



\*\*\*\*\*

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

\*\*\*\*\*

Le **mercredi 26 juin 2024**, 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 BENÂTRE (*jusqu'à 11h 47 – délibérations n° 3 à 14*)  
Mme LEFRANC

#### Personnalités qualifiées :

Mme BROSSEAU  
M. PETITEAU  
Mme TRICOT  
M. SENTENAC  
Mme LEFEVRE

#### Membre désignée par l'UDAF :

Mme GUET

#### Membre désigné par la CAF :

M. DEPLANQUE

#### Membre désigné par Action Logement :

M. DEPENNE

#### Organisations syndicales :

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

#### Membres représentant les locataires :

Mme LE CORRE (CLCV)  
Mme SALIMY (CSF)

#### Membres à voix consultative :

M. PATAY, Directeur Général,  
M. GAUTRON, Secrétaire du CSE,

**Participait en visioconférence :**

Personnalité qualifiée :

Mme PIAU (*ayant donné pouvoir à Mme BROSSEAU pour les délibérations n° 7 et 9 et partir de la délibération n° 12*)

**Étaient représentés :**

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

M. ASSEH                               ⇒ Pouvoir à M. QUÉRO  
M. PRAS                                 ⇒ Pouvoir à M. QUÉRO

Membre représentant une association d'insertion :

M. GENDRON                         ⇒ Pouvoir à Mme BASSANI

Membre représentant les locataires :

M. BERTIN (INDECOSA CGT)       ⇒ Pouvoir à Mme GANDON-TOURNEUX

**Excusés :** Mme DAVID-LECOURT, M. GOURET, M. PORTEAU, représentant du Préfet de Loire-Atlantique

**Assistaient à la séance :**

M. IANNUZZI, Directeur Général Adjoint Proximité et Clientèle,  
Mme RENAUD-MARTIN, Directrice Générale Adjointe Habitat et Patrimoine,  
Mme BOIDIN-LAHLOU, Directrice Générale Adjointe Ressources,  
M. ALBERT, Directeur de la Communication et des Relations Institutionnelles,  
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 de Gestion,  
Mme DANIEL, représentant le cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes,  
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Conseil d'Administration

du 26 juin 2024

**Délibération n° 06/24 DG**

***Objet : APPROBATION D'UNE CONVENTION PARTENARIALE PLURIANNUELLE 2023-2026 COMPLÉMENTAIRE ENTRE NANTES MÉTROPOLE ET NANTES MÉTROPOLE HABITAT, PORTANT SUR LE VOLET DES TITRES PARTICIPATIFS A ÉMETTRE ET DÉLÉGATION DE POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU DIRECTEUR GÉNÉRAL EN MATIÈRE D'ÉMISSION DE TITRES PARTICIPATIFS***

**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 500 collaborateurs, dont une grande partie est positionnée au sein des 7 agences de proximité au service des habitants du territoire.

Au 31 décembre 2023, NMH possède un patrimoine de 26 001 logements et équivalents logements, 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.

Pour contribuer à l'atteinte des objectifs du PLH de construction de 2000 logements sociaux par an sur le territoire métropolitain, l'office a décliné dans la convention d'utilité sociale un plan stratégique patrimonial (PSP) ambitieux.

En outre Nantes Métropole Habitat s'inscrit pleinement dans le cadre du plan de relance du développement sur le territoire métropolitain lancé mi 2023.

Le PSP à moyen terme de l'Office fait notamment état d'un développement visé de + 15% à 10 ans de nouveaux logements (a minima) : l'objectif annuel de développement a été fixé entre 450 logements locatifs sociaux et abordables (minimum à Moyen Long Terme fixé dans notre scénario « fil de l'eau ») à 600 logements locatifs sociaux et abordables (cible MLT fixée dans notre scénario « ambitieux »), ce qui justifie la recherche de leviers de financement complémentaires.

Ce contexte d'ambition patrimoniale très marquée de l'Office, tant sur le développement que sur la modernisation de son parc existant, a conduit à la négociation d'une nouvelle convention de partenariat financier à Moyen-Long Terme entre NMH et Nantes Métropole, pour contribuer de façon significative à l'accompagnement financier de ce plan stratégique.

Cette négociation a débouché sur une convention de partenariat financier à 10 ans (2023-32) qui a été signée à l'été 2023 entre Nantes Métropole et Nantes Métropole Habitat ; une déclinaison

précise des aides complémentaires (en sus des dispositifs déjà existants) de Nantes Métropole a été effectuée dans cette convention, pour la période 2023-26, dans le respect des échéances électorales.

Il était prévu, dans cette première déclinaison 2023-26, une aide exceptionnelle au développement de NMH, sous la forme d'enveloppes de Titres Participatifs à émettre par l'Office à l'attention de la Métropole, en fonction des opérations nouvelles qui seraient lancées.

Le cadre global de ces émissions a été préétabli dans la convention globale de partenariat financier 2023-26, en fonction des objectifs suivants :

- des émissions de titres représentant un montant maximal de 10 M€, au titre du complément de production neuve 2023-26
- au bénéfice d'opérations complémentaires en Maîtrise d'Ouvrage directe, sur leur volet Logements Locatifs Sociaux exclusivement
- et en actionnant les leviers suivants : densification, surélévations et acquisitions foncières hors foncier sous maîtrise publique, voire d'autres leviers à définir...

En parallèle, Nantes Métropole a fait adopter en juin 2023 un plan de relance du développement sur son territoire, prévoyant un soutien financier complémentaire de 20 M€ sur 2023-26 à apporter aux bailleurs sociaux, dans le cadre de leur production nouvelle de logements locatifs sociaux :

- les 10 M€ de Titres Participatifs à émettre exclusivement par NMH constituent le 1<sup>er</sup> volet de ce plan de relance
- tandis que 10 M€ de subventions d'investissement complémentaires ont été ajoutées à la Programmation Pluriannuelle actuelle des crédits PLH, en vue de débloquer des opérations en difficulté de montage et de favoriser la production de nouvelles opérations pour l'ensemble des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de Nantes Métropole.

Il était prévu de définir plus précisément dans une convention dédiée les modalités de déblocage, de suivi et de gestion des Titres Participatifs à émettre par NMH sur la période 2023-26 : c'est l'objet de la présente convention proposée. Elle résulte d'un travail de co-construction réalisé par les services de Nantes Métropole et de NMH, entre septembre 2023 et février 2024.

Cette convention a déjà fait l'objet d'une validation par le Conseil Métropolitain du 12 avril 2024.

## **II – Argumentaire**

La convention partenariale à contractualiser entre Nantes Métropole et NMH porte sur la période de programmation 2023-2026, en cohérence avec la Convention globale de partenariat financier 2023-2026, déjà signée entre Nantes Métropole Habitat et Nantes Métropole.

Elle permet la déclinaison détaillée de cette convention globale de partenariat financier, s'agissant de l'aide au développement que constituent les Titres Participatifs à émettre sur la période.

Pour rappel, la Loi du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite Loi ELAN, a permis aux Offices Publics de l'Habitat qu'ils puissent émettre des Titres Participatifs à l'attention de financeurs dûment habilités, la Banque des Territoires et Action Logement. La Loi de Finances rectificative de 2020 a ensuite ouvert la possibilité aux Collectivités de rattachement de souscrire également des Titres Participatifs émis par leur Office.

Le cadre d'émission des Titres Participatifs (TP) est le suivant :

- Les TP constituent des titres financiers négociables dont les caractéristiques sont régies par un contrat d'émission conclu entre l'émetteur et le souscripteur.
- La rémunération des TP comporte une part fixe (de 90%) et une part variable (de 10%), laquelle devant être définie en fonction d'éléments relatifs à l'activité et à la performance de l'émetteur et assise sur le nominal du titre.

