

Les dispositifs de mutualisation et de coopération

Vincent Lourier, Denis Tesner, Lamia Lebon



d'une grande idée,
nous avons fait un métier

LES COOP HLM



La solution coopérative

A.RE.COOP

Pourquoi aborder ces questions ?

Le tissu Hlm et des coopératives tend à se concentrer

- Les échanges ou les prises de participation se développent
- En 2012, 89 coopératives avaient leur capital détenu en majorité par un ou plusieurs organismes Hlm
- Dans 60% des cas, l'associé prépondérant est une esh

Les besoins de coopération et de regroupement se développent

- L'effet coopération voire groupe joue auprès des partenaires (notamment les collectivités)
- L'isolement peut s'avérer une stratégie perdante face aux autres acteurs (privés ou Hlm)
- La complexification des montages, des règlementations, et la dureté du marché poussent à la professionnalisation des acteurs qui passe souvent par une spécialisation des compétences
- Les coopérations entre organismes constituent des réponses à ces problématiques

Fonctionner en groupe de droit ou de fait avec une coopérative offre des opportunités ...

Sur des métiers (l'accession notamment), ou des zones géographiques

... mais comporte également des risques, des vigilances,

Qu'il convient d'appréhender pour que vous puissiez obtenir les résultats attendus des coopérations ou des activités menées par la coopérative, avec une sécurité juridique

Ce sont des sujets d'actualité...

L'actualité de la coopération :

- La coopération entre organismes d'Hlm au regard du droit européen
- La mutualisation
 - La SDHC et la SFHC, un réponse « sur mesure » au souci de mutualisation et de coopération
 - Le dispositif de mutualisation financière du Pacte d'objectifs et de moyens

1. La coopération entre organismes d'Hlm au regard du droit européen



d'une grande idée,
nous avons fait un métier

LES COOP HLM



La solution coopérative

A.RE.COOP

Nos difficultés...

Les organismes d'Hlm sont tous des **pouvoirs adjudicateurs** au sens du droit européen et doivent donc respecter des règles de mise en concurrence pour passer leurs marchés (cf. ordonnance du 6 juin 2005)

L'application stricte de cette règle oblige à organiser une mise en concurrence pour une grande part des marchés, y compris les prestations de services internes aux « groupes ». De même, le recours à des structures de coopération (GIE, association), bien que reconnus par la loi, restent contestés par l'administration et la Miilos, ceci alors même que :

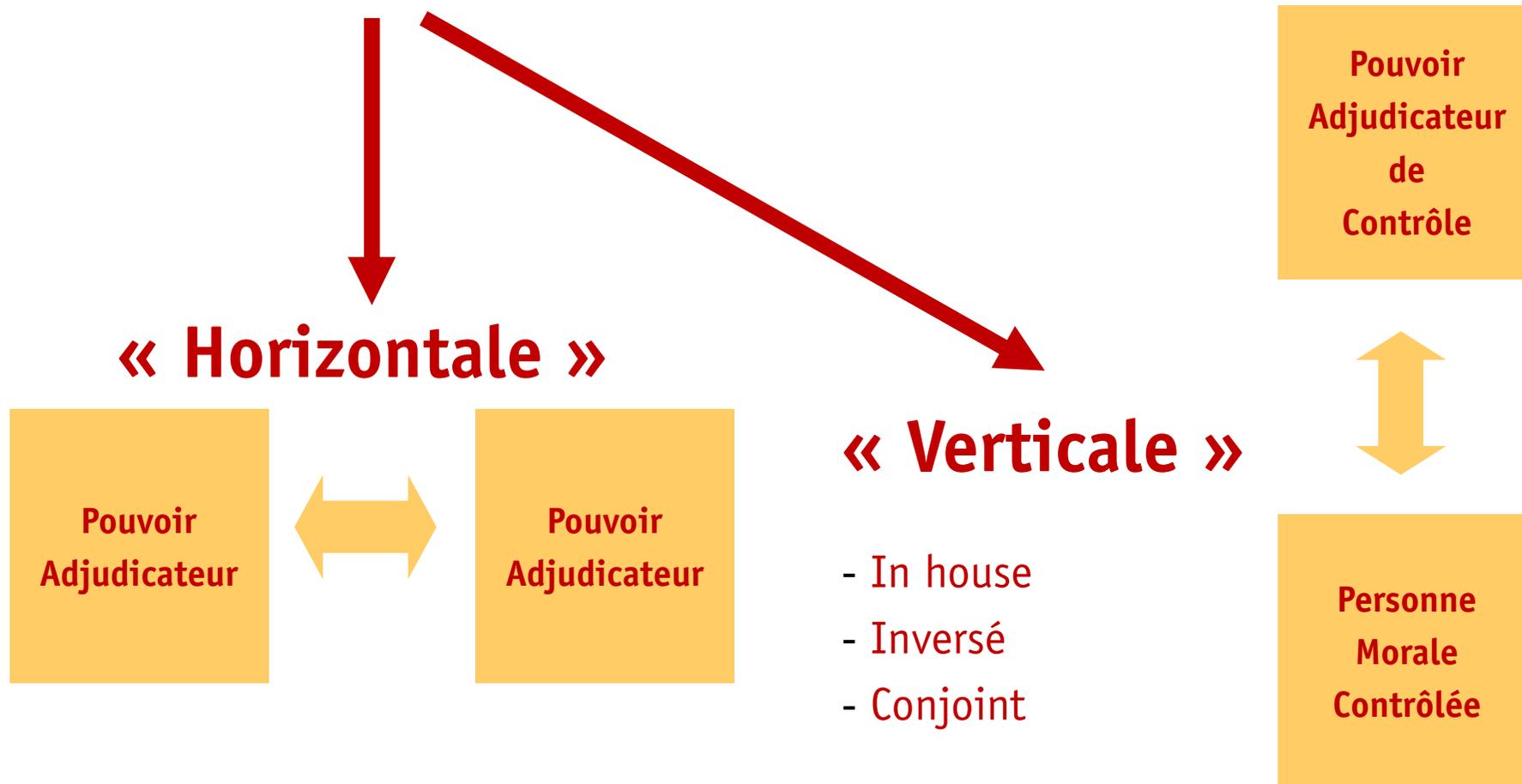
- le cout des prestations est fixé en toute transparence (clés de répartition) et correspond dans la très grande majorité des cas au coût réel (prestations directes)
- La prestation ne peut être fournie par aucun autre tiers, compte tenu de la spécificité de l'activité et/ou de l'organisation de l'organisme qui passe le marché
- le recours à un tiers pourrait au contraire perturber la bonne réalisation de l'objet social de l'organisme

Face à cette situation → attentisme et argumentation, notamment vis-à-vis de la Miilos...

Du côté de Bruxelles...

- ⇒ Rapport **Tarabella** relatif à la révision des directives marchés publics adopté le 18 décembre 2012 en commission ;
- ⇒ Le rapport étend le champ de la coopération public-public à « *la mutualisation de moyens nécessaires à l'exécution de missions de service public y compris en cas de participations privées d'utilité sociale dès lors qu'elles sont encadrées par des dispositions législatives spécifiques* »
- ⇒ Vote en plénière du parlement européen (février 2013) et ouverture des négociations avec le Conseil de l'Europe
- ⇒ Ratification par le Parlement européen le 15 janvier 2014
- ⇒ Une sécurité juridique attendue pour toutes les formes de coopération entre organismes

Modes opératoires



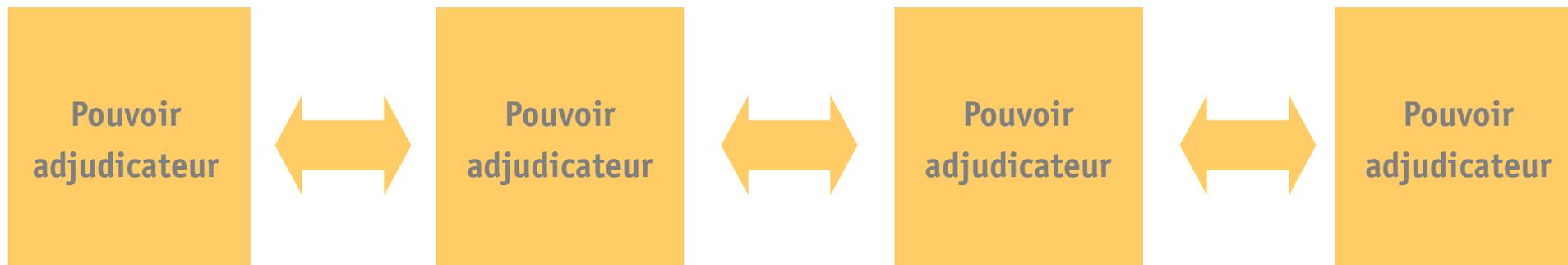


Coopération public-public horizontale



Pas de critère de participation privée (participation privée indirecte)
Autorités publiques – organismes de droit public

Mais la coopération ne doit obéir qu'à des considérations d'intérêt public



OBJET :

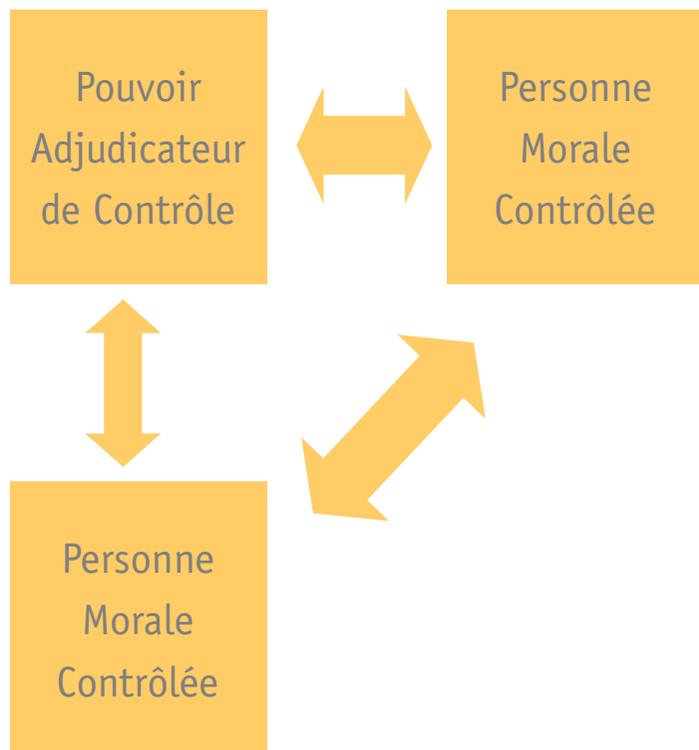
Fourniture de services publics

Objectifs communs à atteindre

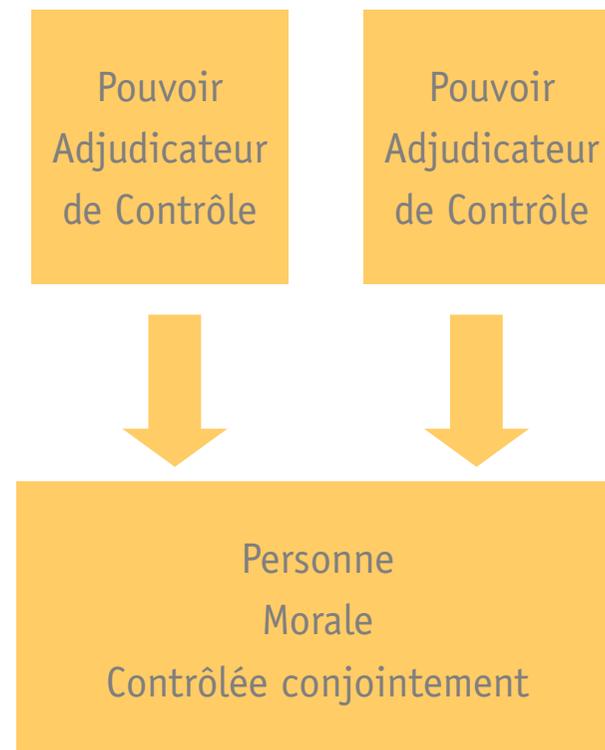
marché < 20% des activités de coopération

