

Le présent document est présenté à titre indicatif. La Direction des Prêts de la Banque des Territoires peut modifier ou préciser à tout moment les caractéristiques et conditions qui y sont présentées. Le présent document reste conditionné à la revue de la structure contractuelle, financière et juridique du projet. Il ne constitue en aucun cas un engagement de la Banque des Territoires d'intervenir de quelque manière que ce soit dans le projet. L'engagement de souscription de la Banque des Territoires est subordonné à l'accord de son comité d'engagement compétent.

Souscriptions de la Caisse des Dépôts et Consignations aux Titres Participatifs émis par les organismes de logement social (« OLS ») agréés organismes de foncier solidaire (« OFS »)

Enveloppe de 50M€

Objet :

Les Titres Participatifs ont pour objet de favoriser l'investissement en matière d'accession en bail réel solidaire (BRS)

La souscription aux Titres Participatifs a pour objet d'accompagner le programme d'opérations de BRS de l'émetteur dans son ensemble

Montant :

Une enveloppe de 50 M€ est ouverte en 2026

Un appel à manifestation d'intérêt (« **AMI** ») pour l'ouverture des demandes est lancé le 1^{er} octobre (et clôturera le 15 janvier 2027 à minuit.) La Caisse des Dépôts et Consignations agissant à travers sa direction de la Banque des Territoires (ci-après la « **Banque des Territoires** ») organisera les souscriptions à l'issue de cet AMI.

La décision de souscrire des titres participatifs appartient à la Banque des Territoires

Le montant par organisme sera en fonction de la demande du secteur (enveloppe contingentée).

Minimum : 1 M€

Maximum : 30M€

Le montant demandé par organisme ne pourra pas dépasser 20% de sa Situation Nette Comptable (capital et réserves + report à nouveau + résultat de l'exercice des derniers compte annuels) de l'ensemble des montants des titres participatifs émis auprès de la Banque des territoires

Rémunération annuelle des Titres Participatifs

La rémunération annuelle des Titres Participatifs comporte une partie fixe et une partie variable. Le calcul de la rémunération annuelle se fera selon la méthode de décompte des jours 30/360.

La partie fixe de la rémunération

La partie fixe de la rémunération, calculée sur 75 % de la valeur nominale de chaque Titre Participatif, est constituée par un intérêt annuel fixe déterminé selon la formule suivante (voir définitions en Annexe 1) :

$$VN \times (\text{Taux de l'OAT à 15 ans} + 70 \text{ bps}) \times 0,75,$$

Etant précisé que le Taux de l'OAT à 15 ans sera celui en vigueur à la date tombant 2 Jours Ouvrés avant la Date d'Emission et si le Taux de l'OAT à 15 ans ainsi déterminé est négatif, ledit taux sera réputé être égal à 0 %.

Entre 16ème et 20ème année : augmentation du spread de 125 bps/an

A partir de la 21ème année : augmentation du spread de 250 bps/an

Partie variable de la rémunération

Pour tout exercice clos (n) donné de l'Emetteur, la partie variable de la rémunération, calculée sur 25 % de la valeur nominale de chaque Titre Participatif, est calculée selon la formule suivante :

$$VN \times \text{Max} (0,01 \% ; \left(\frac{\text{Taux d'Autofinancement Locatif (n)}}{\text{Taux d'Autofinancement Locatif (n-1)}} - 1 \right) \times 0,25)$$

- Avec application d'un plancher de la partie variable de la rémunération à 0,01 %
- Si le Taux d'Autofinancement Courant (n) est inférieur à 3 %, la partie variable de la rémunération sera réputée être égale à 0,01 %
- Si le Taux d'Autofinancement Locatif (n) est supérieur à 6%, la partie variable de la rémunération sera réputée être égale au maximum entre 1% et la formule suivante :

$$VN \times \text{Max} (0,01 \% ; \left(\frac{\text{Taux d'Autofinancement locatif (n)}}{\text{Taux d'Autofinancement locatif (n-1)}} - 1 \right) \times 0,25)$$

Dans le cas d'un Autofinancement Courant négatif sur l'exercice n-1, il convient de retenir la valeur absolue de cet Autofinancement Courant n-1 et d'appliquer la formule qui suit :

$$VN \times \text{Max} (0,01 \% ; \left(\frac{\text{Taux d'Autofinancement Locatif (n)}}{\text{Taux d'Autofinancement Locatif (n-1)}} + 1 \right) \times 0,25)$$

Le plancher absolu (partie fixe et variable) se situe à 0,70%.

Le plafond de la rémunération se situe à TLA+150bps et augmente de 95 bps/an à partir de la 16ème année puis de 190 bps/an à partir de la 21ème année.

Principe de remboursement

Remboursement en cas de liquidation ou, à compter de la 8ème année suivant la date d'émission, **à l'initiative de l'OLS agréé OFS.**

En cas d'émission multiples auprès du Souscripteur, les remboursements des Titres Participatifs par l'Emetteur seront remboursés dans l'ordre chronologique de leur date d'émission

Cession des titres à l'émission

Les titres participatifs sont négociables, la valeur de cession est librement fixée entre le cédant et l'acquéreur. Dans le cas d'une cession à un acquéreur concurrent (tout organisme de type OFS), la Banque des Territoires devra obtenir l'accord préalable du bailleur pour pouvoir procéder à la cession.

Rang des titres participatifs

Les Titres Participatifs sont des créances de dernier rang.

