, mais au contraire la conforte lorsqu'elle est insuffisante ou absente, ce qui

³ Service de lecture intelligente de documents afin de pouvoir récupérer automatiquement certaines informations et les mettre à disposition des emprunteurs.

implique dans la majorité des cas un positionnement minoritaire en tant qu'actionnaire. D'autre part, en investisseur avisé, la Banque des Territoires poursuit une rentabilité de marché appréciée sur le long terme et développe de très fortes exigences environnementales et de gouvernance.

La Banque des Territoires et Nantes Métropole Habitat pourront ainsi étudier les opportunités d'intervention en fonds propres, quasi-fonds propres et prêts sur des véhicules d'investissement intervenant sur des activités habitat et logement en co-investissement avec le Groupe ou ses associés, ou sur des activités connexes (commerce, énergies renouvelables, développement économique, aménagement, foncier, etc.).

3.3. Services bancaires

La Banque des Territoires propose une offre de financement bancaire aux OLS que l'Office pourra solliciter en tant que de besoin :

- sur du court terme (découvert jusqu'à 12 mois) en amont du versement de prêt long Terme => dans l'attente de garanties des collectivités locales ou pour les opérations sur lesquelles l'Office n'a pas opté pour une phase de préfinancement par la Direction des prêts ;
- sur du moyen terme (jusqu'à 7 ans) => financement des opérations non éligibles aux prêts sur Fonds d'épargne.

Par ailleurs, la Banque des Territoires peut apporter un cautionnement bancaire (achèvement de travaux, ...).

3.4. Logement Intermédiaire

Si le logement intermédiaire est identifié comme un enjeu stratégique en complémentarité du Logement social, Nantes Métropole Habitat pourra bénéficier des solutions proposées par la Banque des Territoires.

3.5. OFS / BRS

La Banque des Territoires accompagne Atlantique Accession Solidaire, l'OFS de Loire Atlantique pour le développement du dispositif de Bail Réel Solidaire, devant permettre de proposer des réponses à l'accession sociale. Dans le cadre d'un programme ambitieux de production de 5 000 logements en BRS sur 10 ans, plusieurs opérations sont d'ores et déjà fléchées avec Nantes Métropole Habitat, et pourront bénéficier, via l'OFS 44, d'un prêt Gaïa Long terme sur le volet foncier.

3.6. Transition Ecologique et Energétique

La Banque des Territoires et Nantes Métropole Habitat partagent la nécessité de se fixer d'importantes ambitions afin d'être au rendez-vous de la Transition Ecologique et Energétique. La Caisse des Dépôts, agissant par sa direction, la Banque des Territoires, accompagnera NMH dans les réflexions en lien avec la rénovation de son parc, la construction de logements verts ou encore le développement de nouveaux sujets stratégiques.

La recherche d'économie d'énergie dans les opérations de réhabilitation, voire de production d'énergie avec les nouvelles opérations constitue un axe prioritaire d'intervention de la Banque des Territoires, avec notamment la possibilité aujourd'hui pour les bailleurs sociaux de recourir à des crédits d'ingénierie et aux prêts du secteur public local pour le développement des énergies renouvelables et des réseaux de chaleur, mais aussi sur les sujets d'économie des ressources en eau.

- **Energie :**

NMH travaille actuellement son plan climat pour fixer des objectifs de décarbonation de son activité et de prévention des risques à horizon 2030. Une nouvelle stratégie énergétique et un nouveau bilan carbone sont en cours et constituent les premiers éléments de cette stratégie. L'étude de potentialité solaire des toitures, réalisée en 2019, a permis le déploiement de plusieurs centrales dont une en autoconsommation collective en co-investissement avec la Ville de Nantes sur le quartier de Malakoff. D'autres opérations sont en cours d'étude pour une mise en service progressive à partir de 2024. L'objectif est double : maîtrise des charges des locataires et amélioration du bilan carbone scope 3 de NMH.

- **Réemploi des matériaux et matériaux biosourcés :**

Pour favoriser le réemploi dans les opérations neuves et de rénovation, NMH s'implique dans la plateforme régionale portée par les acteurs de la construction. Le projet de construction neuve, Anatole de Monzie qui développe 120 logements, sera la première opération d'envergure comportant une part de réemploi de matériaux et de composants. Il sera livré en 2025.

