



ACTUALITÉ FINANCIERE SYNTHÈSE VISIAL DIP – PHB - OPTF

Journée des financiers 10 Janvier 2020



LE DIP

(DOSSIER INDIVIDUEL PREVISIONNEL)

Résultats agrégés de la campagne 2019
Période 2018 - 2022

Objectif du DIP : contrôler sur 5 ans la soutenabilité financière des plans de développement des coopératives Hlm détenant un patrimoine locatif conventionné > à 50 logements

Critères de soutenabilité de la CGLLS :

1. Critère d'exploitation :

Autofinancement courant \geq 1,5% des loyers

2. Critère de structure financière

Fonds de roulement à terminaison \geq 750€ par logement

Méthode d'évaluation : réalisation d'une prospective sur VISIAL à 5 ans (exercice de référence 2017) avec un jeu d'hypothèses communes

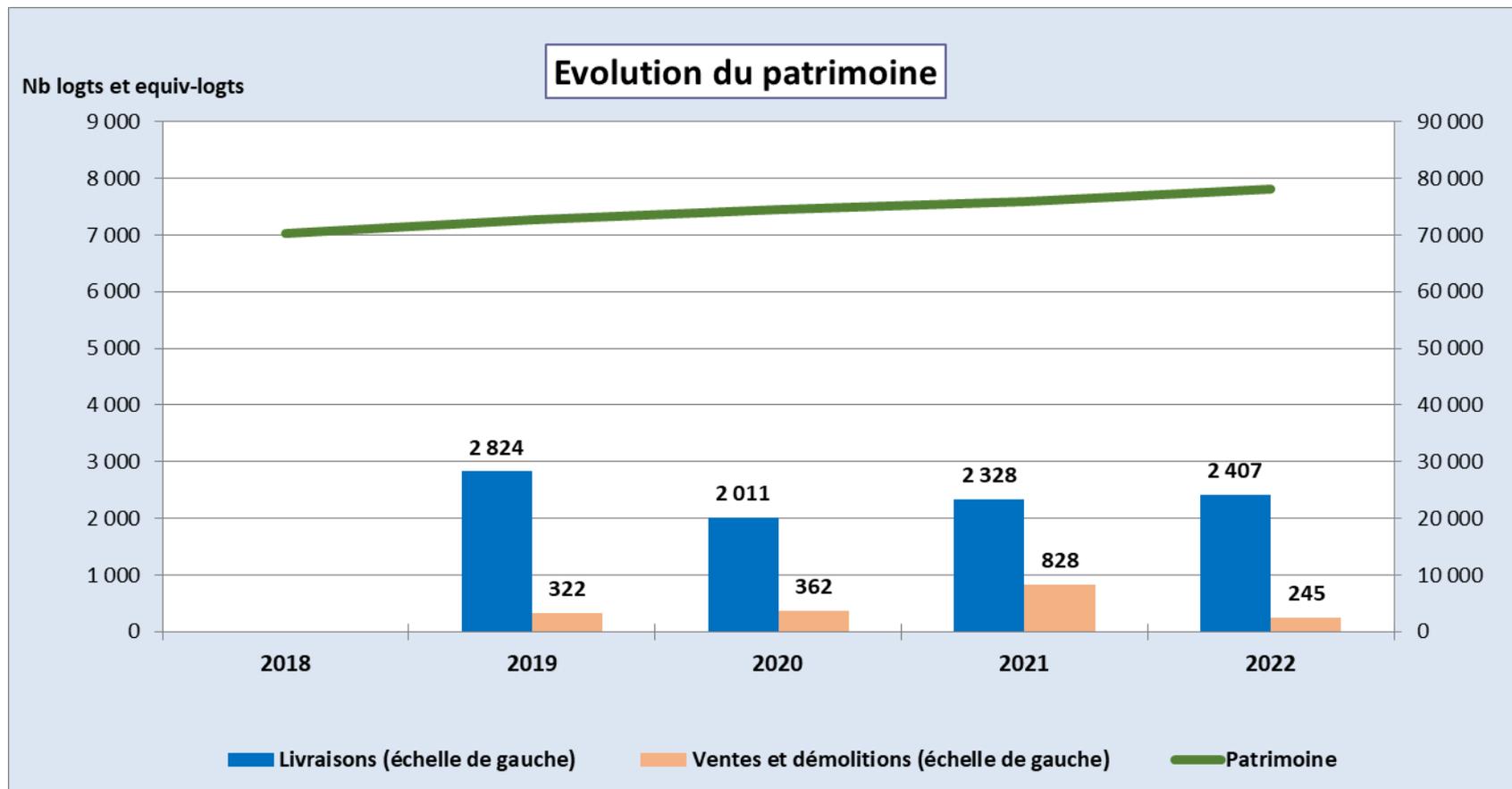
Pour la 1^{ère} campagne DIP réalisée en septembre 2019 :

