

## Département d'Ille-et-Vilaine - Néotoa (35) Émission de titres participatifs au service de l'habitat : une première en France entre un OPH et sa collectivité de rattachement

La négociation menée entre la Fédération des OPH, son président Marcel ROGEMONT et le Gouvernement, a offert la possibilité aux Offices Publics de l'Habitat d'émettre des titres participatifs pour financer leurs investissements. La Banque des Territoires, dans un premier temps, s'est engagée à acheter pour 800 M€ de titres participatifs, cela a été un succès. L'adoption de la loi de finances rectificative du 30 juillet 2020 a ensuite permis aux collectivités de rattachement des OPH de souscrire aux titres émis par leur OPH. Ainsi, ce procédé offre la possibilité de compenser partiellement la baisse des loyers destinée à financer la baisse des APL.

Le mercredi 23 décembre, Néotoa et le Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine ont signé un contrat d'achat de titres à hauteur de 2 millions d'euros, une première en France entre un OPH et sa collectivité de rattachement. Focus sur ce mécanisme financier au service du logement social sur les territoires et des habitants.

### Néotoa, un des premiers OPH français à émettre des titres participatifs.

La loi de finances 2018 a instauré une baisse du montant des APL. Pour permettre aux bénéficiaires de conserver leur pouvoir d'achat, le Gouvernement a instauré dans le même temps une baisse équivalente de leurs loyers. Ces diminutions ont modifié l'équilibre financier, le modèle économique et les capacités d'investissement des organismes et notamment des OPH. La Fédération des OPH a ainsi réfléchi à d'autres moyens de financement. En avril 2019, dans le cadre de la clause de revoyure entre le gouvernement et les fédérations du logement social, plusieurs mesures ont été négociées, limitant l'impact économique engendré par la baisse des loyers et l'augmentation des taxes.

« Conscient de l'impact qu'à la baisse des loyers sur les capacités d'investissement des bailleurs sociaux, le Conseil Départemental a décidé de soutenir Néotoa, son partenaire de 1<sup>er</sup> plan dans la mise en œuvre de sa politique départementale de l'habitat. Comptant parmi les premières collectivités à mobiliser ce type de dispositif, le Département a souscrit des titres participatifs, à hauteur de 2 millions d'euros. Il s'agit d'un engagement significatif pour la Collectivité, destinée notamment à soutenir la production de logements supplémentaires en Ille-et-Vilaine et à accompagner les secteurs de l'immobilier et de la construction, très pourvoyeur d'emplois, dans une séquence très difficile sur le plan économique ».



Jean-Luc CHENUT  
Président du Département  
d'Ille-et-Vilaine

« La Fédération a pris les devants pour trouver le moyen de compenser les effets de la loi ELAN. Au vu des impacts financiers sur les ressources des OPH, il était nécessaire de trouver des mesures compensatoires. Parmi les différentes propositions que nous avons faites, un mécanisme permettant aux entreprises publiques d'émettre des titres participatifs auprès d'investisseurs institutionnels a été autorisé. Ainsi, Néotoa est aujourd'hui un des premiers OPH à bénéficier du droit d'émettre ces titres, rachetés par sa collectivité de rattachement : le Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine ».



Marcel ROGEMONT,  
Président de Néotoa et  
Président de la FOPH

« En tant qu'acteur référent du logement social et de la promotion immobilière sur le département, nous nous engageons dans des projets innovants afin de proposer des solutions de logements alliant confort et performances énergétiques pour tous. Notre objectif est d'assurer aux habitants une qualité de vie dans leur appartement ou leur maison et contribuer ainsi, à leur bien-être au quotidien. Aujourd'hui, ces fonds vont permettre à Néotoa d'augmenter ses efforts d'investissement dans la construction neuve et la réhabilitation, de poursuivre le développement de ses innovations et accompagner celui de ses territoires d'implantation », Bruno CACCIA, Directeur Général de Néotoa.



Bruno CACCIA, Directeur  
Général de Néotoa

### Un mécanisme financier avantageux au bénéfice des habitants.

Les collectivités de rattachement peuvent souscrire des titres afin d'accompagner dans la durée les offices. Cela permet à chaque collectivité, en complément des subventions des politiques locales de l'habitat, de **renforcer le soutien financier apporté à son OPH, de donner des moyens complémentaires pour contribuer à l'atteinte des objectifs des PLH (Plan Local de l'Habitat) et des PDH (Plan Départemental de l'Habitat), au bénéfice des habitants.**

Contrairement à une subvention, **les titres participatifs représentent un retour sur investissement pour les collectivités. Elles n'ont aucun droit de réservation de logement, les fonds sont alloués à l'opérateur (Néotoa) et non à l'opération.** La collectivité (Département) recevra en **contrepartie de son investissement une rémunération** annuelle définie dans le contrat d'émission.

### À savoir

Créés pour permettre aux entreprises publiques de lever des fonds auprès d'investisseurs institutionnels, **les titres participatifs garantissent l'indépendance de l'entreprise publique** qui émet ces titres. Le souscripteur ne peut ni exiger le remboursement des titres participatifs, ni participer d'une manière ou d'une autre au fonctionnement des instances dirigeantes.

### Le Département : acteur majeur du logement et de l'habitat.

La politique de l'habitat et du logement du Département est au croisement des solidarités territoriales. Elle est un levier indispensable d'aménagement et de développement équilibré des territoires et des solidarités humaines car **elle permet aux ménages les plus modestes de vivre dans des logements décentes et aux loyers abordables.** Le Département y consacrera plus de 10 millions d'euros en 2021.

Le Département est délégataire des aides à la pierre pour le logement sur tout l'Ille-et-Vilaine (sauf Rennes Métropole, Vitré Communauté et Saint-Malo Agglomération). Il soutient la construction de logements sociaux. Pour le parc public, **il finance chaque année la construction de plusieurs centaines de nouveaux logements.** Pour le parc privé, **il finance les travaux de propriétaires dont le logement est destiné à la location des ménages les moins favorisés.** Le Département permet aussi aux plus modestes de **bénéficier d'une subvention lorsqu'ils rénovent leur logement ou font le choix de l'accession sociale à la propriété.**

### À propos de Néotoa :

Acteur engagé de l'immobilier pour tous en Bretagne, Néotoa compte 300 collaborateurs, près de 22 000 logements locatifs répartis sur plus de 300 communes et près de 3000 logements livrés en accession à la propriété. Partenaire des collectivités dans le développement des territoires, Néotoa construit près de 700 logements par an. [www.neotoa.fr](http://www.neotoa.fr)