- L'assiette de la part variable de la rémunération doit être justifiée par les comptes annuels approuvés de l'émetteur.
- Les TP sont remboursables uniquement sur décision et à l'initiative de l'émetteur, à l'expiration d'un délai qui ne peut être inférieur à 7 ans et qui dépend des modalités fixées dans le contrat d'émission.
- Les TP constituent des créances de dernier rang et ne sont donc remboursables, dans l'hypothèse improbable de liquidation de l'émetteur, qu'après désintéressement complet de tous les autres créanciers privilégiés ou chirographaires.
- Enfin, les TP sont comptabilisés chez l'émetteur en « autres fonds propres », ce qui vient donc renforcer ses fonds propres disponibles et ils n'ont donc pas le caractère de dettes du fait de leurs modalités de gestion dans la durée.

L'émission des Titres Participatifs prévue dans la convention à approuver a donc pour objet d'accompagner Nantes Métropole Habitat dans sa stratégie patrimoniale, en lui apportant un financement à long terme lui permettant d'exercer dans de meilleures conditions ses missions d'Organisme de Logement Social, s'agissant de produire des logements locatifs sociaux financés en PLUS et en PLAIR.

Afin de permettre un effet de levier sur sa capacité d'investissement en matière de production neuve, NMH a intégré dans son prévisionnel financier à très long terme le versement de titres participatifs de 10 M€, d'une durée de 40 ans sans remboursement intermédiaire et moyennant une rémunération moyenne de 50% du Taux du Livret A (à MLT).

NMH a également introduit dans son modèle économique à très long terme le remboursement intégral des émissions réalisées, à partir de la 41<sup>ème</sup> année, pour limiter les charges financières de l'organisme.

Pour l'ensemble de ces raisons, les modalités techniques de déblocage et de suivi des émissions de Titres Participatifs de NMH ont ainsi été fixées :

- Montant pluriannuel maximal à émettre de 10 M€, au titre des opérations neuves éligibles lancées sur la période 2023-26, pour leur seul volet « logements locatifs sociaux » en maîtrise d'ouvrage directe.
- En fonction de tranches annuelles dont le montant correspondra au produit du nombre de logements locatifs sociaux (PLUS et PLAIR/PLAI) éligibles et d'un forfait de 12 500 € par logement. Ces tranches annuelles seront fixées d'un commun accord par les services de Nantes Métropole et de NMH, au début de l'année « n+1 » (pour une tranche « n »). Et l'émission et le déblocage du prix d'émission devront intervenir avant la fin du mois de juillet « n+1 », à l'issue de l'approbation des comptes annuels de l'exercice « n » (toujours pour une tranche « n »).
- Leur durée est de 40 ans a minima, sans remboursement (mais paiement d'intérêts dès la première année).
- En cas de nécessité, un ajustement sur le montant des tranches annuelles pourra être effectué a posteriori, a minima 7 ans après leur émission, en cas d'évolution du volume final de logements neufs livrés (notamment dans le cas des opérations d'acquisitions et de réserves foncières, faisant l'objet d'une évaluation de potentiel de logements livrables).
- La rémunération des TP est fixée comme suit :
  - o Part fixe : calculée sur 90% de la valeur nominale des titres et égale à 50% du Taux du Livret A en vigueur au moment de l'émission (en cas de remplacement du taux de référence, un ajustement du contrat sera négocié)
  - o Part variable : calculée sur 10% de la valeur nominale des titres et égale à la variation du taux d'autofinancement réglementaire annexé aux comptes annuels (Autofinancement Net / produits de référence), dans le tableau 3b de l'annexe V.
  - o Avec un plafonnement total (parts fixe + variable) à TLA + 1,5 %.
- La date d'émission des tranches annuelles est fixée au 1<sup>er</sup> septembre de l'année « n+1 » de la tranche « n ».

- La rémunération annuelle du portefeuille de titres émis sera payée à terme échu, le 1<sup>er</sup> août de chaque année.
- Et à l'initiative de l'émetteur, le remboursement des TP est prévu au début de leur 41<sup>ème</sup> année.
- Ce remboursement sera opéré à la valeur nominale de 12 500 €, augmentée d'une prime de 5% par an, si le remboursement devait intervenir au-delà de la 41<sup>ème</sup> année.

Par ailleurs, afin de faciliter la mise en œuvre de cette compétence financière, le décret n° 2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des OPH a modifié le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) en instaurant la possibilité d'une nouvelle délégation de pouvoirs au Directeur Général.

Ainsi, après avoir inscrit à l'article R421-16-7° du CCH que le Conseil d'Administration décide des émissions de titres participatifs mentionnés à l'article L. 213-32 du code monétaire et financier, le décret précité a complété l'alinéa 6 de l'article R421-18, lequel dispose désormais que le directeur général peut, par délégation du conseil d'administration et dans les limites fixées par lui, émettre des titres participatifs mentionnés à l'article L213-32 du code monétaire et financier.

Il est ainsi proposé que le Directeur Général bénéficie de cette nouvelle délégation, pour des raisons de bonne administration.

### **III – Conclusions**

- . Vu les articles R421-16 7° et R421-18 alinéa 6 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- . Vu l'exposé qui précède,

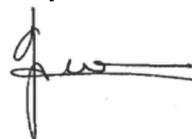
#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERE,**

#### **Approuve,**

- La convention partenariale pluriannuelle 2023-2026 dédiée, à contractualiser entre Nantes Métropole et Nantes Métropole Habitat, qui prévoit l'émission de Titres Participatifs par Nantes Métropole Habitat d'un montant total et maximal de 10 M€, au titre des opérations neuves éligibles lancées sur la période 2023-26 et le paiement du prix de souscription par Nantes Métropole.  
(Les modalités pratiques d'émission, de suivi et de gestion de ces Titres sont prévues dans la convention à approuver et ont été décrites ci-avant).
- La délégation de pouvoirs du Conseil d'Administration au Directeur Général pour émettre des titres participatifs mentionnés à l'article L213-32 du code monétaire et financier, et ce, dans la limite de 10 M€ fixée dans la convention.

***Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (21 voix).***

Le 26 juin 2024,



Le Président du Conseil d'Administration  
**Thomas QUÉRO**

[date de signature xx/xx/2024]

---

**CONTRAT D'EMISSION DE TITRES PARTICIPATIFS**

---

entre

Nantes Métropole Habitat – L'OPH de la Métropole Nantaise  
en tant qu'Émetteur

et

**Nantes Métropole**  
en tant que Souscripteur

relatif à

**l'émission de titres participatifs**

## Table des matières

1.	DEFINITIONS ET INTERPRETATION.....	4
1.1	<i>DEFINITIONS</i> .....	4
1.2	<i>INTERPRETATION</i> .....	4
2.	OBJET DE L'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS .....	5
3.	EMISSION et SOUSCRIPTION DES TITRES PARTICIPATIFS .....	5
4.	CONDITIONS SUSPENSIVES.....	5
5.	DECLARATIONS ET GARANTIES DE L'EMETTEUR .....	6
6.	RESTRICTIONS DE VENTE.....	7
7.	CONDITIONS DE L'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS.....	7
7.1	<i>FORME DES TITRES PARTICIPATIFS</i> .....	7
7.2	<i>VALEUR NOMINALE ET PRIX D'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS</i> .....	7
7.3	<i>RANG DES TITRES PARTICIPATIFS</i> .....	7
7.4	<i>ENGAGEMENTS DE L'EMETTEUR</i> .....	8
7.5	<i>REMUNERATION ANNUELLE</i> .....	9
7.6	<i>PAIEMENT DE LA REMUNERATION ANNUELLE</i> .....	10
7.7	<i>INTERET DE RETARD</i> .....	11
7.8	<i>REMBOURSEMENT DES TITRES PARTICIPATIFS</i> .....	11
7.9	<i>CESSION DES TITRES PARTICIPATIFS</i> .....	13
7.10	<i>SURVENANCE DE CIRCONSTANCES NOUVELLES</i> .....	13
7.11	<i>REPRESENTATION DES PORTEURS</i> .....	13
7.12	<i>AVIS</i> .....	14
7.13	<i>IMPOTS ET TAXES</i> .....	14
7.14	<i>SERVICE FINANCIER</i> .....	15
8.	NOTIFICATIONS.....	15
9.	DIVERS.....	15
10.	LOI APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCE.....	16
	Annexe 2.....	19
	<b>ANNEXE 3</b> .....	20
	<b>ANNEXE 4</b> .....	21
	Annexe 5.....	22

