

Carcassonne 2007

Réformes des marchés de financement : Opportunités pour les Coopératives d'HLM



00

- Depuis 15 ans nos prospectives accompagnent l'unification européenne du droit et de la finance (Société coopérative mixte – SCIC, SCE), fiscalité, définition du SIEG de logement social dans l'Union.
- Ce mouvement n'est pas terminé et apportera encore des changements importants.
- Le sujet traité aujourd'hui est plus général **puisque la normalisation financière et comptable est mondiale**. La prospective s'appuie sur des tendances encore plus lourdes.



01

Les évolutions financières planifiées et les Coopératives d'HLM

1 - Bâle II et Solvency II vont profondément modifier le monde du crédit et de l'assurance.

Les circuits atypiques du monde HLM (Livret A / CDC / CGLLS) devront se normaliser car **singularité = non-reconnaissance**

2 - Le marché hypothécaire européen est lancé.

Il va dans un premier temps engendrer un audit des spécificités françaises...

Conclusion

mieux vaut agir que subir, quelques suggestions



Les évolutions financières planifiées et les Coopératives d'HLM

Bâle II et Solvency II sont des adaptations aux métiers du crédit et de l'assurance du nouvel **IAS** (International Accounting Standards) adopté par **IASB** l'organisme international de normalisation comptable (International Accounting Standards Board) sous le nom d'**IFRS** (International Financial Reporting Standards)

Les **IFRS** valident :

- ☐ le marché comme fondement de la valeur
- ☐ et l'analyse statistique et documentaire comme étalonnage du risque.
- ☐ le reporting permanent



Les évolutions financières planifiées et les Coopératives d'HLM

- ❑ L'unification des théories et des pratiques financières est inévitable : **L'industrialisation des profils de risque et de la gestion du risque en abaissent substantiellement le coût.**

Bâle II : un consensus producteurs-régulateurs au niveau du G10

Solvency II : est une normalisation européenne (CEIOPS)

- ❑ Les Anglais ont posé comme objectif la convergence dès sa création du marché hypothécaire européen et de l'américain

Les circuits de financement restreints ou hors marché ne pourront pas demeurer compétitif



Les évolutions financières planifiées et les Coopératives d'HLM

- ❑ Bâle II est un cadre de supervision bancaire qui s'applique en 2007 en Europe et en 2009 (?) aux USA
- ❑ L'environnement Cooke Bâle I était un calcul grossier d'affectation des capitaux propres sur des ratios de solvabilité généraux (non fiabilisés, non comparés, non permanent)
- ❑ Bâle II impose aux établissements de crédit de se doter de **modèles internes d'évaluation permanente et contradictoire des probabilités de défaut** et d'en chiffrer le coût. Ces procédures recourent à une approche statistique et **sont homologuées par le régulateur local** (Surveillance prudentielle)
- ❑ Les pertes globales attendues devront, **sous peine d'un coût complémentaire en fonds propres**, être couvertes par le stock de provisions comptables.
- ❑ L'allocation des fonds propres se fera en fonction des ratios **performance/risques des lignes de métiers**, de la sécurité de la connaissance et de la dilution du risque



Bâle II a pour conséquence :

- L'industrialisation du crédit (normalisation) et du financement du crédit avec un avantage **en coût**
 - pour les crédits prédéfinis, calibrés, mondiaux.
 - pour les emprunteurs notés
 - pour les **banques internationalisées de grande taille à métiers multiples**
- La **déconnexion emploi / ressource** : les deux côtés du bilan sont gérés en analyse globale

**Le crédit de demain, c'est l'industrie automobile
d'aujourd'hui**



Bâle II a pour conséquence :