NMH va construire dans la ZAC Pirmil Les Iles un bâtiment de 71 logements avec une part importante de matériaux biosourcés.

- **Biodiversité :**

Par ailleurs NMH, propriétaire de 67 hectares dans Nantes, investit pour le cadre de vie et la préservation de la biodiversité. Un plan de récupération d'eau de toitures pour les jardins sera développé à partir de 2024 notamment pour alimenter les 40 jardins partagés avec les locataires. Les investissements envisagés s'élèvent à 300 K€ par an. L'expertise et les solutions proposées par CDC Biodiversité pourraient être pertinentes sur un parc comportant des enjeux majeurs en termes de renaturation.

- **Mobilités décarbonées :**

Compte-tenu de la nécessité d'engager les réflexions sur l'installation d'IRVE (Infrastructure de Recharge de Véhicules Electrique) dans les résidences à l'échelle d'un groupe pour bénéficier des nécessaires effets d'échelle face aux coûts globaux d'entrée et acculturation à ce sujet, les signataires conviennent d'engager des réflexions communes afin d'étudier l'opportunité de bénéficier d'investissements en fonds propres de la Banque des Territoires en la matière, au travers de son véhicule dédié (Logivolt).

- **Sobriété foncière avec le projet de surélévation du Perray :**

La loi ZAN relance l'intérêt de l'exploitation des toitures comme réserve foncière permettant des opérations de surélévation pour la création de m² en zone dense. Suite au test constitué par l'opération Symbiose, NMH s'est lancé dans une analyse des potentialités de son parc pour accueillir des logements en structure légère en surélévation de bâtiments de 4 étages des années 70. La première opération se situe dans le quartier du Perray et porte sur une surélévation de 6

bâtiments pour une 50 logements créés en surélévation. Elle inclut une réhabilitation de l'existant. Ce projet en cours d'étude de faisabilité est estimé entre 5.5 et 6,5 millions d'euros d'investissement. Ce projet fait partie du programme Quartiers résilients de l'ANRU pour la métropole nantaise.

3.7. Innovation et DATA

La Caisse des Dépôts, agissant par sa direction, la Banque des Territoires, fera bénéficier Nantes Métropole Habitat des nouveaux services développés en matière d'innovation par la donnée, sous réserve de l'accord de toutes les parties de partager les datas pertinentes en lien avec la convention en objet.

A ce stade, cela pourrait concerner en particulier les services suivants :

- **Association à des expérimentations de dispositifs innovants** : des collaborateurs dédiés et compétents de Nantes Métropole Habitat pourront participer aux groupes d'expérimentation de la CDC de dispositifs innovants de recours à des technologies de Deeplearning comme le Textmining ou encore le Webscrapping ;
- **Apport de vision stratégique** : bénéfice, à titre gracieux et premium dans le cadre de cette coopération, du traitement massif de leurs agréments grâce à une technologie développée par la Banque des Territoires. Ce service leur permettra d'avoir une analyse avancée de leurs lois d'écoulements des agréments aux mises en chantier et de quantifier précisément les taux de chute éventuellement territorialisés enfin de constater les effets inflationnistes entre les plans de financement dans les agréments et ceux constatés lorsque les opérations sont financées ;
- **Gains en performance opérationnelle** : bénéfice à titre gracieux et premium, dans le cadre de cette coopération, de l'intégration automatique de leurs agréments dans les SI de la CDC et leur textmining automatisé, générant ainsi d'importants gains en performance opérationnelle.
- **Faciliter les partenariats avec des start up opérant dans le champ du logement social** : la Banque des Territoires accompagne de nombreuses start up d'intérêt général et certaines sont susceptibles d'apporter des solutions innovantes à l'office comme à ses locataires. A titre d'exemple, Qoontoo SAS, dont la BDT est actionnaire, souhaite déployer une offre nationale d'opérateur de détail à destination des bailleurs sociaux, permettant un accès en fibre optique à des tarifs très accessibles pour les plus démunis.
- **Syndicat de copropriété pour le parc de logements sociaux vendus par NMH** : La Banque des Territoires soutient les initiatives innovantes en matière de gestion de copropriété comme pour le syndic « Partie Commune » qui a eu le soutien du fonds Nantes transitions.

