BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts GROUPE

Webinaire Titres participatifs OFS

14 octobre 2026

Contexte d'intervention

- Afin de relancer l'offre à court terme en matière de logement locatif et d'accession à la propriété, le directeur général de la Caisse des Dépôts a annoncé, lors du congrès de l'USH à Bordeaux le 23 septembre dernier, l'ouverture d'une enveloppe de 50 M€ destinée à l'activité d'accession sociale en BRS
- Il s'agit de la 1ère enveloppe dédiée aux BRS et s'inscrit dans la 4ème campagne de souscription de titres participatifs auprès des OLS

Son objectif : Répondre au changement d'échelle du BRS qui entre dans une nouvelle phase…

LE MARCHE

7 281
logements BRS neufs livrés à fin 2025

33 093
logements en projet à horizon 2029

… et nécessite des besoins croissants en fonds propres des OFS

Pour répondre aux attendus de la Banque des Territoires CDC pour l'obtention des prêts de Gaia Long Terme :
- **Mise de fonds propres de 5% dans le plan de financement de l'acquisition du foncier par les OFS**
- **Trésorerie disponible de 1% du patrimoine bâti**

Autre intérêt :
- **Un renforcement du haut de bilan sera de nature à contribuer à l'amélioration de la note de contrepartie permettant une facilitation des processus de déconcentration des décisions d'octroi de prêts de la Banque des Territoires**

Source : Foncier Solidaire France, Observatoire 2025, publié en 2026.

La souscription de TP émis par des OFS ou OLS agréés OFS s'inscrit dans la gamme des offres de financement de la BDT pour les opérations en Bail Réel Solidaire

Prêt long terme

➔ Mise en place des financements définitifs

Gaïa BRS long terme — TLA +0,60%

- Durée : **de 15 à 80 ans**
- Taux de pré-commercialisation exigé
- Garantie préalable requise
- **Prêt à l'opération**

Prêts court terme

➔ Deux prêts disponibles dans l'attente de la mise de place du Gaïa BRS long terme

Duoz OFS — TLA +0,70%

- Préfinancement court terme de **2 ans max**
- Préfinance les opérations BRS
- **Adossé aux prêts Gaïa BRS long terme**
- **Non soumis à l'obtention d'une garantie**
- **Prêt à l'opérateur**

Gaïa BRS court terme — TLA +0,60%

- Financement court terme d'une opération BRS **jusqu'à 5 ans**
- RAO avec pénalité si absence de Gaia BRS LT
  - ex : je transforme un projet de BRS en LLS, en libre)
- Garantie préalable requise
- **Prêt à l'opération**

Pas de taux de pré-commercialisation

NEW

Titres Participatifs OFS

Un titre participatif, c’est quoi ?

1

Le cadre réglementaire des titres participatifs

- **Articles L. 228-36 à L. 228-37 du Code de commerce**
- **Articles L. 213-32 à L. 213-35 du Code monétaire et financier**



EMETTEURS AUTORISES

- ✓ Sociétés par action appartenant au secteur public
- ✓ **Sociétés coopératives constituées sous forme de société anonyme**
- ✓ **Sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré** (L. 422-2 du CCH)
- ✓ **Offices publics de l'habitat** (L. 411-2 du CCH)
- ✓ **Sociétés de coordination** (L. 423-1-1 du CCH)
- ✓ Banques mutualistes ou coopératives
- ✓ Etablissements publics de l'Etat à caractère industriel et commercial

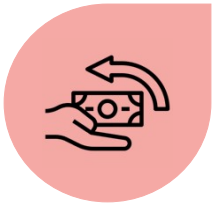


CONDITIONS DE REMUNERATION

Décomposition :

- ✓ **partie fixe**
- ✓ **partie variable** (calculée par référence à des éléments relatifs à l'activité ou aux résultats de la société)
  Elle est plafonnée à 40% de la valeur nominale (R. 228-49 du Code de commerce)

Régime fiscal équivalent à celui des obligations à taux fixe



REMBOURSEMENT

- ✓ **En cas de liquidation de la société**
- ✓ **Rachat anticipé** possible à l'initiative de l'émetteur **après la 7ème année** suivant la date d'émission