- Des **ressources moins chères pour les emprunteurs de grande taille**, bien notés (les collectivités locales bien notées ont déjà en PPP des ressources moins chères et mieux calibrées que les bailleurs sociaux).
Le renchérissement sur les financements atypiques (hypothèque HLM sur bien incessible et difficile à évaluer)
- La **disparition progressive des mécanismes d'épargne réglementée** (livret A) où l'aide d'Etat n'est ni transparente ni prévisible, qui rigidifient le lien emploi ressource, qui étaient conçus au temps de l'encadrement du crédit et déconnectés des marchés.
- Le Rapport Pastré (IX 2006) « **Les défis de l'industrie bancaire** » dit « **aujourd'hui les marchés financiers permettent de trouver des fonds plus efficacement et de manière plus souple que la centralisation des encours d'épargne réglementée** »



Les évolutions financières planifiées et les Coopératives d'HLM

❑ Solvabilité II est le Bâle II de l'assurance, mais ce métier a une **exposition globale supérieure** et une obligation de **gérer des risques en contrepartie** (risques techniques et les risques financiers sur la garantie).

❑ La conséquence va être pour l'assurance **une exigence en capitaux propres supérieure aux métiers du crédit (plus de petits assureurs)**

DG d'AXA

« Sur le plan fondamental, Solvency II, qui impose des besoins en capitaux supérieurs à risque constant, va engendrer une discipline plus forte au sein du secteur tout en réduisant l'agressivité des mutuelles au niveau des prix. Elle favorise les grands groupes capables d'aligner les moyens nécessaires. »

Les évolutions financières planifiées et les Coopératives d'HLM

Solvabilité II aura pour conséquence

- ❑ la cession d'activités/entités marginales non mutualisables
- ❑ des stratégies d'investissement au profit d'actifs moins risqués
- ❑ des hausses de primes selon la normalisation du risque
- ❑ des exclusions pures et simples des risques jugés excessifs ou non mesurables

En HLM les activités à caractère auto assuré sans détermination statistique du risque sont menacées

SGAHLM, CGLLS, Loca pass. Elles devront entrer dans la norme générale : la transparence et les ratios énormes de capitaux propres

Les évolutions financières planifiées et les Coopératives d'HLM

Le marché européen intégré de financement hypothécaire est lancé
(En France, les crédits à l'habitat sont : 32 % hypothécaires, 36 % sur une promesse d'hypothèque refinançables par OF), 13,5 % autre type de garantie, 19 % non garantis.)

❑ Nov. 2006 : le parlement a voté le rapport John Purvis qui donne le feu vert politique pour « *remplacer le code de conduite par une législation contraignante à l'échelle européenne* »

❑ Les réponses au livre vert sont publiées (le gouvernement français n'a pas répondu)

❑ Les experts (MFEG Mortgage Funding Expert Group) ont rendu leur rapport le 17 12 2006 (France : BNP et Crédit Foncier) qui fixe 5 critères

1 - Complet : égalité d'accès au refinancement pour tous les prêteurs

2 - Compétitif : aucune législation ne doit favoriser une forme de financement plus qu'une autre



European Banking Industry Committee

Un financement hypothécaire intégré dans l'Union

10

Les évolutions financières planifiées et les Coopératives d'HLM

3 - Efficace : pas d'euro-hypothèque, libre accès au marché, pas de restriction (obligation d'être établissement de crédit pour vendre du crédit hypothécaire donc ouvert aux non-banques), pas de restriction pour les financeurs, priorité à la dérégulation.

« *Le logement est un important domaine social pour plusieurs gouvernements il en résulte une multiplication de prêts hypothécaires, de financements et d'assurances publics qui doit être examinée pour déterminer s'ils sont ou non conformes à l'article 87 du traité... La commission doit s'assurer que toute activité hypothécaire publique et assimilable « are restricted to purely social within the context of Article 87 of the Treaty »*

4 - Transparent : doit permettre de comparer les conditions de financement dans toute l'Union, la possibilité de comprendre est plus importante que la standardisation