32 coopératives sont concernées, soit 104 000 logements et équiv-logements

- ✓ 20 prospectives VISIAL ont été transmises
(14 avec 2017 comme exercice de référence et 6 avec 2018)
- ✓ 5 coopératives ont transmis une prospective sous un autre format
- ✓ 7 coopératives n'ont pas répondu

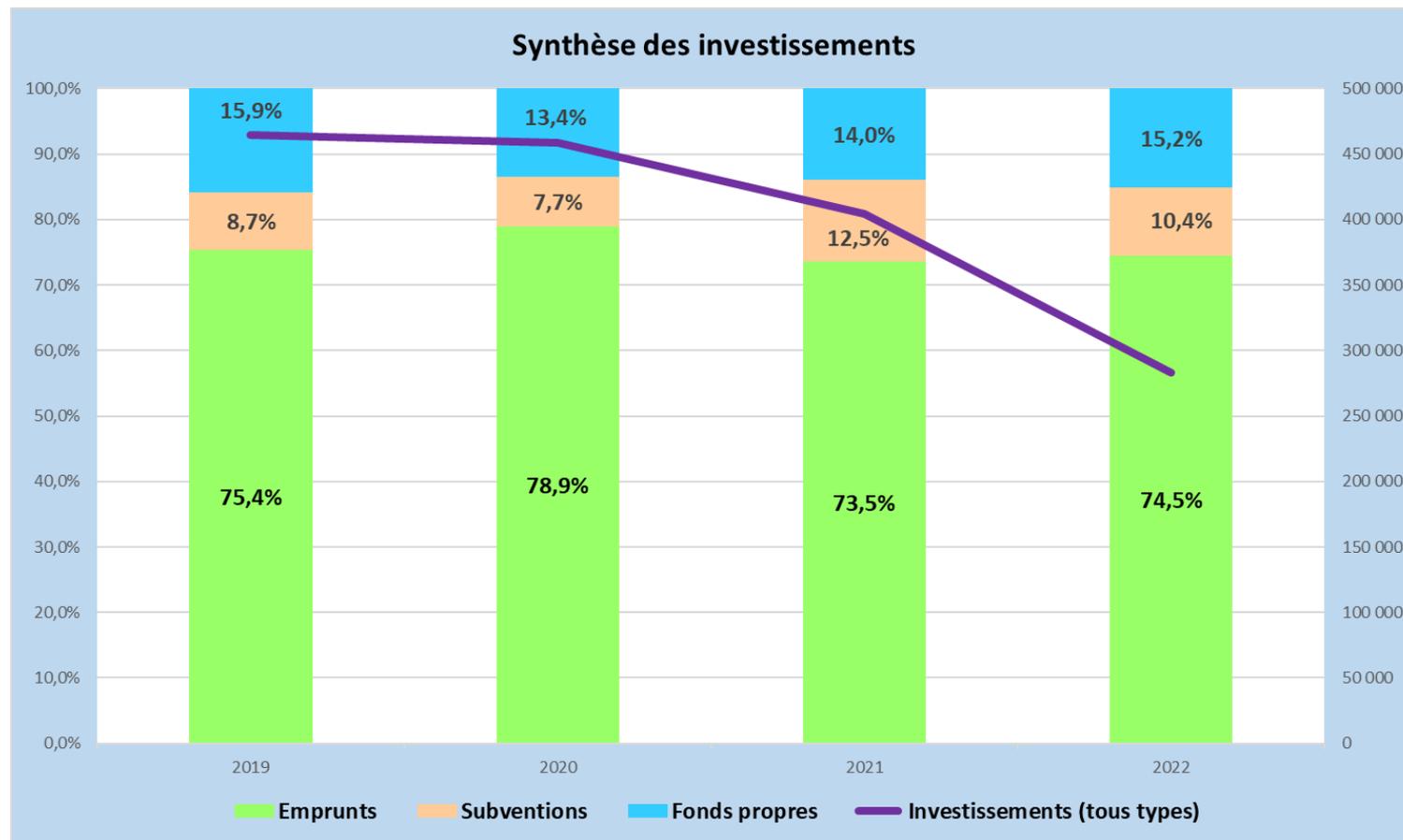
Résultats de l'agrégation des 20 prospectives VISIAL :