ARTICLE 4 – BILAN A MI-PARCOURS / BILAN FINAL

Les opérations ayant fait l'objet d'un financement CDC feront l'objet d'un suivi des engagements et ce, dès la signature de la Convention.

Un comité de pilotage réunissant les représentants des Partenaires désignés à cet effet, sera mis en place notamment pour :

- Établir un bilan exhaustif de l'état d'avancement du programme de développement visé à l'Article 1 (nombre de logements acquis, livrés en neuf, réhabilités, ordres de service lancés et à lancer, démolitions réalisées, nombre de logements cédés et à céder, données financières et économiques correspondantes...) ;
- Suivre l'ensemble des financements réellement mobilisés au titre de la Convention ;
- S'assurer du maintien de l'équilibre financier de l'Organisme et de la soutenabilité de son développement à travers l'analyse des principaux paramètres et ratios (taux, coût et nature de la vacance, taux et coût des impayés, taux de Marge Brute d'autofinancement locatif, coûts de fonctionnement au logement, potentiel financier à terminaison...) ;
- Informer sur les modalités de renforcement des fonds propres (apports des actionnaires, autofinancement...) ;
- Analyser le positionnement de l'Organisme sur son marché : stratégie de différenciation notamment par la qualité de l'offre (bâti et services), modalités de reconstitution du parc (localisation, type d'opération), le ciblage de certains publics en conformité avec le Code de la construction et de l'habitation (par exemple, le cas de personnes en perte d'autonomie visées à l'article L. 441-2 dudit code).

Ce comité de pilotage se réunira au moins une fois par an, à l'initiative de la Banque des Territoires, sur un ordre du jour arrêté d'un commun accord et a minima quinze (15) jours avant la tenue de la réunion. Il associera en tant que de besoin des directeurs et représentants de chacun des Partenaires. Chaque réunion donnera lieu à un compte-rendu établi conjointement à l'issue de ladite réunion.

En tout état de cause, les Partenaires conviennent qu'ils pourront échanger à tout moment en fonction de leur actualité respective.

En cas de modification de la gouvernance ou de la stratégie de l'Organisme ou de projets portant sur un nombre significatif de logements au regard du patrimoine, sur la durée de la Convention prévue à l'Article 10 (opérations d'acquisition-amélioration d'envergure), les Partenaires conviennent d'adapter et d'actualiser la programmation, les conditions de financement visées par la Convention ainsi que ses modalités de suivi.

Le bilan 2019 -2020 est en annexe 4.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS DE NANTES METROPOLE HABITAT

L'Organisme s'engage, d'ores et déjà, à :

- Informer la CDC (et au plus tard dans le mois précédant l'évènement) de toute modification ayant un impact sur sa gouvernance ou son statut (telle que fusion, scission, absorption, modification de l'actionnariat de référence, etc.) ;

- Respecter les termes de chaque offre financière de la CDC ;
- Avertir, dès qu'elle en a connaissance, la CDC de toute procédure amiable ou contentieuse, judiciaire ou administrative ou de tout recours portant sur une opération dont le financement a fait l'objet d'une lettre d'offre en application de la Convention ;
- Fournir à la CDC toutes les informations nécessaires et concourir à l'actualisation de l'analyse financière prospective et de la programmation décrite à l'Article 1 ;
- Produire les garanties conformes ainsi que l'ensemble des pièces et justificatifs indiqués dans les offres de la CDC.

ARTICLE 6 – DECLARATIONS

Chacun des Partenaires déclare qu'il a le pouvoir et la capacité de signer et d'exécuter ses obligations au titre de la Convention.

ARTICLE 7 – RESILIATION

La Convention pourra être résiliée, par l'un ou l'autre des Partenaires, en cas de manquement ou de non-respect des conditions et engagements fixés aux articles 2,11, 3, 4, 5, 7 et 8 des présentes ou en cas d'atteinte à l'image de la Caisse des Dépôts.

La résiliation prendra effet au terme d'un délai de trente (30) jours calendaires, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception par l'un des Partenaires, restée infructueuse.

Dans tous les cas de cessation de la Convention, l'Organisme devra remettre à la Caisse des Dépôts, dans les trente (30) jours suivant la date d'effet de la cessation de la Convention et sans formalité particulière, tous les documents fournis par la Caisse des Dépôts et que l'Organisme détiendrait au titre de la Convention.