Les principales caractéristiques

Comme un prêt, un titre participatif est une créance…

- **Régie par un contrat**, entre le client et la Banque des Territoires, pour encadrer chaque émission, adapté à la nature juridique d'émetteur
- **Ne donnant pas de droit de vote et sans impact sur la gouvernance de l'organisme** mais donne lieu à une obligation d'information de l'émetteur vis-à-vis du souscripteur

A la différence du prêt, un titre participatif est une créance…

- **Donnant lieu à une rémunération variable** appuyée sur la performance de l'émetteur
- **Sans durée de vie limitée**, remboursement flexible possible à l'initiative de l'émetteur à compter de la 8ème année et en plusieurs fois
- **Identifiée à des quasi fonds propres** dont les fonds ne sont pas fléchés vers des opérations, permettant un soutien particulier aux programmes d'investissement dans leur ensemble
- **Sans garantie**
- **De dernier rang**, remboursée après tous les titres de dette (prêts, obligations…) en cas de liquidation

2

Caractéristiques de cette enveloppe de TP de 50 M€

Une enveloppe de titres participatifs pour accompagner le développement du BRS



Combien ?

50 M€
sur fonds propres de la Caisse des Dépôts

Pour soutenir les programmes d'investissement en matière d'accession en Bail Réel Solidaire (BRS



Pour qui ?

Les OLS agréés OFS
(OPH, ESH, Coop'HLM, SAIEM)