Coopération public-public verticale

Critère de participation directe de capitaux privés à la personne morale contrôlée
In house



In house conjoint



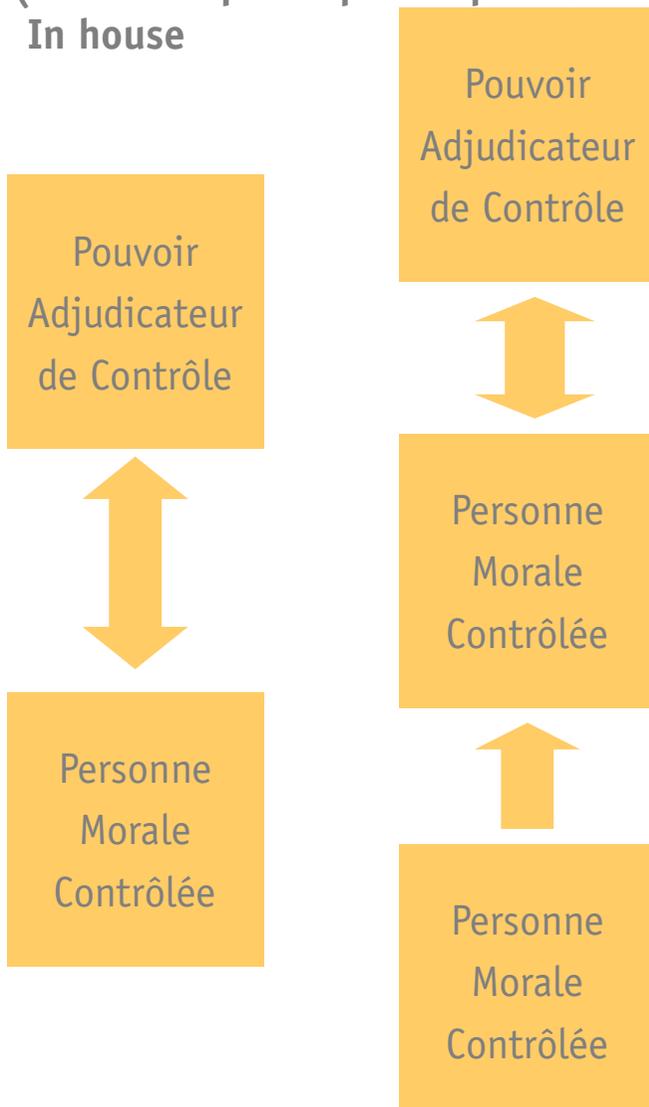
CONDITIONS :

- Contrôle semblable à celui exercé sur ses propres services
- 80% activité de la PMC > Pouvoir adjudicateur de contrôle
- Pas de participations directes de capitaux privés dans la PMC sauf...
marché < 20% des activités de coopération

Coopération public-public verticale

(Critère de participation privée directe à la personne morale contrôlée)

In house



CONDITIONS

Contrôle semblable à celui exercé sur ses propres services :

- organes décisionnels / représentation
- influence décisive /
 - objectifs stratégiques
 - décisions importantes de la PMC

80% activité de la PMC > Pouvoir adjudicateur de contrôle

Pas de participations directes de capitaux privés dans la PMC sauf...

