



BANQUE des
TERRITOIRES



Souscription des titres participatifs par la Banque des Territoires

Une offre innovante pour répondre à votre enjeu de recherche de fonds propres



La loi ELAN ouvre la possibilité aux OLS de se doter en fonds propres sous forme de titres participatifs.

La signature du Pacte d'investissement entre l'Etat, la CDC, les Fédérations et Action Logement fixe les objectifs d'investissements annuels et les moyens mis en œuvre pour atteindre ces objectifs.

Construction de l'offre de titres participatifs en partenariat avec les Fédérations, pour une réponse **adaptée aux besoins du secteur.**



LES TITRES PARTICIPATIFS DE LA BANQUE DES TERRITOIRES

Quoi ?

800 M€ DE TITRES
PARTICIPATIFS

Pourquoi ?

FINANCER UN
PROGRAMME
D'INVESTISSEMENT

Quand ?

SUR LA PERIODE
2020-2022

Pour qui ?

LES ORGANISMES DE
LOGEMENT SOCIAL
IMPACTÉS PAR LA
RLS, PRIORITÉ AUX
OPH

Comment ?

2 CAMPAGNES DE
SOUSCRIPTION
DÉMATÉRIALISÉES

Grands principes de l'offre de titres participatifs de la Banque des Territoires



Les titres participatifs de la Banque des Territoires **financent un programme d'investissement**, ils ne sont **pas fléchés** sur des opérations.



Les titres sont régis par un contrat d'émission type conclu entre l'émetteur (le bailleur) et le souscripteur (la Banque des territoires) dont les clauses ont été coconstruites avec les Fédérations.



2 campagnes de souscription seront organisées, un émetteur pourra envisager une émission par campagne. Le montant prévisionnel de la 1^{ère} campagne est établi à 400M€.



La valeur nominale de chaque titre est de 50 000 €.

Le **montant d'une souscription** de titres par organisme pourra aller **de 1M€ à 80M€** (max 20% de sa situation nette comptable : capital et réserves + report à nouveau + résultat de l'exercice des derniers comptes annuels), en fonction de son programme d'investissement et de l'appétence du secteur

Qu'est ce qu'un titre participatif ? (1/2)

Caractéristiques et avantages

COMME UN PRÊT, UN TITRE PARTICIPATIF EST UNE CRÉANCE ...

› **RÉGIE PAR UN CONTRAT**, conclu entre le bailleur et la Banque des Territoires pour encadrer chaque émission, sur la base de la documentation juridique négociée avec les Fédérations.



Le cadre juridique du contrat de souscription coconstruit en lien avec les Fédérations est **prédéfini** et **adapté** au secteur.

› **NE DONNANT PAS DE DROIT DE VOTE ET SANS IMPACT SUR LA GOUVERNANCE DE VOTRE ORGANISME** mais donne lieu à une obligation d'information de l'émetteur vis-à-vis du souscripteur.



La souscription est sans impact sur votre actionnariat.






La Banque des territoires est un investisseur de confiance avec une grande connaissance des enjeux et problématiques du secteur.

Qu'est ce qu'un titre participatif ? (2/2)

Caractéristiques et avantages

DE PLUS, UN TITRE PARTICIPATIF EST UNE CRÉANCE...

- › **DONNANT LIEU À UNE RÉMUNÉRATION VARIABLE** appuyée sur la performance de votre organisme, d'où la notion de «participatif».  **+** Taux d'intérêt du coupon attractif et harmonisé pour les bailleurs, sans de frais de gestion.
- › **SANS DURÉE DE VIE LIMITEE**, remboursement « sur mesure », possible à l'initiative de l'émetteur à compter de la 8^{ème} année.  **+** Flexibilité de remboursement.
- › **IDENTIFIÉE À DES (QUASI) FONDS PROPRES** comptablement, classé sous les capitaux propres dans «autres fonds propres».  **+** Fonds non fléchés vers des opérations, permettant un soutien particulier à votre programme d'investissement.
- › **SANS GARANTIE**
- › **DE DERNIER RANG**, remboursée après tous les titres de dette (prêts, obligations..) en cas de liquidation.
- › **NÉGOCIABLE** cessible entre investisseurs.