Les OFS « ex-nihilo » : **SCIC sous forme SA ou SAS**

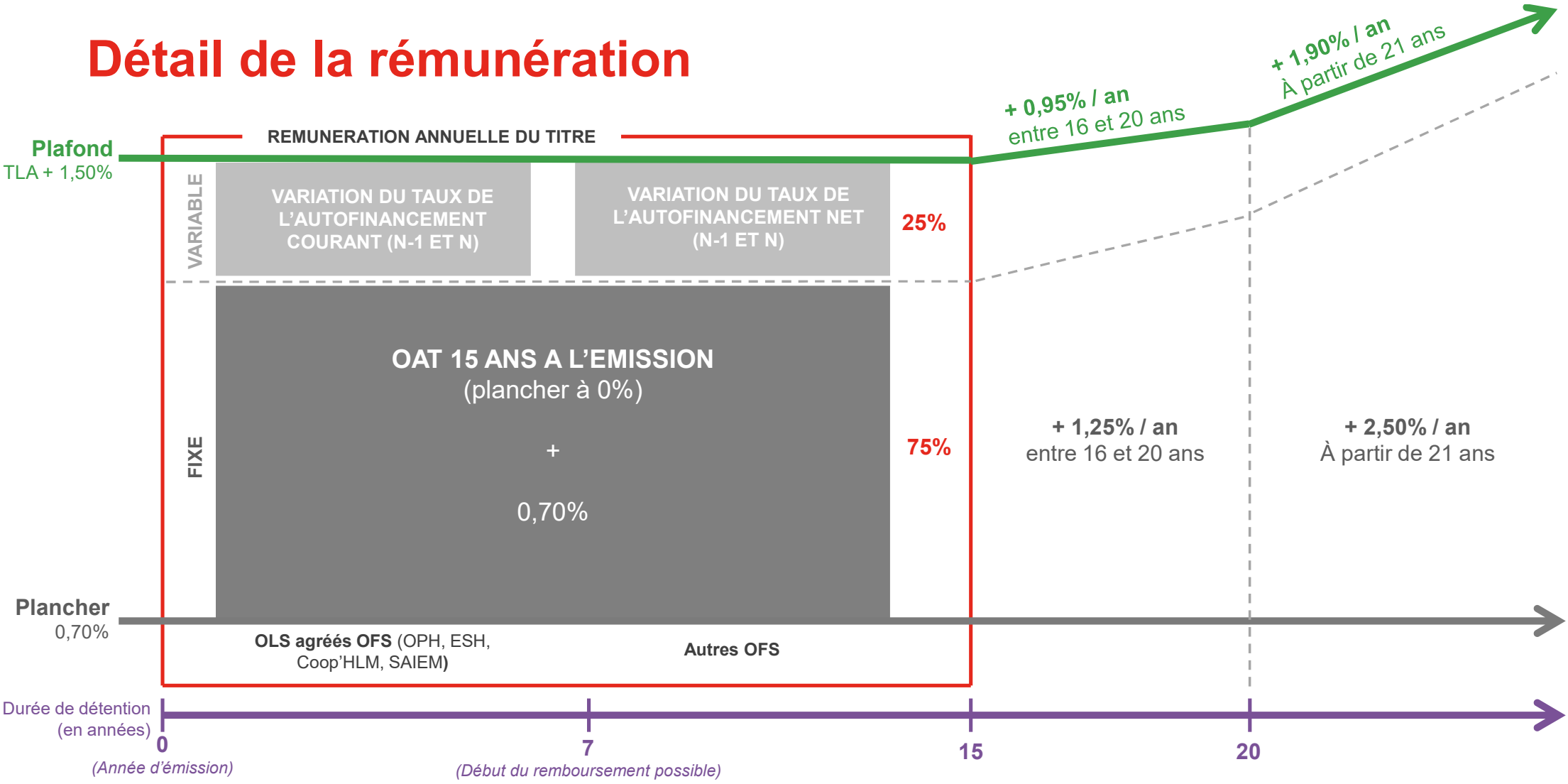
Eligibles aux prêts sur Fonds d'épargne



Quand ?

Appel à manifestation d'intérêt ouvert **du 1er octobre 2026 au 15 janvier 2027** sur le site public Banque des Territoires

Détail de la rémunération



Focus partie variable

OLS agréé OFS

AUTOFINANCEMENT COURANT HLM

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.

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

VARIATION DU TAUX DE L'AUTOFINANCEMENT COURANT (ENTRE N-1 ET N)

Autres OFS

AUTOFINANCEMENT NET

L'"**Autofinancement Net Annuel**" est défini, sur la base des comptes annuels sociaux approuvés et audités concernés de l'Emetteur, de la manière suivante :
Capacité d'autofinancement brute - Remboursement total des emprunts - Redevances opérateur

Le "**Taux d'Autofinancement Net Annuel (n)**" désigne le ratio Autofinancement Net Annuel sur Redevances Ménages (chiffre d'affaires hors redevances opérateurs) pour le dernier exercice clos (n)

VARIATION DU TAUX DE L'AUTOFINANCEMENT NET (ENTRE N-1 ET N)

REGLES SPECIFIQUES

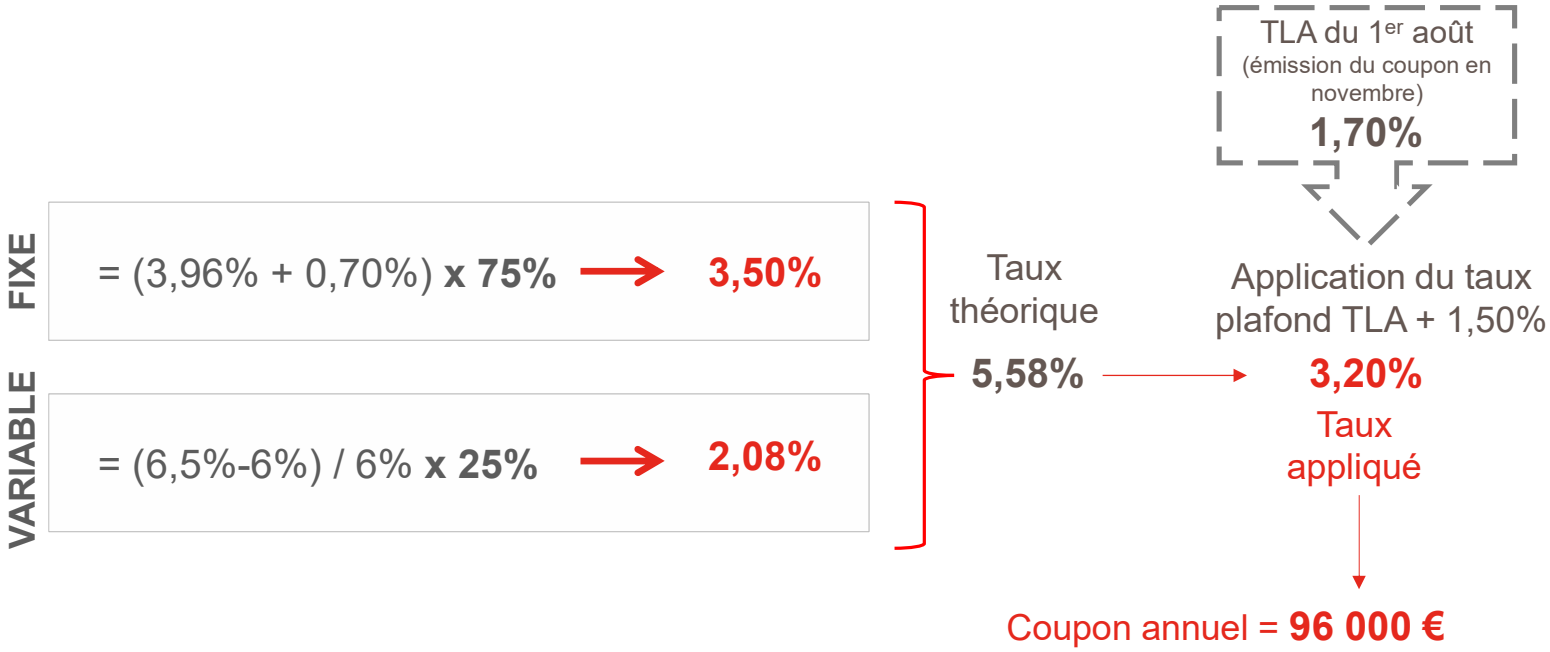
Si taux d'autofinancement en année N > 6%
-> Plancher à 1%