Le présent contrat d'émission de titres participatifs (le "**Contrat**") est conclu entre :

- **Nantes Métropole Habitat – L'OPH de la Métropole Nantaise**, office public de l'habitat régi notamment par les articles L.421-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation dont le siège est situé 26 place Rosa Parks, 44036 Nantes cedex 1, France, [immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 274 400 027, représenté par Monsieur Marc PATAY, Directeur Général dûment habilité à l'effet des présentes suivant délibération du conseil d'administration N°02/17 en date du 18/01/2017 (l'"**Emetteur**"),

## **DE PREMIERE PART**

**ET**

- **Nantes Métropole, représenté par M.XXXXXXX** dûment habilité à l'effet des présentes suivant délibérations du Conseil métropolitain en date du 12/04/2024 (le "**Souscripteur**").

## **DE DEUXIEME PART**

Ci-après dénommées individuellement la "**Partie**" ou collectivement les "**Parties**".

## **ETANT PREALABLEMENT RAPPELE QUE :**

Considérant :

- D'une part des dispositions de l'article 86 de la loi du 23 novembre 2018, dite loi Elan, modifiant l'article L.213-32 du code Monétaire et Financier qui autorise désormais les Offices Publics de l'Habitat à émettre des titres participatifs dans les conditions fixées par les articles L.228-36 et L.228-37 du code de commerce et
- D'autre part de l'article L 1618-2 du code des collectivités locales et notamment de son alinéa VI introduit par l'article 48 de la loi N° 2020-935 du 30 juillet 2020 qui autorise désormais les collectivités de rattachement des Offices Publics de l'Habitat à déroger à l'obligation qui leur est faite de déposer leurs fonds auprès de l'Etat, quelle que soit leur nature ou leur origine, afin de souscrire des titres participatifs émis par l'Office Public de l'Habitat dont ils sont la collectivité de rattachement en application de l'article L. 213-32 du code monétaire et financier.

Le Conseil d'Administration de l'Emetteur a décidé l'émission de 800 titres participatifs de 12 500 euros de valeur nominale chacun, soit une émission d'un montant global de 10 000 000 euros (les "**Titres Participatifs**") dont la souscription est réservée à Nantes Métropole.

Le Souscripteur a, par délibération en date du 22 et 23 juin 2023, exprimé son souhait de souscrire les Titres Participatifs afin d'accompagner l'Emetteur et de soutenir sa politique au service de l'habitat à loyer modéré en faveur de la population résidant sur son territoire.

## **ILA ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

### **1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION**

#### **1.1 DEFINITIONS**

Pour les besoins du Contrat, les termes commençant par une lettre majuscule auront le sens qui est indiqué en Annexe 1 (Définitions).

#### **1.2 INTERPRETATION**

Sauf indication contraire en vertu du contexte du présent Contrat, (i) les mots d'un genre donné impliquent l'autre genre ; (ii) les mots au singulier impliquent également le pluriel et vice versa; (iii) les expressions « au Contrat », « dans le présent Contrat », « aux présentes » et leurs formes dérivées ou expressions similaires se rapportent au Contrat dans son intégralité ; (iv) le terme « Article » se rapporte à ou aux article(s) spécifié(s) du Contrat; (v) le terme « ou » est disjonctif, mais pas exclusif.

Toute référence au Contrat s'entend du Contrat et de ses Annexes, qui en font partie intégrante, et les références faites au préambule, articles, paragraphes et annexes s'entendent des préambule, Articles, paragraphes et Annexes du Contrat.

Les titres utilisés dans le Contrat ont été insérés uniquement pour en faciliter la lecture et n'en affectent ni le sens ni l'interprétation.

Pour le calcul de tout délai pendant lequel, ou à compter duquel, un acte ou une mesure doit être pris, les règles prévues aux articles 640 à 642 du Code de procédure civile s'appliqueront.

A moins que le contexte nécessite qu'il en soit autrement, toute référence à une disposition légale s'entend de la disposition telle qu'elle pourra être modifiée, remplacée ou codifiée dans la mesure où cette modification, ce remplacement ou cette codification est applicable aux opérations prévues au Contrat.

Toute référence à un terme juridique français inclut pour toute autre loi applicable le terme ou concept le plus proche dans ladite loi.

## **2. OBJET DE L'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS**

L'émission des Titres Participatifs a pour objet d'accompagner l'OPH en lui apportant un financement long terme de nature à lui permettre d'exercer dans de meilleures conditions ses missions d'organisme d'HLM et soutenir le développement du parc de logements locatifs sociaux.

## **3. EMISSION ET SOUSCRIPTION DES TITRES PARTICIPATIFS**

Sous réserve des stipulations du présent Contrat, et notamment de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 4 ci-après, l'Émetteur s'engage à émettre les Titres Participatifs à la Date d'Émission et à communiquer la Date d'Émission au Souscripteur par email, avec en pièce jointe l'Avis d'Émission qui figure en Annexe 3 du présent Contrat émis au moins trente (30) jours calendaires avant l'émission effective des Titres Participatifs.

Sur la base des déclarations et garanties de l'Émetteur figurant à l'article 5 ci-après, et après réception de l'Avis d'Émission, le Souscripteur s'engage (i) à souscrire les Titres Participatifs par la signature du bulletin de souscription qui figure en Annexe 4 du présent Contrat et (ii) à ce que le Prix de Souscription des Titres Participatifs soit reçu par l'Émetteur au plus tard à la Date d'Émission.

Sous réserve des stipulations du présent Contrat, le Prix de Souscription sera payé à l'Émetteur par le Souscripteur à la Date de Règlement, en fonds immédiatement disponibles, par virement sur un compte libellé en euros effectué par le comptable public à, ou à l'ordre de, l'Émetteur, tel qu'indiqué par l'Émetteur au Souscripteur.

Dès réception du Prix de Souscription à la Date de Règlement, l'Émetteur ou, le cas échéant, le mandataire désigné à cet effet :

- (i) procédera à l'inscription des Titres Participatifs sur le compte du Souscripteur dans le Registre ; et
- (ii) fournira au Souscripteur une copie certifiée conforme du Registre mettant en évidence l'enregistrement des Titres Participatifs au nom du Souscripteur.

## **4. CONDITIONS SUSPENSIVES**

L'engagement du Souscripteur de souscrire et régler les Titres Participatifs est suspendu à la réalisation des conditions suivantes :

- (A) la remise par l'Émetteur au Souscripteur, concomitamment à l'Avis d'Émission et selon les mêmes modalités, des documents suivants :
  - (i) un certificat signé par un représentant dûment autorisé de l'Émetteur, dont un modèle figure en Annexe 5 du présent Contrat ;
  - (ii) une copie des comptes annuels sociaux de l'Émetteur pour les deux derniers exercices clos certifiés par les commissaires aux comptes de l'Émetteur ;

(iii) une copie certifiée conforme de la délibération du Conseil d'administration de l'Émetteur autorisant l'émission des Titres Participatifs ;

(B) aucun incident de paiement de l'Émetteur n'a été déclaré à la Banque de France à la Date d'Émission.