Participations privées requises par la loi :

- sans pouvoir de contrôle
- sans pouvoir de blocage
- sans influence décisive sur la PMC

Coopération public-public verticale

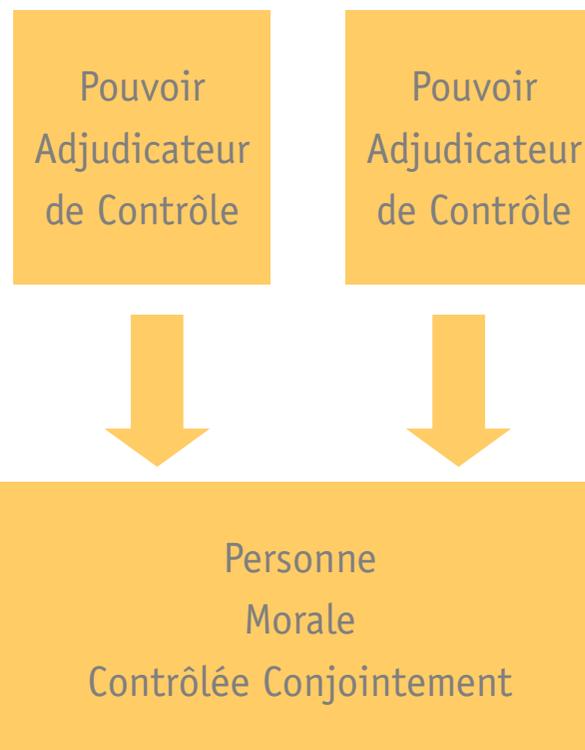
(Critère de participation privée directe à la personne morale contrôlée)

CONDITIONS :

In house + :

- Contrôle conjoint avec d'autres pouvoirs adjudicateurs de contrôle
- 80% des activités / pouvoirs adjudicateurs de contrôle ou / PMCC par ces pouvoirs adjudicateurs de contrôle,
- pas de participation directe de capitaux privés dans la PMC autre que ceux requis par la loi (...).

In house conjoint



2. La mutualisation au service du Projet fédéral : les étapes 2013, les résultats et les perspectives



d'une grande idée,
nous avons fait un métier

LES COOP HLM



La solution coopérative

A.RE.COOP

Quelques rappels sur la SDHC et la SFHC

- ❑ La **SDHC** intervient au niveau des fonds propres des coops HLM alors que la **SFHC** a été créée pour soutenir leur activité à travers des outils de financement et /ou de garantie,
- ❑ **10** nouvelles souscriptions en décembre 2013 de coops HLM à la SDHC . 36 n'ont rien souscrit. **110** ont souscrit . Reste à percevoir 1,5 Meuros,
- ❑ Le capital de la SDHC atteint 3,5 Meuros dont 1,3 Meuros affectés à la création de la SFHC,
- ❑ La Banque Postale , le Crédit Agricole et le Crédit Coopératif se sont engagés à souscrire pour **720** Keuros et d'autres suivront...
- ❑ Capital de la SFHC en janvier 2014 : 2 Meuros pour :
 - ✓ Des **prêts participatifs**,
 - ✓ Des **garanties financières** via la Société de caution mutuelle

Ce qui a été fait : la SFHC

- ❑ 15 Mai 2013 : Validation du lancement de l'activité par le Conseil Fédéral de la Fédération et par le conseil d'administration de la SDHC
- ❑ Mai-Juin 2013 : rencontres avec les partenaires financiers et dotation en Fonds propres
- ❑ Juin 2013 : présentation du dossier SFHC aux coopératives d'Hlm et relance de l'augmentation de capital de la SDHC
- ❑ Juillet 2013 : Constitution du comité d'engagement . Lancement de l'activité de la SFHC avec le dispositif des prêts participatifs en ligne sur le site de la FNSCHLM à compter du 1er juillet 2013
- ❑ Novembre 2013 : Accord de partenariat sur les garanties financières avec la caution mutuelle
- ❑ Décembre 2013 : Accord du crédit coopératif, crédit agricole, Banque postale pour souscrire au capital de la SFHC
- ❑ Janvier 2014 : Passage au comité d'engagement d'une demande de prêt participatif. Libération du capital des banques pour souscription à la SFHC.- Structuration du conseil d'administration