5 - Stable : Promotion du transfert de risque entre prêteurs



European Banking Industry Committee

Un financement hypothécaire intégré dans l'Union

11

Les évolutions financières planifiées et les Coopératives d'HLM

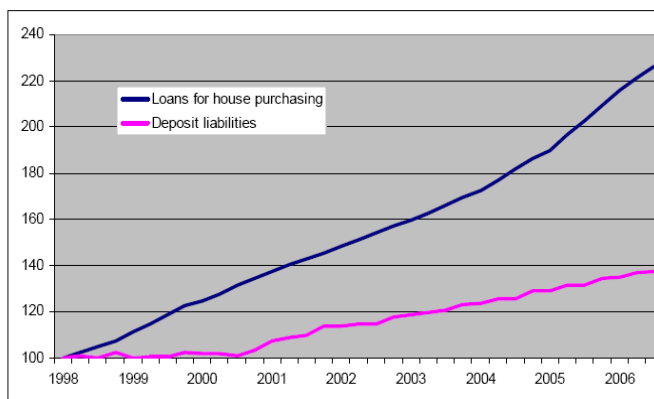
Le système français de monopoles de financement des immeubles HLM et d'autoassurance des organismes seront audités par la Commission en 2007

□ La prise d'hypothèque y a un caractère fictif puisque l'immeuble n'est pas librement cessible, ni valorisable. Il ne pourra s'appliquer que pour une frange « purement sociale du marché »

□ Il n'y a pas libre accès des emprunteurs HLM au marché : le monopole de la CDC sera difficile à défendre.

Pour mémoire : Indépendamment la conformité aux traités des aides d'Etat aux organismes d'HLM va être examinée en 2008 au titre des activités de services (définition du SIEG de logement social qui vise 70% de la population et inclus la mixité, pas compatible avec les critères Altmark)

Les évolutions financières planifiées et les Coopératives d'HLM



Les experts européens démontrent l'urgence de décroiser le financement du marché hypothécaire à partir de la divergence entre le besoin de financement long et l'offre de dépôt stable

Les évolutions financières planifiées et les Coopératives d'HLM

- ❑ Les circuits financiers du logement social ont été pensés dans un contexte de **marché financier peu développé**, de secteurs bancaires nationalisés et réglementés.
- ❑ Le logement social a **beaucoup à gagner en terme de coûts**, de souplesse et de disponibilité de financement en accédant directement au marché, ce qui se passe pour les PPP qui vont devenir rapidement un concurrent.
- ❑ La sanction de la marginalisation est le coût, la rigidité, et le manque de compétitivité.

Voici quelques suggestions pour tirer le meilleur de ce qui arrive



Conclusion : anticiper, tirer avantage

14

Les évolutions financières planifiées et les Coopératives d'HLM

- ❑ Avoir au moins **deux banques**, leur donner un **maximum d'information** en toute transparence
- ❑ Mettre en place des modes de solidarité et de garantie permettant une **notation collective des coopératives**
- ❑ Doter le mouvement coopératif d'un **outil collectif d'emprunt, noté**, à statut de droit commun
- ❑ Mettre en place à partir du reporting SGAHLM une procédure de **flux d'information normalisée vers les banques** leur permettant d'estimer les risques en permanence et au plus prêt
- ❑ Se donner les moyens de négocier collectivement avec les assureurs :
 - associer un ou plusieurs assureurs à la SGAHLM pour qu'ils apprennent **comment elle fonctionne**
 - passer des marchés publics **d'assurance en groupement**



12 idées

pour demain

15

Les évolutions financières planifiées et les Coopératives d'HLM

- ☐ Faire évoluer l'objet social pour pouvoir **participer à des offres de PPP** de logement et d'urbanisme,
- ☐ Passer des accords avec un futur leader du PPP (Vinci ou Bouygues)
- ☐ Avoir systématiquement au moins un **partenariat contractuel** ou en capital avec une **collectivité locale bien notée** et de grande taille
- ☐ Créer des **SCIC d'HLM régionales** : les Région sont **le niveau local pertinent en Europe**
- ☐ Reprendre la fonction de **production/commercialisation de crédit hypothécaire** (plus d'obligation d'être établissement de crédit) avec une caractérisation démarquée sociale du prêt.
- ☐ Créer une marque nationale de crédit hypothécaire coopératif
- ☐ Mettre en place une **cellule de veille** sur l'évolution de l'environnement du financement car **tout va maintenant s'accélérer**