(C) la délibération du Conseil métropolitain du Souscripteur approuvant le présent Contrat ainsi que la souscription et le règlement des Titres Participatifs est exécutoire et a été purgée de tout recours, au plus tard à la date de l'Avis d'Émission ;

(D) la délibération du Conseil d'administration de l'Émetteur approuvant le présent Contrat ainsi que l'émission des Titres Participatifs est exécutoire et a été purgée de tout recours, au plus tard à la date de l'Avis d'Émission ;

(E) Les conditions stipulées aux paragraphes (A) et (B) le sont au bénéfice du seul Souscripteur. Par conséquent, si l'une de ces deux conditions n'est pas réalisée dans les délais ci-dessus, le Souscripteur pourra, à sa seule discrétion, résilier le présent Contrat, sur simple notification adressée à l'Émetteur par lettre recommandée avec accusé de réception, sauf renonciation par le Souscripteur au bénéfice de l'une quelconque des conditions suspensives susvisées, notifiée à l'Émetteur par lettre recommandée avec accusé de réception

Les conditions stipulées au paragraphe D inclus le sont au bénéfice des deux Parties, aucune d'elles ne pouvant, en cas de non réalisation de l'une de ces conditions, dans le délai ci-dessus, y renoncer.

## **5. DECLARATIONS ET GARANTIES DE L'EMETTEUR**

L'Émetteur déclare et garantit au Souscripteur :

(A) qu'il est un office public de l'habitat régi notamment par les articles L.421-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, régulièrement constitué et existant valablement selon les lois en vigueur en France ;

(B) qu'il exerce ses activités en conformité avec les lois et règlements applicables ;

(C) qu'il n'a pas fait l'objet d'aucune mesure de dissolution ;

(D) qu'il a le statut d'établissement public ;

(E) que l'émission des Titres Participatifs par l'Émetteur a été dûment décidée par son Conseil d'administration;

(F) que les délibérations du Conseil d'administration de l'Émetteur ont été transmises au contrôle de légalité des services préfectoraux concernés.

(G) que les états financiers sociaux de l'Émetteur communiqués au Souscripteur pour les exercices clos le 31 décembre 2021 et le le 31 décembre 2022 décrivent de manière sincère et régulière et donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'Émetteur aux dates auxquelles ils ont été préparés et des résultats de ses opérations pour les périodes concernées ;

(H) que, conformément à l'article R.228-52 du Code de commerce, il n'a pas émis d'autres titres de créance sur le périmètre des opérations soutenues.

## **6. RESTRICTIONS DE VENTE**

- (A) Ni l'Emetteur, ni le Souscripteur, ni aucune personne agissant pour leur compte, n'a offert ou vendu ni n'offrira ou ne vendra de Titres Participatifs, directement ou indirectement, au public en France, et n'a distribué ou fait distribuer ni ne distribuera ou ne fera distribuer au public en France tout document d'offre relatif aux Titres Participatifs, sauf :
- (i) à des Investisseurs Qualifiés ; et/ou
  - (ii) à moins de cent cinquante (150) personnes physiques ou morales, autres que des Investisseurs Qualifiés, dans le cadre d'une offre dispensée de l'obligation de publier un prospectus, telle que définie, et conformément, au Règlement (UE) n° 1129/2017 du Parlement et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé.
- (B) Aucune mesure n'a été ou ne sera prise dans un quelconque pays ou territoire par l'Emetteur ou le Souscripteur (à leur meilleure connaissance) qui permettrait une offre au public des Titres Participatifs, ou la détention ou distribution de tout document préparé pour les besoins de l'émission des Titres Participatifs, dans un pays ou territoire où des mesures sont nécessaires à cet effet. En conséquence, les Titres Participatifs ne doivent pas être offerts ou vendus, directement ou indirectement, et aucun document, publicité, ou autre document promotionnel relatif aux Titres Participatifs, ne doit être distribué dans ou à partir de, ou publié dans, tout pays ou toute juridiction, excepté en conformité avec toute loi ou réglementation applicable.

## **7. CONDITIONS DE L'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS**

### **7.1 FORME DES TITRES PARTICIPATIFS**

Les titres participatifs de la présente émission sont émis exclusivement sous la forme nominative. Leur propriété sera établie par l'inscription sur un compte ouvert au nom de leur titulaire et tenu, soit par l'Emetteur, soit par un mandataire désigné à cet effet conformément aux dispositions de l'article 3 du décret 83-359 du 2 mai 1983.

Le Représentant de la Masse ou, le cas échéant en l'absence de désignation d'un Représentant de la Masse, le Porteur unique, pourra à tout moment obtenir un extrait du Registre, ce à quoi l'Emetteur a donné son accord.

### **7.2 VALEUR NOMINALE ET PRIX D'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS**

La valeur nominale de chaque Titre Participatif est fixée à douze mille cinq cent euros (12 500 €).

Les Titres Participatifs seront émis à la Date d'Emission à un prix d'émission égal à leur Prix de Souscription.

### **7.3 RANG DES TITRES PARTICIPATIFS**

Les Titres Participatifs (y compris la rémunération annuelle y afférente) constituent des engagements directs, inconditionnels, non assortis de sûretés (sous réserve des stipulations de l'Article 7.4(A) ci-après) et subordonnés de l'Emetteur, venant :

- (i) au même rang entre eux et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres titres participatifs, présents ou futurs, de l'Emetteur ;

- (ii) avant toutes les obligations subordonnées de dernier rang, présentes et futures, de l'Emetteur ; et
- (iii) après toutes les obligations non-subordonnées et les obligations subordonnées ordinaires, présentes et futures, de l'Emetteur.

Conformément aux dispositions de l'article L.228-36 alinéa 4 du Code de commerce, en cas de liquidation de l'Emetteur, les droits au paiement des Porteurs relatifs au principal et à la rémunération annuelle des Titres Participatifs seront subordonnés au complet désintéressement des autres créanciers, privilégiés ou chirographaires de l'Emetteur (y compris au titre des prêts participatifs octroyés à l'Emetteur) mais avant toutes les obligations subordonnées de dernier rang de l'Emetteur.

#### **7.4 ENGAGEMENTS DE L'EMETTEUR**

Aussi longtemps que des Titres Participatifs seront en circulation, l'Emetteur prend les engagements visés dans le présent Article 7.4.

##### **(A) Maintien des Titres Participatifs à leur rang**

L'Emetteur s'engage à ne pas consentir de sûretés sur tout ou partie de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, au bénéfice d'autres porteurs de titres participatifs, présents ou futurs, émis par l'Emetteur, sans consentir, des sûretés équivalentes et de même rang au bénéfice des Titres Participatifs.

A la Date d'Emission, les Titres Participatifs ne bénéficient d'aucune sûreté consentie par l'Emetteur.

