

Publié le 8 décembre 2020

Marianne Laurent : « Les titres participatifs doivent contribuer à apporter aux OLS les fonds propres nécessaires à leurs investissements »

La directrice des prêts et de l'habitat de la Banque des Territoires (BdT) répond aux questions de la Fédération des élus des Entreprises publiques locales sur la mise en œuvre des titres participatifs dans le secteur du logement social.



Pouvez-vous présenter brièvement le dispositif des titres participatifs proposé par la BdT ?

Il s'agit d'un outil très utile de renforcement de fonds propres que nous proposons depuis quelques mois aux organismes de logement social (OLS). En effet, depuis le 23 novembre 2018, la loi ELAN offre la possibilité aux OLS de se doter en quasi-fonds propres sous forme de titres participatifs. Lors de la signature du Pacte d'investissement pour le logement social en avril 2019, **la Banque des Territoires s'est engagée à souscrire aux titres participatifs émis par les OLS pour un montant maximal de 800 M€, sur la période 2020-2022.** Le dispositif a vocation à apporter au secteur les fonds propres nécessaires à la réalisation des objectifs d'investissement.

La première campagne de souscription de 400 M€ lancée au printemps a rencontré un tel

succès que la Banque des Territoires a porté cet été l'enveloppe 2020 à 700 M€ au titre des mesures de relance et l'enveloppe globale à 900 M€. L'intégralité des 700 M€ sera engagée d'ici la fin de l'année.

Le cadrage de la campagne 2021 d'un montant de 200 M€ est en cours. **Il est prévu que l'éligibilité soit élargie aux ESH, ainsi qu'aux SEM immobilières impactées par la RLS.**

L'appel à manifestation d'intérêt est prévu au 2^e trimestre 2021.

En quoi ce dispositif constitue-t-il une opportunité supplémentaire pour les Sem immobilières ? Et comment cette mesure contribue-t-elle à la relance progressive de l'activité suite à la crise sanitaire, au regard des autres mesures déjà mises en place par la BdT ?

La RLS et le contexte de crise sanitaire ont exacerbé le besoin en fond propres des organismes. **Les titres participatifs viennent élargir la palette des financements possibles puisqu'ils constituent des quasi-fonds propres.** Ils ne sont pas fléchés sur des opérations particulières mais financent un programme d'investissement dans son ensemble (en particulier les nouveaux programmes de renouvellement urbains et l'activité agréée logement social). **Ils permettent un réel effet de levier en renforçant leur capacité d'investissement en réhabilitations ou constructions neuves.**

Ces titres à impact social s'inscrivent dans le cadre d'une relance durable dont les externalités positives sont valorisées par le biais de 2 critères ISR. Les titres participatifs présentent de nombreux autres atouts : ils permettent de renforcer les fonds propres sans impact sur la gouvernance de l'organisme puisqu'ils n'ouvrent pas de droit de vote. Je souligne qu'aucune garantie n'est requise sur ce produit et qu'il offre une réelle flexibilité des remboursements (à la main du bailleur à compter de la 8^{ème} année).

Par ailleurs, **ce dispositif a aussi l'avantage d'avoir été co-construit avec les Fédérations,** ce qui permet aux bailleurs de bénéficier d'un cadre juridique prédéfini et adapté pour le secteur, ainsi que de conditions financières favorables rendues possibles par un réel effort financier de la Banque des Territoires sur la rémunération des ressources propres allouées à ce dispositif.