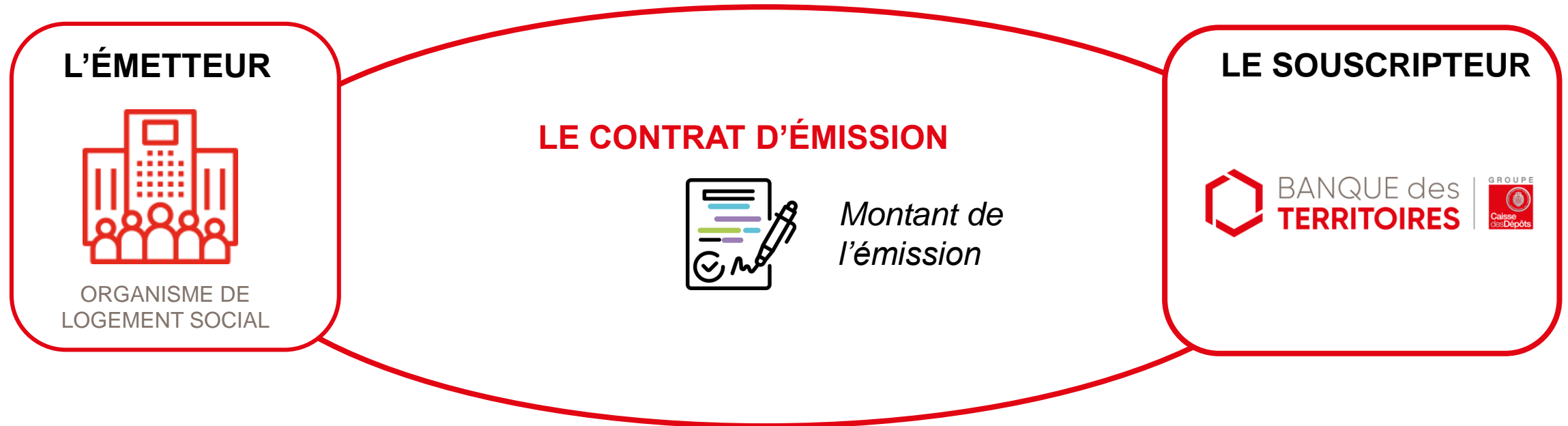
Mise en place de ce nouveau dispositif



Et 2nde campagne en 2021

Co-construction du cadre contractuel avec les Fédérations

Un dispositif partenarial issu d'une négociation entre la Banque des Territoires et les Fédérations, et adapté aux besoins du secteur



La co-construction du cadre contractuel avec les Fédérations a permis de définir des clauses types offrant une réponse adaptée au secteur.

Contenu du contrat d'émission

Des clauses élaborées en co-construction avec les Fédérations

1. DES OBLIGATIONS LIÉES AU CADRE JURIDIQUE GÉNÉRAL DES TITRES PARTICIPATIFS

- Obligation d'information de l'émetteur identiques à celles des actionnaires transposée pour les OP;
- Tenue d'une Assemblée Générales des Porteurs de titres au sein de laquelle siègera un représentant de la Banque des territoires.

2. DES CLAUSES PARTICULIÈRES PRÉDÉFINIES AVEC LES FÉDÉRATIONS ...

EN LIEN AVEC LES OBJECTIFS DU PACTE



SOUTENIR L'INVESTISSEMENT

- Obligation d'information pour l'émetteur: transmettre un prévisionnel actualisé annuellement (sur la base du scénario macroéconomique de la Banque des Territoires) et commenté ;



DES TITRES PARTICIPATIFS À IMPACT SOCIAL

- Reporting en vue de valoriser les externalités positives sur la base de 2 critères d'impact social : un critère commun sur l'ambition de performance énergétique, un critère défini sur-mesure en fonction des spécificités territoriales ou sociales de chaque bailleur.

EN LIEN AVEC LA NATURE DU TITRE

CRÉANCE DE DERNIER RANG

- Clauses spécifiques pour les nouvelles émissions de titres participatifs ;
- Articulation nécessaire des relations entre la Banque des Territoires et les autres investisseurs, sous la forme d'un accord inter créanciers pour toute nouvelle émission de titres participatifs ;
- Discussion avec l'actionnaire pour les sociétés de capitaux.

3. DES CLAUSES INDIVIDUALISÉES SPÉCIFIQUES À CHAQUE BAILLEUR

- Un **critère d'Impact Social sur-mesure** propre à chaque bailleur en fonction des spécificités territoriales ou sociales de chaque bailleur ;
- Au cas par cas, **éventuelles clauses complémentaires en matière de risque.**



Le coupon : un taux d'intérêt annuel du titre modéré et issu d'une négociation avec les Fédérations



La partie variable s'appuie sur votre performance dans une logique d'alignement d'intérêt avec le souscripteur.

Le prix de remboursement du titre augmente de 1% par an à compter de la 15^{ème} année d'émission, sans impact sur le calcul du coupon