ARTICLE 8 – INFORMATIONS ET CONFIDENTIALITE

Les Partenaires s'engagent à veiller au respect de la confidentialité des informations et documents qui leur auront été communiqués, et ce, de quelque nature qu'ils soient et quels que soient leurs supports, ou dont ils auront eu connaissance lors de la négociation et de l'exécution de la Convention, à l'exception de ceux dont ils auront convenu expressément et communément qu'ils pouvaient être diffusés.

Les Partenaires s'engagent à veiller au respect par leurs préposés et sous-traitants éventuels, de cet engagement de confidentialité.

Sont exclues de cet engagement, les informations :

- Qui seraient déjà dans le domaine public ou notoirement connues au moment de leur communication,
- Que la loi ou la réglementation oblige à divulguer, notamment à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire compétente.

La présente obligation de confidentialité demeurera en vigueur pendant toute la durée de la Convention et pour une durée de deux (2) années à compter de la fin de la Convention, quelle que soit sa cause de terminaison.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION ET PROPRIETE INTELLECTUELLE

Les Partenaires s'obligent réciproquement à soumettre à l'autorisation préalable et écrite de l'autre Partenaire, dans un délai minimal de dix (10) jours calendaires avant sa divulgation au public, le contenu de tout projet de publication ou d'action de communication écrite ou orale relative au partenariat, objet des présentes.

Pendant ce délai, les Partenaires pourront demander des modifications, s'opposer ou demander que leur soutien soit mentionné.

Dans ce dernier cas, la Banque des Territoires et l'Organisme s'engagent à apposer en couleur leur logotype dans un format d'importance égale, selon les chartes graphiques en vigueur.

Aux seules fins d'exécution et pour la durée de la Convention, la Caisse des Dépôts autorise l'Organisme, à utiliser la marque française semi-figurative « Banque des Territoires Groupe Caisse des Dépôts » n° 19/4.524.153 (version identitaire du logotype Banque des Territoires) et en cas de contraintes techniques, et dans ce seul cas, la version carrée du logotype Banque des Territoires à savoir la marque française semi-figurative « Banque des Territoires » et logo n°18/4.456.087, conformément aux représentations jointes en annexe. La Caisse des Dépôts autorise ainsi en outre l'Organisme à utiliser dans ce cadre, la marque française semi-figurative « Groupe Caisse des Dépôts » et logo n° 19/4.519.996.

De manière générale, les Partenaires s'engagent mutuellement dans l'ensemble de leurs actions de communication, d'information et de promotion à ne pas porter atteinte à leur image ou à leur renommée respective.

Enfin, les Partenaires déclarent respecter les dispositions légales et réglementaires applicables aux actions qu'ils entreprennent, notamment celles relatives à la protection des données à caractère personnel résultant des nouvelles obligations fixées par le Règlement européen (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 ainsi que la loi 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée.

ARTICLE 10 – DUREE ET PRISE D'EFFET

La Convention prendra effet à sa date de signature par ses Partenaires.

Elle expirera le 31 décembre 2026, sous réserve des stipulations de l'article 3 qui demeureront en vigueur tant que des financements resteront en vigueur et des stipulations relatives à la confidentialité qui restent en vigueur pour la durée des droits et obligations en cause.

La Convention représente l'accord complet des Partenaires sur son objet et remplace tout accord ou engagement écrit entre les Partenaires portant sur le même objet convenu antérieurement à sa date de signature.

Chacun des Partenaires reconnaît avoir reçu un exemplaire de la Convention, ainsi que de ses annexes et en accepte pleinement les termes.

ARTICLE 11 – DISPOSITIONS GENERALES

11.1 Élection de domicile – Droit applicable - Litiges

Les Partenaires élisent respectivement domicile en leur siège figurant en tête des présentes.
La Convention est soumise au droit français. Tout litige concernant la validité, l'interprétation ou l'exécution de la Convention sera, à défaut d'accord amiable, soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Paris.

11.2 Modification de la Convention

Aucune modification de la Convention, quelle qu'en soit l'objet, ne produira d'effet entre les Partenaires sans prendre la forme d'un avenant dûment daté et signé entre elles.