Le paiement des sommes dues au titre des Titres Participatifs ou en cas de liquidation intervient :

- i) Après complet remboursement des autres titres de dette : prêts, obligations (sauf éventuelles obligations subordonnées de dernier rang)...
- ii) Au même rang que tous les autres titres participatifs de l'émetteur : les souscripteurs de l'ensemble des titres participatifs seront payés à hauteur de leur quote-part de titres participatifs détenus

Maintien des Titres Participatifs à leur rang

L'émetteur s'engage à ne pas consentir de sûretés au bénéfice d'autres porteurs de titres participatifs, sans consentir simultanément des sûretés équivalentes et de même rang au bénéfice des Titres Participatifs détenus par la Banque de Territoires.

Limitation à l'émission

L'émission de tout nouveau titre participatif devra respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- i) la valeur nominale totale cumulée de l'ensemble des titres participatifs (y compris les nouveaux titres participatifs) doit être inférieure à 40 % de la Situation Nette Comptable ;
- ii) les conditions de cession des nouveaux titres participatifs ne sont pas plus favorables que celles des Titres Participatifs détenus par la Banque des Territoires ;
- iii) les conditions de remboursement des nouveaux titres participatifs ne sont pas plus favorables que celles des Titres Participatifs détenus par la Banque des Territoires ;
- iv) la rémunération annuelle des nouveaux titres participatifs est plafonnée au même niveau que la rémunération des Titres Participatifs détenus par la Banque des Territoires ;
- v) si la rémunération annuelle des nouveaux titres est plus favorable que celles des Titres Participatifs détenus par la Banque des Territoires, la Banque des Territoires dispose d'un droit de souscription prioritaire aux mêmes conditions (sauf dans le cas où le souscripteur est une collectivité territoriale) ;
- vi) un accord intercréanciers, visant à articuler les relations entre la Banque des Territoires et les futurs porteurs de titres participatifs, devra être conclu pour toute nouvelle émission de titres participatifs.

Limitation des paiements et remboursement des sommes de tout endettement au sein d'un groupe ou d'une SAC

L'émetteur ne peut pas effectuer de paiement ou de remboursement au titre de toutes sommes empruntées, émises, souscrites, ou garanties auprès d'un membre de son groupe, avant le paiement de toutes sommes dues et exigibles au titre des Titres Participatifs.

Pour les sociétés de capitaux : limitation des distributions de dividendes et d'avances en compte-courant

Les distributions de dividendes et les remboursements d'avance en compte-courant d'actionnaire ne peuvent pas être proposés au vote des actionnaires avant le paiement de toutes sommes dues et exigibles au titre des Titres Participatifs.

Engagements d'information

Le cadre juridique général des titres participatifs oblige les émetteurs à transmettre au souscripteur les mêmes informations que celles fournies à des actionnaires. Les OLS agréées OFS s'engagent à fournir annuellement à la Banque des Territoires des informations permettant d'évaluer la situation financière de l'organisme :

- > Un Plan prévisionnel à moyen terme (à 10 ans a minima) de l'activité en accession en BRS de moins d'un an permettant le suivi du programme d'accession en BRS [de l'émetteur incluant les titres participatifs. Les hypothèses du prévisionnel doivent être conformes au scénario macroéconomique de la Caisse des Dépôts] ;
- > Un reporting annuel sur l'impact social des titres participatifs permettant de valoriser les externalités extra financières des Titres Participatifs ;
- > Les Comptes sociaux annuels, tableau de financement, état des litiges, sûretés et cessions de créances, attestation des commissaires aux comptes de l'Autofinancement d'Exploitation Courante ;
- > Les documents suivants mis à disposition des membres du Conseil d'administration (ou de l'organe compétent équivalent selon la forme de l'émetteur) : rapport de gestion ou tout autre rapport des commissaires aux comptes/de l'agent public de l'émetteur (comprenant notamment le rapport spécial) ainsi que la liste des membres du Conseil d'administration (ou de l'organe compétent équivalent) de l'émetteur.

Les OLS agréées OFS devront, par ailleurs, transmettre sans délai les informations suivantes à la Banque des Territoires :

- > Projet d'émission de nouveaux titres participatifs et montant nominal total en circulation de titres participatifs ;
- > Projet de transformation juridique ;
- > Litiges significatifs en cours au-dessus d'un seuil correspondant à 5 % de la Situation Nette de l'Emetteur.

Représentation des porteurs

Les porteurs de titres participatifs d'une même émission sont automatiquement groupés en une masse pour la défense de leurs intérêts communs. Cette masse doit se réunir à minima une fois par an. Elle agira par l'intermédiaire d'un représentant de la Banque des Territoires et celui d'une assemblée générale des porteurs.

Uniquement pour les sociétés de capitaux et conformément à l'article L.228-37 du Code de commerce, la Banque des Territoires, en tant que représentant des porteurs de Titres Participatifs, assistera aux assemblées générales d'actionnaires.

Pénalités applicables en cas de non-respect des engagements contractuels

En cas de non-respect des obligations d'information, des conditions de limitation à l'émission et du maintien des Titres Participatifs à leur rang, la partie fixe de la rémunération annuelle sera majorée de 6 %, sans limitation du plafond applicable à la partie fixe du taux annuel du coupon.

Frais

Frais de dossier : 25 bps payable par l'émetteur au moment de l'émission. Pas de frais de gestion

Annexe 1 : Définitions

L'"**Autofinancement Courant HLM**" désigne « l'autofinancement net HLM » calculé (i) selon la formule définie par la fiche 5.3 de l'annexe 1 de l'arrêté du 2 décembre 2025, modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation, ou par tout texte réglementaire qui viendrait le remplacer et (ii) sur la base des comptes annuels approuvés et audités concernés de l'Emetteur

"**Taux d'Autofinancement Locatif (n)**" désigne le ratio de l'Autofinancement Courant HLM sur les loyers nets pour le dernier exercice clos (n) de l'Emetteur

"**VN**" désigne la Valeur Nominale de chaque titre participatif