- 70.200 logements en 2018 soit 68% du patrimoine des coop Hlm



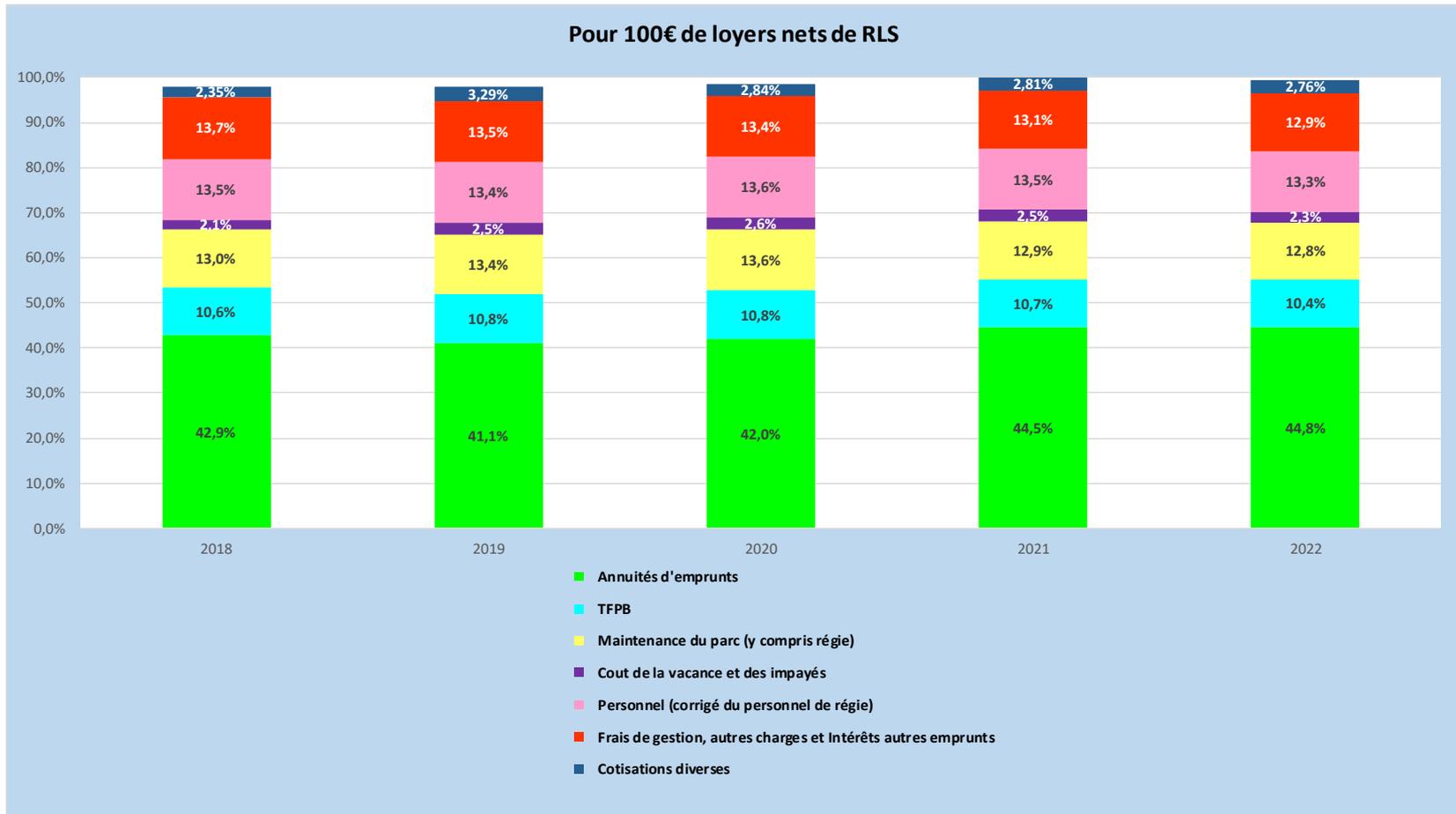
➤ 9.570 nouveaux logements pour 1.757 démolitions et ventes : + 7.813 logements

Financement des plans de développement :