11.3 Cession des droits et obligations

La Convention est conclue *intuitu personae*, en conséquence les Partenaires ne pourront transférer sous quelle que forme que ce soit, à titre onéreux ou gratuit, les droits ou obligations découlant de la Convention, sans l'accord exprès, préalable et écrit de l'autre Partenaire.

11.4 Nullité

Si l'une quelconque des stipulations de la Convention s'avérait nulle au regard d'une règle de droit en vigueur ou d'une décision judiciaire devenue définitive, elle serait alors réputée non écrite, sans pour autant entraîner la nullité de la Convention, ni altérer la validité des autres stipulations.

11.5 Renonciation

Le fait que l'un ou l'autre des Partenaires ne revendique pas l'application d'une clause quelconque de la Convention ou acquiesce de son inexécution, que ce soit de manière permanente ou temporaire, ne pourra être interprété comme une renonciation par ce Partenaire aux droits qui découlent pour lui de ladite clause.

Fait en deux exemplaires originaux,

A _____, le _____

Pour la Caisse des Dépôts,
Monsieur Olivier SICHEL
Directeur Banque des Territoires

Pour l'Organisme,
Monsieur Thomas QUERO
Président

Marc PATAY
Directeur Général

Liste annexes jointes

Annexe 1 – Plan de développement de Nantes Métropole Habitat

Annexe 2 – Marques et logotypes de la Caisse des dépôts et consignations et de la Banque des Territoires

Annexe 3 - Marque et logotype de Nantes Métropole Habitat

Annexe 4 – Bilan de la convention 2019-2020

Annexe 1 : Plan de développement de Nantes Métropole Habitat

Patrimoine locatif logts et Structures Collectives	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Livraisons		159	278	347	395	665
- Ventes		- 47	- 45	- 60	- 60	- 60
- Démolitions		- 20	- 121	- 367	- 2	- 58
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	24 238	24 330	24 442	24 362	24 695	25 242

Exploitation	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Loyers patrimoine de référence Theorique lgts	90 562	91 823	94 616	98 288	102 000	104 732
Structures collectives	4 755	4 847	4 951	5 065	5 182	5 301
Autres	3 684	3 748	3 291	4 081	4 166	4 253
Impact des Ventes et Démolitions		- 119	- 409	- 1 944	- 2 770	- 3 259
Impact des Travaux		13	90	401	797	964
Loyers des Opérations nouvelles (y cis lots annexes)		507	1 350	3 464	5 733	9 621
Perte de loyers / vacance logements	- 2 626	- 3 282	- 2 923	- 3 153	- 3 428	- 3 367
Total loyers quittancés avant RLS (logts, Struct co et annexe)	96 375	97 539	100 966	106 202	111 680	118 243
Total RLS	- 3 806	- 4 031	- 3 905	- 5 073	- 5 095	- 5 181
Total loyers quittancés nets de RLS (logts, Struct co et annexe)	92 569	93 508	97 061	101 129	106 585	113 063
Annuités Patrimoine de référence	- 34 041	- 35 256	- 40 618	- 42 176	- 40 599	- 37 979
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités		44	112	204	314	420
Annuités des Travaux & Renouvlt de Composants		- 208	- 1 282	- 4 054	- 6 773	- 9 843
Annuités des Opérations nouvelles		- 560	- 1 341	- 3 797	- 5 652	- 6 180
Total annuités emprunts locatifs	- 34 041	- 35 981	- 43 129	- 49 824	- 52 710	- 53 583
TFPB	- 12 563	- 13 867	- 15 245	- 15 689	- 15 943	- 16 385
Maintenance du parc (y compris régie)	- 12 080	- 10 432	- 12 050	- 12 121	- 12 444	- 13 016
Coûts des Impayés	- 1 027	- 1 232	- 1 105	- 1 053	- 1 007	- 1 069
Charges non récupérées	- 959	- 1 498	- 1 155	- 1 261	- 1 371	- 1 347
Marge brute locative	31 898	30 498	24 378	21 181	23 110	27 662
Marge brute des autres activités	0	0	0	0	0	0
Personnel (corrigé du personnel de régie)	- 23 466	- 24 680	- 25 278	- 25 352	- 25 961	- 26 532
Frais de gestion, autres charges et autres charges financières	- 7 483	- 8 627	- 8 126	- 8 006	- 8 175	- 8 334
Production immobilisée	3 149	3 535	3 700	3 924	4 002	4 083
Autres produits courants	9 138	6 072	10 417	10 367	10 796	10 785
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 2 062	- 1 944	- 1 779	- 1 713	- 1 680	- 1 647
Produits financiers	813	1 844	2 475	3 130	2 500	2 000
Autofinancement courant	11 987	6 698	5 787	3 531	4 592	8 017
Eléments exceptionnels d'autofinancement	- 2 081	2 296	- 367	887	- 31	- 623
Autofinancement net	9 906	8 994	5 420	4 417	4 562	7 395