Si taux d'autofinancement en année N < 3%
-> Part variable = 0,01%

La part variable ne peut être inférieure à 0,01%

Exemple de calcul du coupon annuel

La Banque des Territoires détient 60 titres (1 titre = 50 K€), soit **3 000 000 €** auprès de l'OFS X.
L'émission des titres a eu lieu le 1er janvier 2027 -> **le TEC 15 ans à l'émission est de 3,96%.**
Le taux d'autofinancement en 2026 = 6% ; en 2027 = 6,5%



Remboursement possible par l'émetteur à partir du 1er janvier 2034.

3

Les étapes d’instruction

Réponse à l'AMI

15 Jan

Se termine le 15 janvier 2027

Appel à projets

AMI : Financement OFS : soutenir leur développement par les titres participatifs

Afin d'accompagner le changement d'échelle du Bail Réel Solidaire, la Banque des Territoires propose un financement en titres participatifs aux OFS.

Habitat spécifique et d'urgence, Logement social



Mise à disposition de **termsheets simplifiés** qui reprennent les conditions de souscription de la CDC sur cette enveloppe :

- ✓ Termsheet OLS agréé OFS
- ✓ Termsheet OFS

Candidater

*Nom de l'organisme demandeur

*Adresse du siège social

*Numéro SIREN

*Forme juridique

*Nom de l'interlocuteur

*Fonction

*Adresse mail

*Numéro de téléphone

*Quel est le montant de titres participatifs que vous souhaiteriez émettre ?

OLS agréés OFS

Montant minimum = 1 M€
Montant maximum = 30 M€
L'ensemble des émissions auprès de la CDC ne pourra dépasser **20% de la situation nette** (40% toutes émissions confondues)

-> A noter possibilité de mobiliser les deux enveloppes (LLS sur l'activité locative et BRS sur l'accession)

Autres OFS

Pas de montant min. ou max.
L'analyse d'exposition sera réalisée au cas par cas

Instruction post-AMI

A partir du 16 janvier 2027 : analyse des demandes par les équipes du Siège

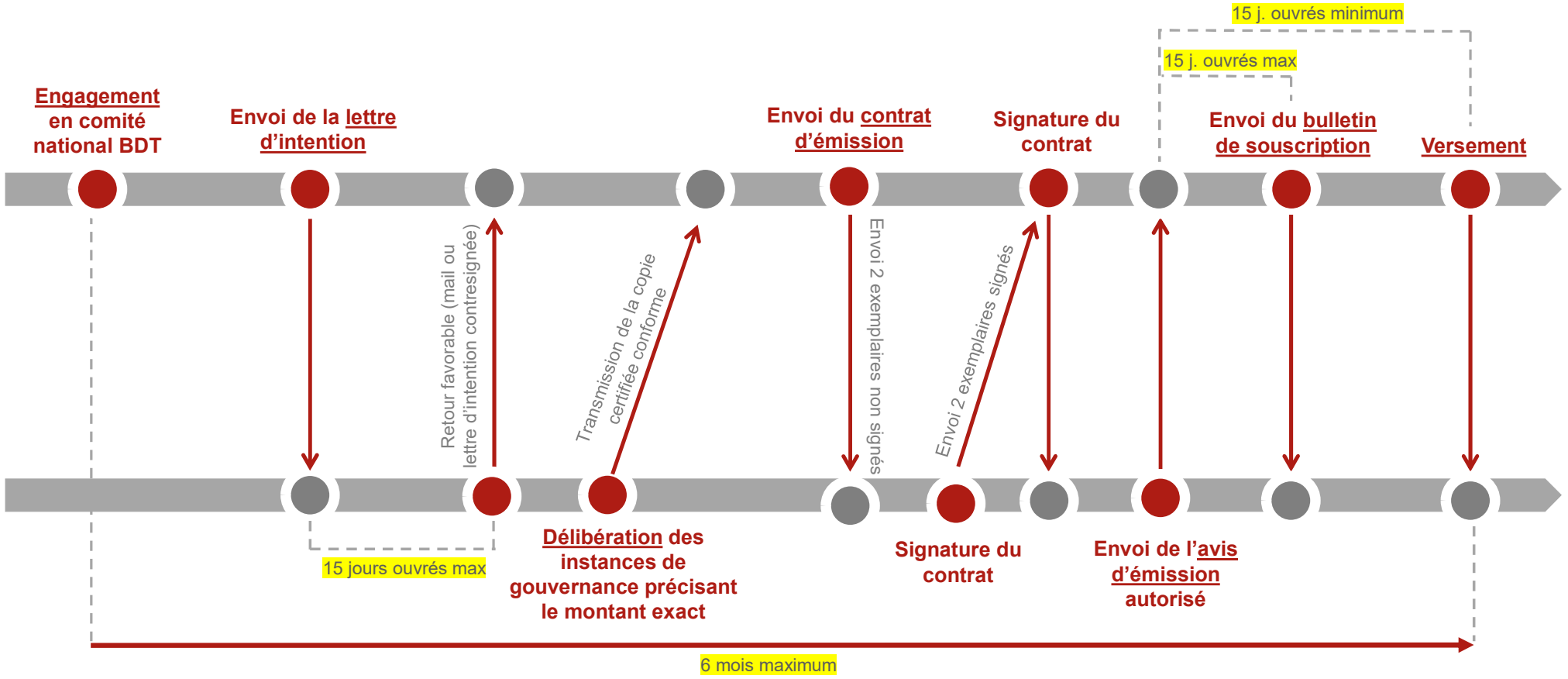
Dans l'hypothèse où le volume de demandes formulées dépasserait le montant de l'enveloppe, des arbitrages seront réalisés sur les montants.

Au plus tard le 10 février 2027 : information par la direction régionale du montant à instruire (éventuellement réduit suite à arbitrage)

Instruction des dossiers sur la base :

- ✓ D'un **prévisionnel d'activité (sur le périmètre de l'activité BRS)** incluant l'apport des titres participatifs et démontrant d'une capacité à les racheter à horizon 15 ans au plus tard

Etapes post engagement



La gestion et le suivi des titres participatifs

Obligation contractuelle de transmission d'information **AVANT LE 15 OCTOBRE DE CHAQUE ANNEE** :

- ✓ Comptes sociaux
- ✓ Rapports des CAC
- ✓ Rapport annuel d'activité de l'OFS transmis à l'Etat (R. 329-11 du Code de l'urbanisme)

- ✓ Prévisionnel à 10 ans actualisé

- ✓ **Attestation taux d'autofinancement pour le calcul de la rémunération validée par le CAC**

Données extra-financières :

- ✓ Nombre de logements construits sur l'année et surfaces créés
- ✓ Nombre de Baux Réel Solidaire (BRS) signés avec les acquéreurs
- ✓ Délai moyen de commercialisation des logements par année sur les 3 dernières années

Tout document non transmis au 15/10 pourra entrainer l'application de **pénalités** : augmentation de 6% de la partie fixe

- ✓ **Une rencontre annuelle a minima avec les émetteurs**

(L'assemblée générale des porteurs n'est pas obligatoire)

Paiement du coupon = Prélèvement
Mi-décembre chaque année