

Souscriptions de la Banque des Territoires aux Titres Participatifs à impact social émis par les organismes de logement social.

2ème campagne de souscription pour un montant prévisionnel de 300 M€

Objet

Les Titres Participatifs ont pour objet de favoriser l'investissement en matière de logement social

Ils constituent des quasi-fonds propres permettant un effet de levier sur l'investissement.

La souscription aux Titres Participatifs n'est pas fléchée sur des opérations particulières

Les Titres Participatifs souscrits par la Banque des Territoires sur la période 2021 – 2022 visent à accompagner un programme d'investissement dans son ensemble avec une priorité donnée dans l'accompagnement de la construction de logements sociaux neufs. Un plan de développement complet permettra de justifier l'usage des Titres Participatifs et d'en évaluer la soutenabilité pour les émetteurs, sur la base de cette prospective financière.

Montant

Une enveloppe de 300M€ prévisionnelle pour la période 2021 à 2022

La Banque des Territoires organisera une campagne de souscription. La décision de souscrire des titres participatifs appartient à la Banque des Territoires.

Le montant par organisme sera fonction de la demande du secteur (enveloppe contingentée) et des ambitions de construction du bailleur.

Minimum : 1 M€

Maximum : 50M€ (susceptible d'être abaissé en fonction de la demande du secteur). Le montant de souscription cumulé sur les 2 campagnes ne pourra être supérieur à 20% de la Situation Nette Comptable du bailleur (capital et réserves + report à nouveau + résultat de l'exercice des derniers compte annuels)

Rémunération annuelle des Titres Participatifs

Un taux annuel du coupon plafonné au taux du Livret A en vigueur, majoré de 1,3 %.

Ce taux est composé d'une partie fixe et d'une partie variable appuyée sur la performance du bailleur :

► **Partie fixe sur 60% du nominal : OAT 20 ans à l'émission* plancher à 0% + 0,70%**

► **Partie variable sur 40% du nominal : taux de variation du Taux d'Autofinancement Courant** entre n-1 et n** sauf si le taux d'autofinancement en $n < 3\%$, alors 0,01% (dans tous les cas, la part variable ne pourra être inférieure à 0,01%)

* OAT 20 ans : TEC 20 publié par la Banque de France, fixé à l'émission

**défini en Annexe 1, n étant le dernier exercice clos de l'émetteur

Principe de remboursement

Remboursement à l'initiative du bailleur ou en cas de liquidation, à compter de la 8ème année suivant la date d'émission

Prime de remboursement

Le remboursement d'un Titre Participatif d'une valeur nominale de 50.000€ se fera à sa valeur nominale augmentée de 1% par an à compter de la 15^{ème} année après la date d'émission :

- i) 50.500 € à compter de la date tombant 15 ans après la date d'émission (incluse) ;
- ii) 51.005 € à compter de la date tombant 16 ans après la date d'émission (incluse) ;
- iii) 51.515,05 € à compter de la date tombant 17 ans après la date d'émission (incluse) ;
- iv) ...

Cette prime de remboursement n'impactera pas le calcul du coupon des Titres Participatifs.

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 logement social et/ou groupes d'organismes), 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....
- ii) Au même rang que tous les autres titres participatifs : 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 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 à 6 % ;
- 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 dividende et d'avance 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.

Engagement 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 bailleurs s'engagent à fournir annuellement à la Banque des Territoires des informations en lien avec les objectifs du Pacte et permettant d'évaluer la situation financière de l'organisme :

- > Un Plan prévisionnel à moyen terme (à 10 ans a minima) de moins d'un an permettant le suivi du programme d'investissement incluant les titres participatifs sur la base du 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 : un critère commun portant sur la construction de logements neufs et l'ambition en matière de performance énergétique, un critère défini sur-mesure en fonction des spécificités territoriales ou sociales de chaque bailleur ;
- > Les Comptes sociaux annuels, tableau de financement, état des litiges, sûretés et cessions de créances, attestation des commissaires aux comptes du Taux d'Autofinancement Courant ;
- > Les documents suivants mis à disposition des membres du Conseil d'administration : 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 de l'émetteur.

Les bailleurs 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 Comptable 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, si elle agit en qualité de 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 : définition du Taux d'Autofinancement Courant

Le Taux d'Autofinancement Courant désigne le ratio d'Autofinancement d'Exploitation Courante sur les loyers.

L'Autofinancement d'Exploitation Courante est défini de la manière suivante sur la base des comptes annuels sociaux approuvés et audités concernés de l'Emetteur :

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION)
+ ou - Variations des intérêts compensateurs (c/16883) (1)
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives et baux à long terme [c/681112-681113-681114-681115-681122-681123 (sauf 68112315, 6811235)-681124 (sauf 68112415, 6811245)]
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/ 777)
+ Autres produits d'exploitation
Autres transferts de charges d'exploitation (c/791) Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)
- Autres charges d'exploitation
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et c/658)
+ ou - Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun
+ Produits financiers
Sous-total Sauf reprises sur provisions financières (c/786)
- Charges financières
Sous-total Sauf dotations aux amortissements et aux provisions (c/686, sauf 6863)
- REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS LOCATIFS (Etat du passif codes 2-21, 2-22 "Financements définitifs") (3)
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM