Publié le 29 avril 2021

Kosta Kastrinidis (Banque des Territoires) : « Les Sem sont invitées à se saisir du dispositif des Titres Participatifs »

Dans un entretien accordé à la FedEpl, le directeur des prêts de la Banque des Territoires invite les Sem à se saisir de l'Appel à Manifestation d'Intérêt de 300 M€ pour une deuxième campagne de souscription. « La priorité sera donnée aux organismes présentant des programmes d'investissements soutenables et ambitieux en termes de construction de logements », indique-t-il. Les Sem sont invitées à prendre contact avec les directions régionales pour finaliser leur dossier. Cette deuxième campagne aura lieu du 3 mai au 18 juin.

Pouvez-vous nous rappeler en quoi consiste le dispositif des Titres Participatifs proposé par la Banque des Territoires ?

La loi Elan a ouvert aux organismes de logement social la possibilité de bénéficier de quasi-fonds propres à travers l'émission de titres participatifs. Le dispositif a vocation à apporter au secteur les fonds propres nécessaires à la réalisation de ses objectifs d'investissement sans que les fonds ne soient fléchés vers des opérations particulières. **En 2020, la Banque des Territoires a déjà déployé près de 700 M€ de ressources supplémentaires en quasi-fonds propres pour le secteur**, auprès de 66 bailleurs, essentiellement des offices (OPH). **Ces fonds ont permis de produire de nouveaux logements sociaux**, d'amplifier la rénovation thermique du parc et d'accompagner les programmes NPNRU des bailleurs concernés tout en préservant leurs trajectoires d'équilibre financier de long terme. De plus, il s'agit de titres à impact

social qui favorisent une relance durable.

Avec cette nouvelle enveloppe de 300 M€ de titres participatifs, la Banque des Territoires aura apporté au total en un an 1 Md€ de quasi-fonds propres pour renforcer la solidité et la capacité d'investissement du secteur HLM. Nous sommes le principal financeur des bailleurs sociaux, et à travers cette opération nous mettons en œuvre les engagements pris à la suite du pacte d'investissement d'avril 2019, de notre plan de relance Habitat et du récent Protocole pour la relance de la production de logements sociaux.

Pouvez-vous nous donner en quelques mots les principales modalités de cette deuxième campagne de souscription ? Est-ce que les Sem seront éligibles ?

Après le succès de la première campagne de souscription de titres participatifs, un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) sera ouvert du 3 mai au 18 juin pour une deuxième campagne de souscription d'un montant de 300 M€. **Les Sem auront accès à cet AMI,** ainsi que les OPH, Coop et ESH. Les bailleurs auront jusqu'au 18 juin 2021 pour enregistrer leur demande sur la plateforme en ligne de la Banque des Territoires : https://www.banquedesterritoires.fr/titres-participatifs .

Pour cette deuxième campagne, **la priorité sera donnée aux organismes présentant des programmes d'investissements soutenables et ambitieux** en termes de construction de logements. Pour valider leur demande, les bailleurs devront présenter leur programme d'investissement à moyen terme, en intégrant l'émission de titres participatifs. Chaque dossier sera analysé au fil de l'eau en Direction Régionale.

J'invite d'ailleurs les organismes intéressés à prendre d'ores et déjà l'attache de leurs interlocuteurs habituels en Direction Régionale afin de préparer leur dossier. **Les premières émissions de Titres Participatifs pour cette seconde campagne devraient intervenir au 4ème trimestre 2021.**

Comment les bailleurs devront-ils justifier de leur besoin d'apport en fonds propre sous forme de Titres Participatifs et de combien pourront-ils bénéficier ?

L'appréciation des ambitions d'investissement du bailleur, notamment en matière de construction neuve se fera par le biais du PMT du bailleur et des logements agréés sur la période 2021-2023 : nombre et montants des investissements associés. Le montant alloué par organisme sera compris entre 1 et 50 M€ (montant maximum susceptible d'être abaissé en fonction de la demande du secteur et de l'appréciation du programme du bailleur). **Par ailleurs, le montant de souscription cumulé sur les 2 campagnes ne pourra être supérieur à 20 % de la Situation Nette Comptable du bailleur.**