La SFHC : les dispositifs mis en place

❑ Plusieurs outils mis en place :

- ✓ Différentes **garanties** mises en place dans le cadre de l'accord de partenariat avec la Société de caution mutuelle à ne pas confondre avec la garantie SGAHLM relative à votre statut d'organisme Hlm,
- ✓ Différents **prêts participatifs** possibles accordés sur dossier par la SFHC.

❑ Les prérequis :

- ✓ Avoir souscrit au capital de la SDHC conformément à l'article 5 des statuts de la Fédération et de son règlement intérieur à hauteur de 1 970 parts sociales (30 k€),
- ✓ Avoir souscrit 3 parts sociales de la SFHC pour les garanties financières,
- ✓ Avoir souscrit 1 part sociale de la SFHC et s'acquitter des frais de dossier pour les demandes de prêts participatifs.

La SFHC : les garanties financières

□ Les garanties financières dans le cadre d'opération d'accession sociale :

✓ Garantie Financière d'Achèvement (GFA) :

- Cette garantie répond à l'obligation prévue par les articles R.261-21 et suivants du CCH relatif aux ventes d'immeuble à construire.
- La Caution Mutuelle s'oblige, solidairement avec la Coopérative HLM, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble ou des maisons individuelles groupées (conformité à sa destination).
- Elle prend fin à l'achèvement de l'immeuble ou des M.I. groupées dans les conditions prévues à l'article R.261-24 du CCH (attestation par un homme de l'Art).

✓ Garantie d'emprunt pour les opérations PSLA :

- L'objet de la garantie est de permettre à la Coopérative Hlm d'obtenir un prêt destiné à financer l'opération d'accession sociale en PSLA, à défaut d'une garantie collectivité locale.
- Cette garantie se traduit par une caution solidaire délivrée par la Caution Mutuelle en faveur de l'organisme prêteur.
- La durée de la garantie ne peut être supérieure à 2 ans (phase construction) + 5 ans (phase locative) = 7 ans.

La SFHC : les garanties financières

- Les garanties financières dans le cadre d'opération d'accès sociale :
 - ✓ Fraction acquisitive (uniquement pour les opérations réalisées en SCCV) :
 - La redevance est composée de deux parties : la fraction locative correspondant à la jouissance du logement (loyer) et la fraction acquisitive contribuant à la constitution d'un apport personnel, de nature à solliciter un financement bancaire pour la levée d'option d'achat du logement.
 - L'objet de la garantie est de répondre à l'article 14 de la loi du 12 juillet 1984 relatif au remboursement des sommes correspondant à la fraction acquisitive de la redevance.
 - La Caution Mutuelle s'oblige, à titre de caution solidaire, à payer les sommes qui seraient dues par la Coopérative HLM au titre de la part acquisitive de la redevance en cas de non levée d'option par le locataire.

La SFHC : les garanties financières

□ Les garanties relatives à l'administration de biens

- ✓ Dans le cadre de la Loi Hoguet (loi du 02 janvier 1970), l'objet de la garantie est de couvrir les fonds détenus par la Coopérative HLM pour le compte d'autrui dans l'exercice de ses transactions sur immeubles et fonds de commerce, de sa gestion immobilière et/ou de ses activités de syndic.
- ✓ Le montant de la garantie financière ne peut être inférieur au montant maximal (pointe) des sommes dont la Coopérative HLM demeure redevable à tout moment sur ses encaissements (dépôts de garantie d'un acquéreur ou d'un locataire, charges provisionnelles, ...).
- ✓ La garantie prend fin à l'issue d'une période d'un an à compter de sa date d'effet et en tout état de cause à l'expiration de la période de validité (10 ans) de la carte professionnelle.