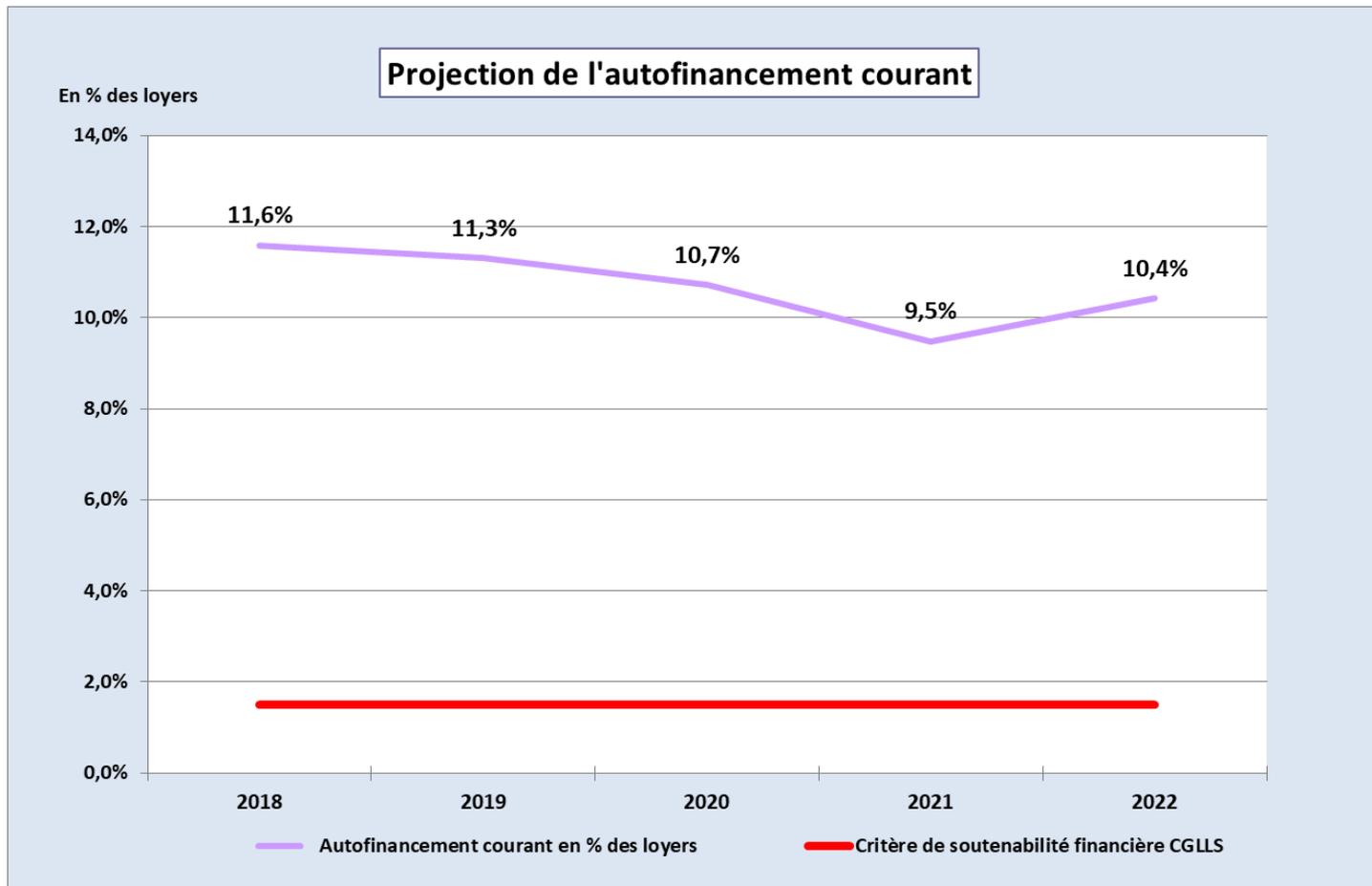


- Une prévision d'investissements en baisse
- Avec une quote-part de fonds propres qui progressent
- 14,6% de fonds propres mobilisés en moyenne

Synthèse de l'exploitation



- Une part plus importante affectée au paiement des annuités
- Une part plus faible des frais de gestion hors cotisations CGLLS
- Mais des ratios stables dans l'ensemble