##### **(B) Engagement d'information**

- (a) L'Emetteur s'engage à transmettre, conformément aux stipulations de l'Article 7.12, les documents suivants aux Porteurs (copie au Représentant de la Masse) :
  - (i) **Comptes annuels** : dès qu'ils sont disponibles et au plus tard [deux-cent dix (210) jours calendaires] après la date de clôture de chaque exercice, une copie, certifiée conforme par le représentant légal de l'Emetteur, des comptes annuels de l'Emetteur certifiés par ses commissaires aux comptes relatifs à cet exercice (comprenant notamment un bilan, un compte de résultat et leurs annexes), accompagnés des rapports des commissaires aux comptes y afférents, dès que ces rapports seront disponibles ;
  - (ii) **Certificat** : à la date de remise des comptes annuels mentionnés au sous-paragraphe (i) ci-avant, un certificat, dûment signé par un représentant légal de l'Emetteur et visé par ses commissaires aux comptes, (x) attestant du Taux de base de calcul de la part variable défini au paragraphe 7.5, sur la base des derniers comptes annuels audités de l'Emetteur et des modalités de calcul de la part variable ;
  - (iii) **Autres documents** : dans un délai raisonnable, le rapport de gestion sur les comptes annuels et le rapport annuel d'activité, mis à la disposition des membres du Conseil d'administration de l'Emetteur.
- (b) L'Emetteur s'engage à informer les Porteurs (copie au Représentant de la Masse) conformément aux stipulations de l'Article 7.12 :

- (i) **Emission de nouveaux titres participatifs** : dans un délai raisonnable, de tout projet d'émission de nouveaux titres participatifs et de leurs conditions ;

Transformation juridique : dans un délai raisonnable, de tout projet de transformation d'ordre juridique de l'Émetteur, y compris (i) tout changement relatif à sa dénomination, sa forme juridique ou son rattachement territorial et (ii) toute opération significative de scission, fusion, apport partiel d'actif, transmission universelle du patrimoine, transformation ou toute autre opération assimilée.

## 7.5 **REMUNERATION ANNUELLE**

La rémunération annuelle des Titres Participatifs émis comporte une partie fixe et une partie variable déterminées selon les modalités décrites ci-dessous.

Le taux de rémunération des titres émis est annuel et s'applique sur la durée de détention des titres.

### **(A) Partie fixe de la rémunération**

La partie fixe de la rémunération, calculée sur 90 % de la valeur nominale de chaque Titre Participatif, est constituée par un intérêt annuel fixe déterminé sur la base de la formule suivante :

$VN \times [\text{Taux du livret A} \times 50\%] \times 0,9$ , étant précisé que si le Taux du livret A est inférieur à 0.20%, ledit taux sera réputé être égal à 0%.

### Remplacement du Taux de Référence

En Cas de Remplacement du Taux de Référence, l'Émetteur procédera de bonne foi à tout ajustement du présent Contrat requis par :

- (i) L'utilisation du Taux de Référence de Remplacement en remplacement du (ou en complément du) Taux de Référence ; et
- (ii) Chacun des points suivants :
- A. L'utilisation du Taux de Référence de Remplacement pour le calcul des intérêts conformément aux stipulations du Contrat (en ce compris, sans limitation, toute autre modification rendue nécessaire afin de permettre l'utilisation du Taux de Référence de Remplacement pour les besoins du Contrat) ;
  - B. La mise en place des conventions et pratiques de marché applicables au Taux de Référence de Remplacement ;
  - C. La mise en place de solutions de repli (et de perturbation du marché) appropriées pour le Taux de Référence de Remplacement ;
  - D. L'ajustement des conditions financières en vue de réduire ou d'éliminer, dans la mesure du possible, toute modification dans

les conditions financières initiales du fait de l'application de ce Taux de Référence de Remplacement (et dans le cas où un ajustement ou une méthode de calcul d'ajustement a été officiellement désignée, proposée ou recommandée par l'Organisme de Contrôle Concerné, l'ajustement sera défini sur la base de cette désignation, proposition ou recommandation).

## **(B) Partie variable de la rémunération**

### **(i) Modalités de calcul**

La partie variable de la rémunération, calculée sur 10 % de la valeur nominale de chaque Titre Participatif, est calculée selon la formule suivante :

$$VN \times ((\text{Taux de l'Autofinancement Net sur Produits de référence (n)}) / (\text{Taux de l'Autofinancement Net sur Produits de référence (n-1)}) - 1) \times 0,10$$

*(\* Ratio réglementaire de l'autofinancement net, figurant dans le tableau 3B de l'annexe V, certifiée par le Commissaire aux Comptes, conformément à l'article R423-9 du CCH)*

Conformément au deuxième alinéa de l'article R.228-49 du Code de commerce, les éléments retenus pour le calcul de la partie variable de la rémunération doivent être issus des comptes annuels approuvés par le Conseil d'administration de l'Emetteur et audités par les commissaires aux comptes de l'Emetteur.

### **(ii) Plancher de la partie variable de la rémunération**

Pour tout exercice clos (n) donné de l'Emetteur, si la partie variable de la rémunération déterminée conformément à l'Article 7.5(B)(i) ci-avant est inférieure à 0%, la partie variable de la rémunération sera réputée être égale à 0,01%.

## **(C) Rémunération annuelle**

### **(i) Modalités de calcul**

La rémunération annuelle de chaque Titre Participatif résulte de la somme de la partie fixe de la rémunération et de la partie variable de la rémunération, chacune telle que définie ci-avant.

(iii) Plafond de la rémunération annuelle, conformément à l'article L. 1618-2 VI du code général des collectivités territoriales, la rémunération annuelle ne peut excéder le taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret d'une caisse d'épargne au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point.

## **7.6 PAIEMENT DE LA REMUNERATION ANNUELLE**

### **(A) Date de Paiement de la Rémunération annuelle**

La rémunération annuelle sera payable annuellement à terme échu le 1<sup>er</sup> aout de chaque année.

En cas de remboursement des Titres Participatifs, le paiement de la rémunération annuelle sera déterminé le cas échéant selon les modalités prévues à l'Article 7.8 (B) ci-dessous.

### **(B) Modalités de paiement de la rémunération annuelle**

Le paiement de la rémunération annuelle des Titres Participatifs se fera, au choix du Porteur concerné et dans le respect des règles de la comptabilité publique, par avis de prélèvement présenté à l'encaissement par le Porteur au compte bancaire de l'Emetteur ou par virement sur le compte bancaire indiqué par le Porteur concerné à l'Emetteur.

Tout changement de domiciliation bancaire de l'Emetteur ou du Porteur concerné, selon le cas, devra être signalé aux Porteurs ou à l'Emetteur, selon le cas, deux (2) mois avant la date de l'échéance à partir de laquelle la nouvelle domiciliation devra devenir effective.

### **7.7 INTERET DE RETARD**

- (A) Dans l'hypothèse où les Porteurs consentiraient un délai de paiement à l'occasion d'une échéance, cette facilité ne pourrait constituer novation au présent Contrat.
- (B) En cas de défaut de paiement à son échéance de tout montant dû par l'Emetteur au titre de tout Titre Participatif et nonobstant les stipulations de l'Article 7.5(C)(ii), les Porteurs seront en droit, sans mise en demeure préalable de l'Emetteur, de demander le paiement d'intérêts de retard calculés *pro rata temporis* entre la date d'échéance concernée et la date de paiement effectif des montants dus, au Taux de [ l' OAT à 20 ans ] en vigueur à la date de constatation du défaut de paiement concerné, augmenté d'une marge de 1%.
- (C) De convention exprès entre les parties, conformément à l'article 1343-2 du Code civil, les intérêts tant normaux que de retard d'une ou plusieurs années échus et non payés en produiront de nouveaux au même taux, lesquels seront payables au même lieu et de la même manière que ceux qui les auront produits.

### **7.8 REMBOURSEMENT DES TITRES PARTICIPATIFS**

#### **(A) Cas de remboursement**

Les Titres Participatifs ne sont remboursables que :

- (i) en cas de liquidation de l'Emetteur ; ou
- (ii) à son initiative, en totalité ou en partie, à tout moment à compter de l'expiration d'un délai de sept (7) ans à compter de la Date d'Emission, sous réserve d'avoir préalablement (x) transmis aux Porteurs ses comptes annuels relatifs à l'exercice précédent l'année au cours de laquelle le remboursement est effectué et le certificat y afférent dans les conditions mentionnées aux Articles 7.4 B(a)(i) et 7.4 B(a)(ii) afin de permettre la détermination de la rémunération annuelle applicable et (y) notifier aux Porteurs (copie au Représentant de la Masse), conformément aux stipulations de l'Article 7.12, un avis de remboursement au plus tard trente (30) jours calendaires avant la date fixée pour le remboursement (étant précisé que cet avis sera irrévocable et devra préciser la date fixée pour ledit remboursement et, dans l'hypothèse

d'un remboursement d'une fraction seulement de chaque Titre Participatif, le Montant en Principal faisant l'objet du remboursement).

Dans l'hypothèse d'un remboursement d'une fraction seulement de chaque Titre Participatif restant en circulation, l'Emetteur déterminera le Montant en Principal et en informera les Porteurs conformément aux stipulations du sous-paragraphe (ii) ci-avant. A compter dudit remboursement partiel, toute référence dans le présent Article 7 à la "valeur nominale" et au "principal" d'un Titre Participatif devra s'entendre de sa valeur nominale ou du principal initial diminué du(des) Montant(s) en Principal payé(s) par l'Emetteur au titre dudit Titre Participatif.

### **(C) Montant de remboursement et prime de remboursement**

Le remboursement des Titres Participatifs se fera à leur valeur nominale de 12 500€ augmentée d'une prime de remboursement de 5% par an à compter de la 40<sup>ème</sup> année après la date d'émission :

- i. 13 125 € à compter de la date tombant 40 ans après la date d'émission (inclusive) ;
- ii. 13 781.25 € à compter de la date tombant 41 ans après la date d'émission (inclusive) ;
- iii. 14 470.31 € à compter de la date tombant 42 ans après la date d'émission (inclusive) ;
- iv. ..
- v. Cette prime de remboursement n'impactera pas le calcul du coupon des Titres Participatifs.
- vi. Le remboursement est augmenté le cas échéant de la rémunération annuelle des Titres Participatifs calculée *pro rata temporis* entre la dernière Date de Paiement de la Rémunération et la date de remboursement effectif ; étant précisé que :
  - En cas de remboursement intervenant avant la détermination des éléments permettant le calcul du Taux de l'Autofinancement Net sur Produits de référence pour le dernier exercice clos de l'Émetteur (à la date de remboursement effectif), la partie variable de la rémunération sera calculée sur la base du Taux de l'Autofinancement Net sur Produits de référence pour l'exercice précédant le dernier exercice clos ;
  - Pour le calcul de la partie fixe de la rémunération, le Taux du livret A sera celui servi au détenteur d'un premier livret d'une caisse d'épargne (livret A) au 31 décembre de l'année précédant le remboursement effectif.

## **7.9 CESSION DES TITRES PARTICIPATIFS**

Les Titres Participatifs sont négociables. La valeur de cession est librement fixée entre le Porteur cédant et l'acquéreur.

En cas de cession de Titres Participatifs, le Porteur cédant s'engage à notifier sans délai à l'Emetteur ladite cession pour information et inscription du transfert dans le Registre.

En cas de cession de Titres Participatifs à un Acquéreur Concurrent de l'OPH émetteur, le Porteur cédant devra préalablement obtenir l'accord de l'Emetteur sur la cession envisagée. Sauf refus exprès de l'Emetteur dans les quarante-cinq (45) Jours Ouvrés suivant la réception de la demande du Porteur cédant, l'Emetteur sera réputé avoir donné son accord.

A défaut d'accord de l'Emetteur la cession envisagée sera réputée nulle et non opposable à l'Emetteur, l'Acquéreur Concurrent envisagé ne pouvant se prévaloir d'aucun droit à l'encontre de l'Emetteur

Il est précisé que les Porteurs successifs seront tenus par les conditions de cession des Titres Participatifs décrites ci-avant toute acquisition des Titres Participatifs valant acceptation expresse de la présente restriction à leur libre négociabilité.

## **7.10 SURVENANCE DE CIRCONSTANCES NOUVELLES**

En cas de survenance d'une Circonstance Nouvelle après la Date d'Emission, l'Emetteur devra en informer les Porteurs dans les meilleurs délais conformément aux stipulations de l'Article 7.12. L'Emetteur et les Porteurs rechercheront alors, de bonne foi et pour tenir compte de la pratique du marché alors en vigueur, une solution mutuellement satisfaisante pour maintenir entre les parties l'équilibre économique prévalant à la Date d'Emission nonobstant la survenance de la Circonstance Nouvelle concernée et, le cas échéant, s'accorderont sur les modifications nécessaires à apporter aux stipulations du présent Article 7.

## **7.11 REPRESENTATION DES PORTEURS**

Conformément aux dispositions de l'article L.228-37 du Code de commerce, en cas de pluralité de Porteurs, les Porteurs seront automatiquement groupés dans la Masse pour la défense de leurs intérêts communs. La Masse sera régie par les articles L.228-47 à L.228-71, L.228-73 et L.228-76 à L.228-90 du Code de commerce, tels que complétés par le présent Article.

La Masse seule, à l'exclusion des Porteurs pris individuellement, exercera les droits, actions et avantages communs résultant des Titres Participatifs, sans préjudice des droits pouvant être exercés par les Porteurs individuellement.

La Masse est réunie au moins une fois par an pour entendre le rapport des dirigeants sociaux sur la situation et l'activité de l'Emetteur au cours de l'exercice écoulé et le rapport des commissaires aux comptes de l'Emetteur sur les comptes de l'exercice et sur les éléments servant à la détermination de la rémunération annuelle des Titres Participatifs.

La Masse aura une personnalité juridique distincte et agira en partie par l'intermédiaire du Représentant de la Masse et en partie par l'intermédiaire de l'Assemblée Générale des Porteurs laquelle sera convoquée et délibérera conformément aux dispositions légales et réglementaires.

### **(A) Représentant de la Masse**

Le nom et les coordonnées du Représentant de la Masse sont :

Nantes Métropole  
2 Cours du Champ de Mars - 44923 Nantes Cedex 9

Courriel : [●]

Le Représentant de la Masse ne percevra aucune rémunération au titre de l'exercice de ses fonctions.

Tous les Porteurs intéressés pourront à tout moment obtenir communication du nom et de l'adresse du Représentant de la Masse, au siège de l'Emetteur.

### **(B) Porteur unique**

Si et aussi longtemps que les Titres Participatifs sont détenus par un Porteur unique, ce Porteur unique exercera tous les pouvoirs, droits et obligations dévolus aux Porteurs agissant en Assemblée Générale des Porteurs conformément aux dispositions du Code de commerce.

L'Emetteur tiendra un registre des décisions prises par le Porteur unique en cette qualité, qui sera disponible pour consultation à la demande de tout Porteur.

### **(C) Avis aux Porteurs**

Tout avis aux Porteurs au titre du présent Article 7.11 sera donné conformément aux stipulations de l'Article 7.12.

## **7.12 AVIS**

Tout avis aux Porteurs sera valablement donné s'il a été (i) envoyé par l'Emetteur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique à l'adresse (postale ou électronique) du Porteur concerné (telle qu'indiquée par ce dernier à l'Emetteur) ou (ii) déposé par l'Emetteur sur un site internet dont l'adresse lui aura préalablement été communiquée par le Porteur concerné, étant précisé que chaque Porteur pourra notifier à l'Emetteur, avec un préavis d'au moins dix (10) jours ouvrés, tout changement d'adresse le concernant.

Tout avis sera réputé avoir été donné :

- (i) s'il est envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception, le deuxième (2<sup>ème</sup>) Jour Ouvré après envoi, le cachet de la poste faisant foi ;
- (ii) s'il est envoyé par courrier électronique, le jour de l'envoi, sous réserve d'avoir reçu du destinataire un accusé de réception ; ou
- (iii) s'il est déposé sur un site internet, le jour du dépôt.

## **7.13 IMPOTS ET TAXES**

Tous les paiements (remboursement du principal et paiement de la rémunération annuelle) afférents aux Titres Participatifs effectués par l'Emetteur seront effectués sans aucune retenue à la source ou prélèvement au titre de tout impôt ou taxe de toute nature, imposés, levés ou recouverts par ou pour le compte de la France, ou de l'une de ses autorités ayant le pouvoir de lever l'impôt, à moins que cette retenue à la source ou ce prélèvement ne soit impérativement prescrit par la loi.

### **7.14 SERVICE FINANCIER**

Le service financier des Titres Participatifs sera assuré par l'Emetteur ou par le mandataire désigné.

### **8. NOTIFICATIONS**

Toutes les notifications devant être données pourront être remises en mains propres ou adressées par courrier recommandé avec accusé de réception ou communication électronique aux adresses suivantes :

Pour l'Emetteur :

**Nantes Métropole Habitat**

26 Place Rosa Parks

44036 Nantes cedex 1

France

Téléphone : 02 40 67 07 07  
Email : marc.patay@nmh.fr  
A l'attention de : Directeur Général

Pour le Souscripteur :

**Nantes Métropole**

2 Cours du Champ de Mars

44 923 Nantes Cedex 9

France

Téléphone : 02 40 99 48 48  
Courriel : [●]  
A l'attention de : Mme la Présidente

ou à toute autre adresse, adresse électronique ou autre attention qui pourrait être indiquée par l'une des Parties à l'autre Partie à cette fin.

Toutes les notifications prendront effet (i) si elles sont remises en main propre, lors de leur remise, (ii) si elles sont envoyées par courrier, lors de leur envoi et (iii) si elles sont envoyées par courrier électronique, lors de leur envoi sous réserve d'avoir reçu du destinataire un accusé de réception.

### **9. DIVERS**

- (A) Au cas où l'une quelconque des stipulations du présent Contrat serait ou deviendrait illégale, nulle ou inopposable, ceci ne portera pas atteinte à la licéité, la validité ou l'opposabilité des autres stipulations du présent Contrat.
- (B) Le fait pour l'une quelconque des Parties de ne pas exercer un droit ou un recours dont il est titulaire au titre du présent Contrat ou le fait pour elle d'exercer un tel droit ou recours avec retard ne vaudra pas renonciation à ce droit ou recours. Toute renonciation à un droit ne peut être considérée comme telle que si elle intervient par écrit, avec référence expresse au présent Contrat.

- (C) Ni le Souscripteur, ni aucun de ses successeurs, ayants cause ou ayants droit ne pourront être tenus responsables envers l'Emetteur de l'absence d'exercice ou de l'exercice partiel ou tardif de l'un quelconque de leurs droits en vertu du présent Contrat.
- (D) Le présent Contrat n'exclut et ne limite en aucune manière les autres droits et recours du Souscripteur.

## **10. LOI APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCE**

Le présent Contrat ainsi que les Titres Participatifs sont régis par le droit français.

En cas de différend sur l'interprétation ou l'exécution du présent Contrat, les Parties devront s'efforcer de trouver de bonne foi un accord amiable.

A défaut d'accord trouvé, toutes les poursuites, actions ou procédures découlant directement ou indirectement du présent Contrat ou s'y rapportant ainsi que toute action à l'encontre de l'Emetteur se rapportant directement ou indirectement aux Titres Participatifs seront soumises aux tribunaux compétents dans le ressort des juridictions dans lequel l'Emetteur a le siège principal de son activité.

Fait à [●], le [●], en deux (2) exemplaires originaux

[●]

par : [●], [●][●]

par : [●], [●]

## Annexe 1

### Définitions

Pour les besoins du présent Contrat, les termes commençant par une majuscule auront la signification qui leur est attribuée par les définitions suivantes :

**"Acquéreur Concurrent"** (de l'OPH émetteur) désigne tout organisme de logement social au sens des articles L.411-2 et L.411-10 du Code de la construction et de l'habitation et/ou tout groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L.423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.

**"Assemblée Générale des Porteurs"** désigne l'assemblée générale des Porteurs.

**"Circonstance Nouvelle"** désigne tout traité, directive, disposition législative ou réglementaire, jurisprudence de la Cour de Cassation ou de toute autre juridiction compétente, instruction ou recommandation émanant d'une autorité officielle quelconque, ou interprétation ou application qui en est donnée ou faite par une autorité officielle, en France, susceptible d'avoir un impact significatif sur les Titres Participatifs.

**"Date d'Emission"** désigne la date d'inscription de l'émission des Titres dans le registre de l'émetteur.

**"Date de Paiement de la Rémunération"** désigne le 1<sup>er</sup> aout de chaque année, date à laquelle la rémunération annuelle devra être payée par l'Émetteur.

**"Date de Règlement"** désigne la date de souscription, augmentée du délai de décaissement des fonds par le comptable public visé à l'article 3.

**"Investisseurs Qualifiés"** désigne les personnes ou les entités qui sont énumérées à l'annexe II, section I, points 1) à 4) de la directive 2014/65/UE et les personnes ou entités qui sont traitées à leur propre demande comme des clients professionnels, conformément à la section II de ladite annexe, ou qui sont reconnues en tant que contreparties éligibles conformément à l'article 30 de la directive 2014/65/UE, à moins qu'elles n'aient conclu un accord pour être traitées comme des clients non professionnels conformément à la section I, quatrième alinéa, de ladite annexe.

**"Jour Ouvré"** signifie un jour (autre que le samedi ou le dimanche) où les banques et marchés de change sont ouverts à Paris et qui est un jour où le système de transfert européen express automatisé de règlements bruts en temps réel utilisant une plateforme unique et partagée (TARGET2) ou tout autre système qui lui succéderait fonctionne.

**"Masse"** désigne, en cas de pluralité de Porteurs, la masse dans laquelle seront automatiquement groupés les Porteurs pour la défense de leurs intérêts communs conformément aux dispositions de l'article L.228-37 du Code de commerce.

**"Montant en Principal"** désigne, dans l'hypothèse d'un remboursement d'une fraction seulement de chaque Titre Participatif restant en circulation, le montant correspondant à la fraction du principal de chaque Titre Participatif que l'Émetteur souhaite rembourser par anticipation au titre de l'Article 7.8(A).

**"Porteur"** désigne tout porteur de Titres Participatifs.

**"Prix de Souscription"** désigne le prix d'émission égal à 100 % du montant nominal total des Titres Participatifs.

**"Registre"** désigne le registre tenu soit par l'Émetteur, soit par un mandataire désigné à cet effet conformément aux dispositions de l'article R.211-4 du Code monétaire et financier, attestant de l'inscription et de tout transfert des Titres Participatifs.

**"Représentant de la Masse"** désigne le représentant de la Masse, étant précisé que le Représentant de la Masse initial sera Nantes Métropole.

**"Taux de l'Autofinancement Net sur Produits de référence"** désigne, pour le calcul de la partie variable de la rémunération due à une Date de Paiement de la rémunération donnée, le ratio de l'autofinancement net HLM (tel que défini en Annexe 2) rapporté à la somme de leurs produits financiers et de leurs produits d'activité à l'exclusion de la récupération des charges locatives pour le dernier exercice clos de l'Émetteur (à cette Date de Paiement de la rémunération), tel qu'il ressort des comptes annuels de cet exercice, approuvés et audité par les commissaires aux comptes.

**"Taux de Référence de Remplacement"** désigne un taux de référence qui est :

i. Formellement désigné, proposé ou recommandé comme remplacement du Taux de Référence par :

A. L'administrateur du Taux de Référence (à condition que la réalité économique que ce taux de référence mesure soit la même que celle mesuré par le Taux de Référence) ; ou B. Tout Organisme de Désignation Compétent,

étant précisé que dans l'hypothèse où des taux de remplacement seraient formellement désignés, proposés ou recommandés à la fois conformément au paragraphe A et au paragraphe B ci-dessus, le Taux de Référence de Remplacement retenu sera celui prévu au paragraphe B ci-dessus ; et ii.

Selon l'avis de l'Émetteur, généralement accepté comme le remplaçant approprié du Taux de Référence ; ou

iii. Selon l'avis de l'Émetteur, un remplaçant approprié du Taux de Référence.

**"Taux du livret A"** (ou **"Taux de Référence"**) désigne, pour le calcul de la partie fixe de la rémunération due à une Date de Paiement de la rémunération donnée, le taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret d'une caisse d'épargne (tel que visé à l'article L 221-1 du code monétaire et financier) au 31 décembre de l'année précédant cette Date de Paiement de la rémunération

**"VN"** désigne la valeur nominale de chaque Titre Participatif, hors prime de remboursement.

## ANNEXE 2

**Définition de l'autofinancement net HLM**  
 (Servant à la définition du Taux de l'Autofinancement Net sur les produits de référence)

L'autofinancement net HLM tel que défini à l'article R. 423-1-4, sur la base des comptes annuels approuvés et audités concernés de l'Émetteur :

- Résultat de l'exercice
- + les dotations (comptes 681 et 687)
- les reprises (comptes 781 et 787)
- la plus value sur ventes (comptes 675 moins les comptes 775)
- les subventions d'investissement virées au résultat (compte 777)
- les remboursements des emprunts locatifs (état du passif codes 2.21 et 2.22 des financements définitifs)

<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (c/ 68)
- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (c/ 78)
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (c/ 675)
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (c/ 775)
- Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice (c/ 777)
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG)</b>
- Remboursements d'emprunts locatifs (Etat du passif code 2.21 & 2.22) sauf remboursements anticipés
+ ou - Variations intérêts compensateurs (c/ 16883)
- Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs (c/ 6863)
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)</b>

### ANNEXE 3

#### Avis d'Émission A renseigner par l'Émetteur et à envoyer au Souscripteur

Désignation de l'Émetteur : NANTES METROPOLE HABITAT

A destination de : NANTES METROPOLE

Objet : Contrat d'émission de titres participatifs en date du [•] pour un montant total de [•]€

Madame, Monsieur,

Le présent Avis d'Émission vous est adressé conformément aux stipulations de l'article 3 « *Émission et souscription de Titres Participatifs* » du Contrat signé le [•] entre NANTES METROPOLE HABITAT en qualité d'Émetteur et NANTES METROPOLE en qualité de Souscripteur.

Nous vous confirmons que l'Émetteur s'engage à émettre les Titres Participatifs selon les caractéristiques suivantes :

- a) Date d'Émission (Jour Ouvré) : le [•]
- b) Nombre de Titres Participatifs : [*en chiffres et en lettres*]
- c) Montant de l'Émission : [*en chiffres et en lettres*]

Nous vous remercions (i) d'adresser à l'Émetteur le bulletin de souscription du Souscripteur établi selon le modèle figurant en Annexe 4 du Contrat, daté et signé, au plus tard le [7 Jours Ouvrés avant la Date d'Émission prévue ci-dessus] et (ii) de faire en sorte que le Prix de Souscription des Titres Participatifs souscrits par le Souscripteur soit reçu par l'Émetteur au plus tard à la Date d'Émission ci-dessus prévue.

A l'appui du présent Avis d'Émission, nous vous adressons également les documents décrits à l'Article 4 (A) du Contrat [*ainsi que l'attestation visée audit Article 4 justifiant de la réalisation de la condition prévue au paragraphe (D) dudit Article 4*]<sup>1</sup>

Les termes définis dans le Contrat ont la même signification lorsqu'ils sont utilisés dans le présent Avis d'Émission.

Fait à

Le

(nom, prénom, qualité du signataire, cachet et signature)

---

<sup>1</sup> Dans l'hypothèse où ladite attestation n'aurait pas été transmise avant l'envoi de l'Avis d'Emission.

## ANNEXE 4

### Bulletin de souscription des Titres Participatifs

A renseigner par le Souscripteur et à envoyer à l'Émetteur

Désignation du Souscripteur : NANTES METROPOLE

A destination de l'Émetteur : NANTES METROPOLE HABITAT

Connaissance prise :

- du contrat d'émission de titres participatifs conclu en date du [•] pour un montant total de [•] € entre l'Émetteur et le Souscripteur (le « **Contrat** ») ;
- de l'Avis d'Émission adressé par l'Émetteur au Souscripteur conformément aux stipulations de l'article 3 « *Emission et souscription de Titres Participatifs* » du Contrat ;
- de la Date d'Émission fixée au [date] dans l'Avis d'Émission.

Déclare :

- souscrire irrévocablement [*en chiffres et en lettres*] Titres Participatifs, soit un montant total de [•] € pour l'ensemble de ces Titres Participatifs ;
- libérer, ce jour, le montant total de ma souscription, soit la somme de [•] €, en fonds immédiatement disponibles, par virement effectué par le comptable public sur un compte libellé en euros à, ou à l'ordre de, l'Émetteur, dont les coordonnées ont été préalablement communiquées au Souscripteur.

Les termes définis dans le Contrat ont la même signification lorsqu'ils sont utilisés dans le présent bulletin de souscription.

Fait à

Le

En deux (2) exemplaires

(nom, prénom, qualité du signataire, cachet et signature)

**ANNEXE 5**

Certificat de Clôture

*(Sur papier en-tête de l'Emetteur)*

A : [...]   
A l'attention de [●]   
[●]   
[●]   
France   
(le "Souscripteur")

[●], le [●]

[●]   
(l'"Emetteur")

**Emission de titres participatifs de [●] €**   
(les "Titres Participatifs")

Madame, Monsieur,

En tant que représentant, dûment habilité aux fins des présentes, de l'Emetteur et en relation avec le contrat d'émission de titres participatifs en date du [●] conclu entre l'Emetteur et le Souscripteur (le "**Contrat**"), je certifie, à l'occasion de l'émission des Titres Participatifs, et en application de l'article 4 du Contrat :

- que les déclarations formulées et les garanties données aux termes de l'article 5 du Contrat demeurent exactes et vrais à la présente date ;
- qu'il n'y a pas eu, à la présente date, de changement significatif dans la situation financière, les résultats ou les affaires courantes de l'Emetteur, par rapport à celles existant à la date du Contrat ;
- que l'Emetteur a exécuté toutes les obligations auxquelles il est tenu au titre du Contrat jusqu'à la présente date (incluse) ; et
- que l'émission des Titres Participatifs entre bien dans la limite du montant nominal autorisé par la délibération du Conseil d'administration de l'Emetteur en date du [●].

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de mes salutations dévouées et les meilleures.

---

[●]   
représenté par [●], [●]