Evolution structure financière	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Autofinancement net		8 994	5 420	4 417	4 562	7 395
Remboursementt emprunts non locatifs		- 1 855	- 1 913	- 1 950	- 1 950	- 1 950
Produits de cession		5 029	5 927	8 150	8 358	8 552
Fonds propres investis en travaux		- 12 223	- 10 663	- 9 900	- 3 161	- 1 130
Fonds propres investis en démolitions		- 346	- 1 728	- 8 952	- 26	- 1 369
Fonds propres investis en opérations nouvelles		- 5 052	- 6 180	- 2 972	- 14 785	- 12 996
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		- 1 364	2 547	4 970	1 460	8 317
Potentiel financier à terminaison	49 107	42 290	35 700	29 463	23 920	30 739
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	6 445	6 363	6 058	6 107	6 121	6 171
Dépôts de Garantie	6 363	6 407	6 485	6 500	6 636	6 970
FdR long terme à terminaison	61 915	55 060	48 243	42 070	36 677	43 880

Ratios	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<i>Annuités % loyers</i>	<i>36,8%</i>	<i>38,5%</i>	<i>44,4%</i>	<i>49,3%</i>	<i>49,5%</i>	<i>47,4%</i>
<i>Taux de vacance moyen (perte de loyers sur logts vacants)</i>	<i>2,9%</i>	<i>3,6%</i>	<i>3,1%</i>	<i>3,2%</i>	<i>3,3%</i>	<i>3,0%</i>
<i>Autofinancement net en % des produits d'activités et financier</i>	<i>10,5%</i>	<i>9,3%</i>	<i>5,4%</i>	<i>4,1%</i>	<i>4,1%</i>	<i>6,3%</i>
<i>FDR long terme en €/logt et equiv logts</i>	<i>2 554</i>	<i>2 263</i>	<i>1 974</i>	<i>1 727</i>	<i>1 485</i>	<i>1 738</i>

Annexe 2 – Marques et logotypes de la Caisse des Dépôts et consignations et de la Banque des Territoires

Rectangulaire : n°19/4.524.153



Le logo identitaire est le bloc-marque

Sa hauteur minimum est de 13 mm du haut au bas de l'hexagone

Son espace de protection est intégré dans le logo (filet) et doit impérativement être respecté. Il ne doit être ni altéré, ni déformé. C'est un ensemble immuable.

Carré : 18/4.456.087



Sa longueur minimum : 20 mm (du G de GROUPE au S de DÉPÔTS).

Son espace de protection : il est intégré dans le logo (filet) et doit impérativement être respecté.

Il ne doit être ni altéré, ni déformé. C'est un ensemble immuable.

Annexe 3 - Marque et logotype de Nantes Métropole Habitat

nantes
métropole
habitat

Annexe 4 – Bilan de la convention 2019-2020

Programmation issue du plan d'affaires MLT		Montants estimés dans convention		Montants réalisés	
		Cumul 2019-2020	Moyenne/an	Cumul 2019-2020	Moyenne/an
Production neuve	Nombre de logts livrés (dont foyers)	876	438	855	428
	Investissement projeté en M€	125,1	62,6	71,5	35,8
Réhabilitation	Nombre de logements livrés (dont foyers)	670	335	503	252
	Investissement projeté en M€	25,8	12,9	10,2	5,1
Autres réinvestissements	Investissement projeté en M€	44,6	22,3	41,0	20,5
Investissements PSP	Consolidé projeté en M€	195,5	97,8	122,7	61,4