La SFHC : les garanties financières

- ❑ Les garanties diverses nécessaire à la réalisation d'une opération immobilière :
 - ✓ Relatives à une obligation de payer :
 - pour la signature d'un contrat d'acquisition foncière : caution solidaire pour le paiement du solde du prix payable à terme
 - pour la signature d'un contrat d'achat en bloc de logements construits en VEFA par un promoteur tiers : caution solidaire de paiement des appels de fonds au fur et à mesure de l'avancement du chantier.
 - ✓ Relatives à une obligation de faire :
 - dans le cadre d'une ZAC : caution solidaire relative à la remise en état des voiries et abords pour le compte de la Coopérative HLM vis-à-vis de l'aménageur.
 - demande spécifique d'une municipalité dans la réalisation d'une nouvelle rue : garantie de bonne fin de travaux : caution solidaire pour le compte de la Coopérative HLM dans l'achèvement de ces travaux.

La SFHC : les garanties financières

□ La tarification :

TARIFICATION DES GARANTIES ACCORDEES PAR LA SOCIETE DE CAUTION MUTUELLE AUX COOPERATIVES HLM

10/09/2013

Adhésion à la SOCIETE DE CAUTION MUTUELLE	381 parts de 2 €	Remboursement par l'Assemblée Générale (cf. RI pour conditions)
---	------------------	---

TYPES DE GARANTIES		ASSIETTE DE CALCUL DU COUT DE LA GARANTIE	COMMISSIONS DE CAUTION	FRAIS DE DOSSIER	FONDS DE GARANTIE	
					Taux	Remboursement (cf. RI pour conditions)
ADMINISTRATION DE BIENS SOLIDAIRE	garanties Gestion immobilière / Transaction sur immeubles (Loi Hoguet)	montant de l'engagement légal	0,25%	300 €	0,50%	6 mois après apurement complet de la garantie
<i>accompagnement technique HOGUET</i>	<i>Audit Expert bisannuel</i>	---	---	<i>offert</i>	---	---
LOCATION - ACCESSION	Garantie d'achèvement	prix de vente prévisionnel TTC	0,20%	500 € TR 1 / 300 € TR 2...	0,50%	12 mois après réception de la DAT + dde mainlevée
	Garantie de la fraction acquisitive de la redevance	prix de vente prévisionnel TTC des logements LA	0,05%	500 €	0,05%	6 mois
	Garantie d'emprunt (7 ans maximum)	capital restant dû	0,20%	500 €	0,50%	6 mois après apurement complet de la garantie
<i>accompagnement technique VEFA</i>	<i>Extrenat VEFA + suivi dynamique des stocks</i>	---	---	<i>offert</i>	---	---
GARANTIES DIVERSES	Obligations de payer - par exemple : - caution en remplacement d'indemnité d'immobilisation - paiement à terme, paiement aux entrepreneurs, paiement fournisseurs, droits de raccordement concessionnaires Obligations de faire - par exemple : - remise en état du terrain - achèvement de travaux particuliers	montant TTC du cautionnement sollicité	Décision du Comité Engagements	500 €	0,50%	6 mois après apurement complet de la garantie

La SFHC : les prêts participatifs

3 types de prêts participatifs

- Opérations en VEFA dans la limite de 20%
- Opérations en PSLA dans la limite de 20%
- Opérations d'acquisition foncières ou de capital développement dans la limite de 30%

Les modalités

- Montant plafonné dans la limite de 10% des fonds propres SFHC
- Durée de 2 à 5 ans sauf dérogation
- Remboursement in fine avec une échéance annuelle

Les conditions financières

- Taux du livret A + taux variable (max 0,45%) calculé en fonction de la catégorie d'activité rattachée au financement (Etat réglementaire – ventilation produits – résultat 5A)

Le remboursement anticipé

- Pas d'indemnité chaque 1^{er} de chaque mois selon préavis d'un mois déclenchant la facturation des intérêts échus
- Obligatoire lors de la vente en VEFA ou de la levée d'option en PSLA

La SFHC : activité à fin janvier 2014

☐ Les demandes de garanties :

- ✓ 5 dossiers de demandes de garanties :
 - 3 GFA,
 - 1 mixte (GFA + garantie d'emprunt),
 - 1 garantie diverse.