Exemple de calcul du coupon

Hypothèses : OAT à l'émission = 0,31%

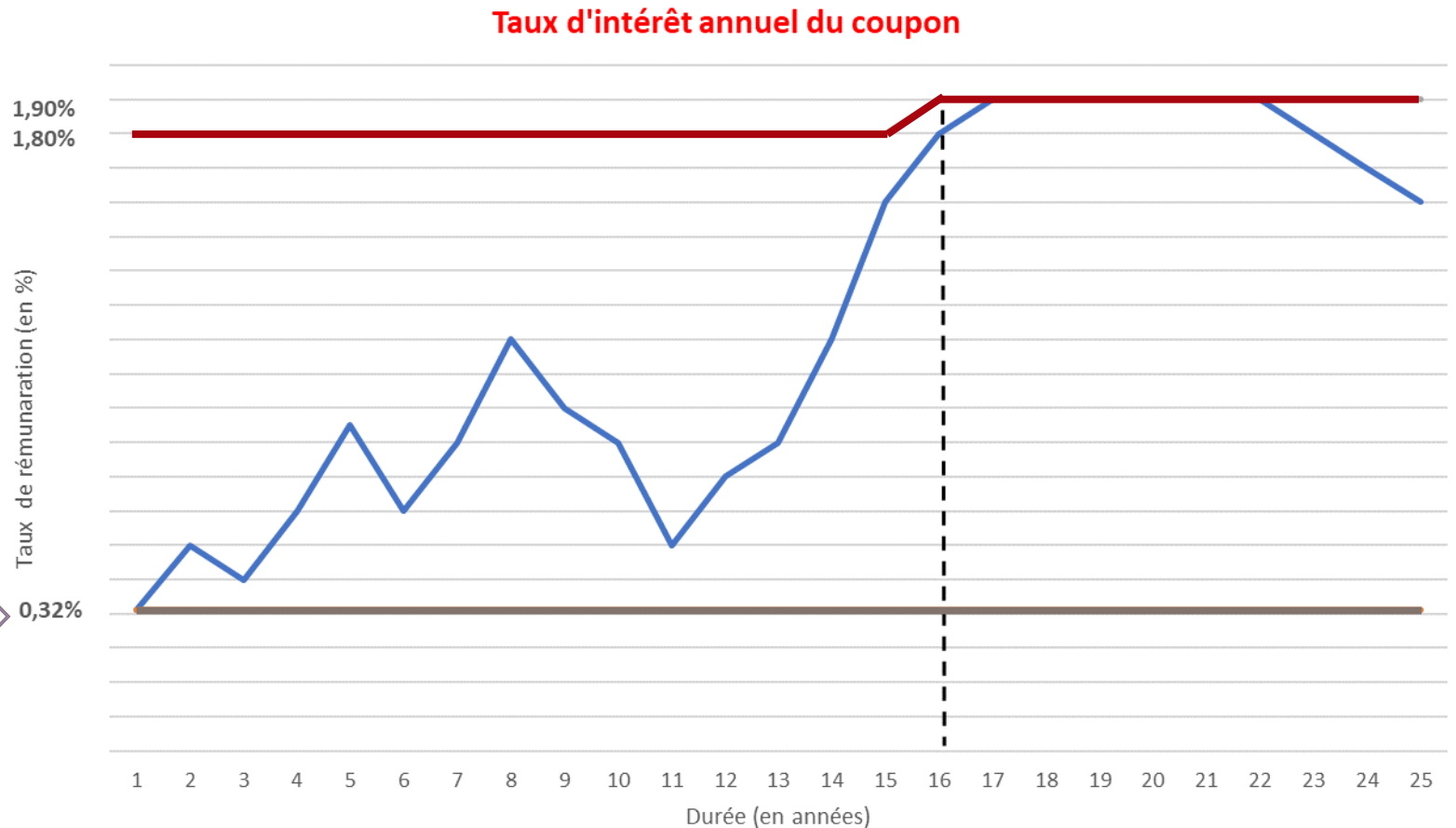
Un taux du coupon annuel toujours compris entre **0,32%** et **1,80%** (ou **1,90%**)

- partie fixe égale à **0,31%** [60% x (0,31% + 0,20%)]
- partie variable floorée à **0,01%**

Le **plafond** s'active si la variation du taux d'autofinancement est supérieure ou égale à 3,7% ou 3,95% selon la période

Le **plancher** s'active si :

- le taux d'autofinancement du bailleur est inférieur à 3% ;
- la variation du taux d'autofinancement est négative ou nulle.



Êtes-vous éligible à l'offre ?

Les titres participatifs seront destinés en priorité aux offices publics de l'habitat



AU PROFIT DES OLS TOUCHES PAR LA RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ (RLS) :

- OPH **en priorité**, conformément au Pacte ;
- ESH non adossées à un actionnaire institutionnel ;
- Coopératives HLM ayant une activité locative.

Cas particuliers:

- Les OLS en non-conformité avec la loi ELAN ne sont pas éligibles (sauf projet avancé de mise en conformité) ;
- Les emprunteurs en CGLLS sont éligibles au cas par cas.

Pour toute question sur les titres participatifs ...



Contactez votre interlocuteur en Direction Régionale



Fédération des OPH, Mme Carole Debras à c.debras@foph.fr

Fédération des ESH, Mme Karen Laloum à k.laloum@esh.fr

Fédération des Coop HLM, M. Denis Tesner à denis.tesner@hlm.coop