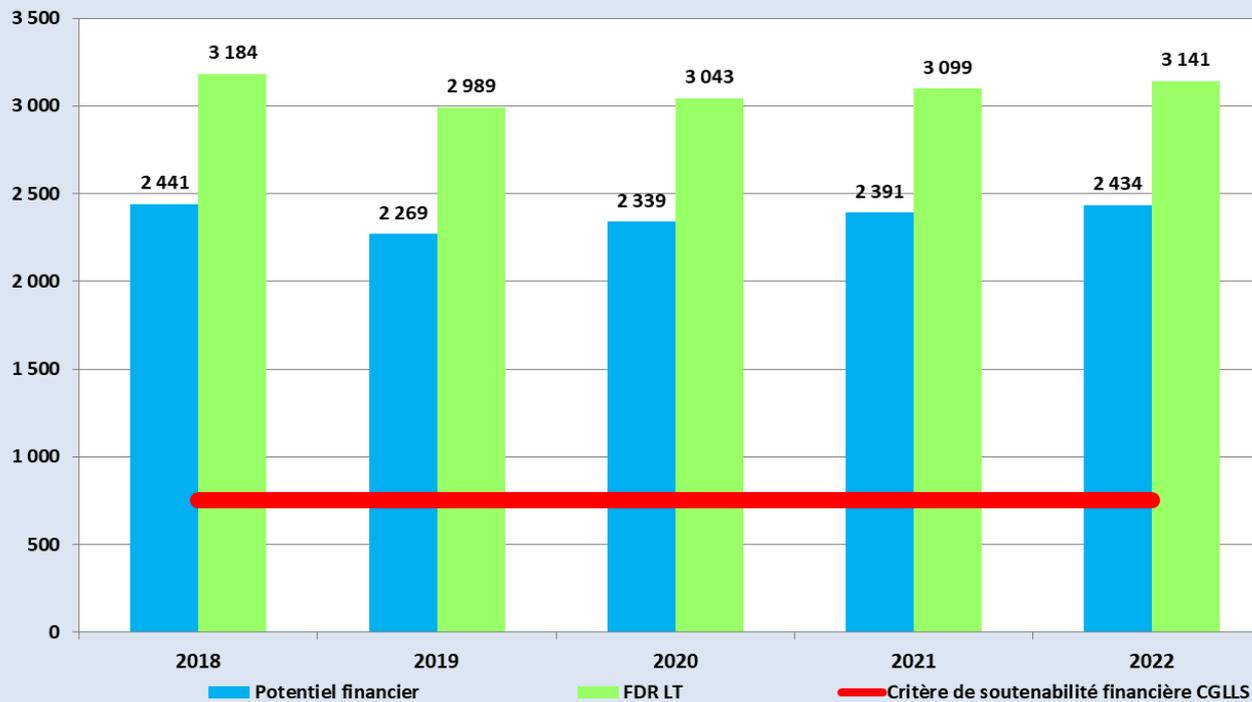


- Autofinancement courant moyen : 10,5% des loyers
- Autofinancement net moyen : 11,6% des loyers

Critère de soutenabilité financière respecté pour l'exploitation

Projection ratios de la structure financière

En € / logt et equiv-logt



- Potentiel financier LT moyen : 2.358€ par logement
- Fonds de roulement LT moyen : 3.068€ par logement

Critère de soutenabilité financière respecté pour la structure financière

ATTENTION !!!

- La campagne 2020 du DIP sera lancée prochainement
- Ce DIP 2020 s'appuiera sur l'exercice de référence **2018**
- C'est la raison pour laquelle les coopératives ayant envoyé un VISIAL avec 2018 comme année de référence pour la campagne 2019 sont invitées à ne pas transmettre de VISIAL ayant 2019 comme année de référence pour la campagne 2020.
Elles doivent le cas échéant procéder à une actualisation du VISIAL transmis lors de la campagne 2019 (avec 2018 comme année de référence)



LE PHB ACCESSION

Prêt haut de bilan accession

Une campagne de souscription fin 2019: enveloppe résiduelle de 19 M€

PHBB Accession sociale : caractéristiques financières

Zones géographiques éligibles	Toutes zones
Montant maximum par logement additionnel	10K€ / logement 12K€ / logement si situé en zone Action cœur de ville
Commission d'instruction	0,06% du montant emprunté
Pénalité de dédit	Aucune
Indemnité de remboursement anticipé volontaire	Aucune
Garantie	Garantie collectivité(s) locale(s) Caution bancaire (pas de garantie CGLLS possible)
Durée du prêt	9 ans
Différé d'amortissement	4 ans
Profil d'amortissement	Amortissement constant (sur les 5 dernières années)
Index	Taux fixe
Taux d'intérêt	0%
Périodicité	Annuelle

Prêt haut de bilan accession

Une enveloppe résiduelle de 19 M€

Souscription en ligne du 16 octobre au 15 Novembre 2019

Ouverte à tous les organismes Hlm, EPL et Sacicap

Les organismes ayant déjà bénéficié du PHBB accession sociale peuvent de nouveau souscrire, sans préjugé de la réponse qui leur sera faite

Enquête flash de la Fédération en décembre :

- 29 coop ont répondu
- 12 coop ont sollicité un PHBB 2
- Le total demandé par les coopératives est de 19,1 ME pour produire 1 901 logements, dont 59 en « Action Cœur de Ville ».
- Moyenne 1474 K€, