CONSULTATION POUR LA RÉALISATION D'UN EMPRUNT SUR LE BUDGET PRINCIPAL EXERCICE 2026

RAPPORT D'ANALYSE DES OFFRES

I) Rappel de la consultation

1. Présentation de l'opération

La Ville de Bastia a lancé une consultation en vue de contracter un emprunt de 4 500 000 € afin de financer les opérations structurantes de son plan pluriannuel d'investissement sur le budget principal.

2. Conditions de l'opération

- Emprunt classique à taux fixe ou variable, d'un montant de 4 500 000 €, mobilisable au plus tard le 1er décembre 2026.
- Propositions déclinées sur des durées de 15, 20, 25 et 30 ans, avec indication du type d'amortissement, sur des échéances trimestrielles.
- Exclusion des montages financiers structurés et de ceux comportant des risques de change.
- Faculté pour la Ville de répartir l'enveloppe entre les différents candidats en fonction de la qualité des offres.

II) Organismes sollicités

Les établissements financiers suivants ont été sollicités :

- Société Générale
- Caisse d'Epargne
- Caisse régionale du Crédit Agricole
- La Banque Postale
- Caisse régionale du Crédit Mutuel Méditerranée
- Banque des Territoires
- Arkéa

La Société Générale, la Caisse d'Epargne et La Banque Postale ont déposé une offre.

La Banque des Territoires a été sollicitée pour son offre à taux préférentiel sur le Livret A, dans le cadre de ses axes Biodiversité, Adaptation au changement climatique et Transport, pour un montant de 1 416 654 €, au titre des opérations suivantes :

- Phase 3 de l'aménagement du Vieux-Port, pour un besoin de financement de 783 654€
- Création de l'îlot de fraîcheur « Café Riche », pour un besoin de financement de 178 000€
- Création du parking relais de Capochja, pour un besoin de financement de 196 000€
- Remplacement des palmiers de la façade maritime de la ville pour un besoin de financement de 259 000€

III) Analyse des offres

1. Respect du cahier des charges

Certaines offres sont partielles. Le détail des propositions de chaque candidat :

- La Caisse d'Epargne a proposé des offres à taux fixe et indexées sur le Livret A pour des durées de 15, 20, 25 et 30 ans.
- La Société Générale a proposé des offres à taux fixe et à taux variable pour des durées de 15 et 20 ans.
- La Banque Postale a proposé une offre partielle de 1 924 000 € à taux fixe et à taux variable pour des durées de 15, 20 et 25 ans.
- La Banque des Territoires a proposé une offre partielle de 1 416 654 € indexée sur le Livret A pour une durée de 25 ans.

Les offres de la Caisse d'Epargne, de La Banque Postale et de la Banque des Territoires comprennent des frais de dossier.
Les candidats n'ont pas fourni un modèle de contrat de prêt, tel que cela avait été demandé.
Les candidats ont déposé des offres pour le 20 octobre 2026 et les ont réactualisées en date des 2,3 et 4 novembre 2026.

2. Analyse des marges

Les taux proposés par les candidats ont été convertis en taux actuariel afin de déterminer les marges réalisées et de comparer les offres, la meilleure étant celle qui présente la marge la plus faible.

Compte tenu des flux de trésorerie de la Ville, l'échéance trimestrielle a été retenue. Les chiffres ci-dessous sont établis pour un amortissement linéaire. En outre la ville privilégie des maturités de 20 et 25 ans.

Propositions à taux fixe (échéances trimestrielles)

	15 ans				20 ans				25 ans				30 ans			
	Taux proposé	Marge sur Euribor 3Mois	Flux annuel*	Charges Intérêt*	Taux proposé	Marge sur Euribor 3Mois	Flux annuel*	Charges Intérêt*	Taux proposé	Marge sur Euribor 3Mois	Flux annuel*	Charges Intérêt*	Taux proposé	Marge sur Euribor 3Mois	Flux annuel*	Charges Intérêt*
Société Générale	4,50% exact/360	1,23%	500K€	200K€	4,53% exact/360	1,23%	427K€	202K€								
Caisse d'Epargne	4,85% 30/360	1,48%	513K€	213K€	4,97% 30/360	1,56%	444K€	220K€	5,03% 30/360	1,63%	403K€	223K€	5,06% 30/360	1,69%	389K€	209K€
La Banque Postale	4,53% exact/360	1,24%	502K€	202K€	4,62% exact/ 360	1,30%	432K€	207K€	4,63% exact/360	1,31%	389K€	209K€				

En taux fixe, la proposition la mieux-disante est celle de la Société Générale, avec une marge de 1,23 % à 15 ans et à 20 ans.

Propositions à taux variable (échéances trimestrielles)

	15 ans				20 ans				25 ans				30 ans			
	Index	Marge Euribor 3M	Flux annuel*	Charges intérêt*	Index	Marge Euribor 3M	Flux annuel*	Charges Intérêt*	Index	Marge Euribor 3M	Flux annuel*	Charges Intérêt*	Index	Marge Euribor 3M	flux annuel	Charges d'intérêt
Société Générale	Euribor 3 M flooré+ 1,19%	1,28%	484K€	184K€	Euribor 3 M flooré+ 1,14%	1,20%	408K€	183K€								
La Banque Postale	Euribor 3 M flooré+ 1,23%	1,32%	499K€	189K€	Euribor 3 M flooré+ 1,28%	1,38%	419K€	194K€	Euribor 3 M flooré+ 1,29%	1,41%	381K€	201K€				
Caisse d'Epargne	LivretA +1,46%	0,77%	471K€	171K€	LivretA +1,54%	0,87%	402K€	176K€	LivretA +1,60%	0,96%	362K€	181K€	LivretA +1,65%	1,04%	250K€	187K€
Banque des Territoires									Livret A+ 0,50%	-0,20%	310K€	130K€				

** Première année, sur la base d'une enveloppe de 4,5 M€ et d'une évaluation des taux d'intérêt au 04/11/2026.*
En vert : offres mieux disantes.

L’offre partielle de la Banque des Territoires est la mieux positionnée, avec une marge de -0,20% par rapport à l’Euribor 3 mois.

Suivent les offres de la Caisse d’Epargne indexées sur le Livret A (marges de 0,77% à 1,04% selon la durée), puis l’offre à 20 ans de la Société Générale (1,20%), l’offre à 15 ans de La Banque Postale (1,27%) et l’offre à 15 ans de la Société Générale (1,28%). Les offres à 20 et 25 ans de La Banque Postale ferment le classement (1,32% et 1,41%).

Conditions communes par établissement

Établissement	Enveloppe	Remboursement anticipé (taux fixe)	Remboursement anticipé (taux variable)	Frais de dossier
Société Générale	4 500 000 €	Indemnité actuarielle	Indemnité actuarielle	Aucun
Caisse d’Epargne	4 500 000 €	Indemnité actuarielle	Indemnité forfaitaire de 3 % sur le CRD	4 500 € (0,1 %)
La Banque Postale	1 924 000 €	Indemnité actuarielle	Indemnité dégressive (0,25 % du CRD)	1 924 € (0,1 %)
Banque des Territoires	1 416 654 €	Sans objet	Indemnité actuarielle	849,99 € (0,06 %)

3. Choix entre taux fixe et taux variable

Si le contexte actuel inflationniste haussier pourrait inciter à sécuriser la dette, les taux fixes proposés intègrent déjà ces hausses et sont donc surcotés par rapport aux propositions à taux variables (différence de 3 à 20 points de base suivant certaines offres).

Opter pour un taux fixe reviendrait à cristalliser un taux surcoté sur la durée totale de l’emprunt soit 20 à 25 ans.

En outre, le passage d’un taux fixe à un taux variable est plus complexe et plus couteux qu’une bascule du taux variable au taux fixe.

Il convient dès lors de privilégier des offres à taux variable, indexées sur l’Euribor 3 mois ou sur le Livret A.

4. Choix de l’index

Outre le niveau des marges, il est préférable de retenir comme index le Livret A plutôt que l’Euribor 3 mois, pour deux raisons :

- Le Livret A est moins sensible aux décisions de la BCE, les taux monétaires ne comptant que pour moitié dans sa formule de calcul ;
- Il est plus prévisible, car il est préfixé et révisé deux fois par an, alors que l’Euribor 3 mois est révisé chaque trimestre.

Cet index reste toutefois exposé à l’inflation, qui compose l’autre moitié de sa formule.
Le taux du Livret A, de 1,70 % aujourd’hui.
Il est à noter qu’avec une hypothèse d’évolution haute d’un Livret A à 2,9 % fin 2027, le coût moyen de cet emprunt ressortirait à environ 3,8%, soit 3,10% pour la Banque des Territoires et 4,14% pour la Caisse d’Epargne, contre 4,53% pour la meilleure offre à taux fixe à 20 ans et 4,5% pour la meilleure offre indexée sur Euribor 3Mois suivant les anticipations actuelles de marché.

IV) Conclusion

Il convient donc de retenir la partition suivante :

- L'offre de la Banque des territoires indexée sur le Livret A +0.5% sur une durée de 25 ans, regroupant quatre prêts pour chaque opération susvisée pour un montant global de 1 416 654€
- L'offre de la Caisse d'Epargne indexée sur le Livret A + 1.54% sur 20 ans, pour un montant de 3 083 346€

Pour rappel, ci-dessous les principales caractéristiques de ces offres :

	Banque des Territoires	**Caisse d'Epargne**
Montant	1 416 654 €	3 083 346 €
Taux variable	Livret A + 0,50 %	Livret A + 1,54 %
Durée	25 ans	20 ans
Amortissement	Linéaire	Linéaire
Échéance	Trimestrielle	Trimestrielle
Frais de dossier	849,99 €	3 083,34 €

Cette répartition couvre l'enveloppe de 4 500 000 €, avec une marge moyenne pondérée de 0,53% sur Euribor 3 mois, de 1.21% sur le Livret A et 3 933,33 € de frais de dossier.

La durée de 20 ans retenue pour la Caisse d'Epargne constitue un compromis entre le niveau de marge (0,87%, contre 0,96% à 25 ans) et le poids de l'annuité répond à nos prévisions pluriannuelles.

La charge d'emprunt s'élèverait à 379K€ en 2028 dont 168K€ pour les intérêts, en considérant l'hypothèse haute du Livret A sur 2027.