- ✓ Etat d'avancement des dossiers :
 - 1 dossier accepté avec une prise d'effet de la garantie,
 - 4 dossiers acceptés en attente de prise d'effet.

- ✓ Un montant cumulé des prix de ventes de plus de 18 M€ pour 142 logements.

☐ 1 demande en cours de prêt participatif d'un montant de 170 K€ pour un projet d'accession sociale.

3. La mutualisation financière dans le cadre du Pacte d'objectifs et de moyens



d'une grande idée,
nous avons fait un métier

LES COOP HLM



La solution coopérative

A.RE.COOP

Le dispositif de mutualisation financière du Pacte

- ❑ S'applique aux coopératives de métropole qui disposent **d'un patrimoine locatif** et hors champ d'un plan CGLLS:
 - ✓ Pour une durée de 3 ans et applicable dès 2014 sur la base des données 2013
 - ✓ Le but est de favoriser la production de logements par un régime incitatif à l'investissement et une circulation des fonds propres
 - ✓ *Un solde à recevoir* ou *à payer* avec des droits à aide et des contributions

- ❑ Un **droit à aides** basé sur des critères de production de logements et matérialisé par les prêts CDC signés en 2013 pour le calcul du droit à aides effectué en Mars 2014

- ❑ Une **contribution au fonds de mutualisation** calculée sur la base des loyers, du nombre de logements au patrimoine et du montant de la 1^{ère} cotisation CGLLS

Le droit à aides

- ❑ **Production** : 3.300 euros par logement en zone 1 et 1bis et de 1.300 euros par logement en zone 2 et 3. Sont pris en compte les logements figurant dans les prêts *PLAI, PLUS, PLUS-CD* retournés signés par l'organisme à la CDC en 2013.
- ❑ **Rénovation** : à 5% du montant total des prêts *PAM, Ecoprêt, PRUAS* retournés signés en 2013
- ❑ **Démolition** : 600 euros par logement démoli en zone 3 et 2, l'enveloppe étant plafonnée à 3 millions d'euros. Sont pris en compte les logements familiaux situés en dehors de la zone ANRU pour lesquels un permis de démolir a été délivré au cours de l'année 2013.

Les démolitions feront l'objet d'une déclarations des organismes **avant mi mars** sur la base d'une enquête envoyée par la Fédération

La contribution au fonds de mutualisation

La charge financière liée au financement des aides est répartie entre les organismes :

- ❑ **Loyers** : pour 50% de son montant suivant une clef de répartition fonction des loyers (*le montant des loyers tel que figurant dans le calcul de la première cotisation CGLLS 2013*)
- ❑ **Logements** : pour 25% de son montant suivant une clef de répartition fonction des patrimoines (*le nombre de logements, tel que figurant dans le calcul de la cotisation additionnelle CGLLS 2013*)
- ❑ **Cotisation CGLLS** : 25% du montant restants suivant une clef de répartition fonction des « premières cotisations » CGLLS 2013

➡ **Estimation** du solde à payer ou recevoir :
100% de sa première cotisation CGLLS + 0,7% de ses loyers + 14 euros par logement

Le calendrier de mise en œuvre

- CDC : transmission des données de production des organismes aux Fédérations avant le 15 Février 2014 / Enquête par circulaire sur la démolition avec un retour des organismes début mars
- CGLLS : transmission des données des organismes aux Fédérations avant le 28 Février 2014
- Vérification et validation des données par les fédérations avec leurs organismes
- Disponibilité des résultats à Mi-mars et validation des calculs par la commission de mutualisation
- Notification du solde à recevoir ou à payer aux organismes et Recouvrement / Versement par la CDC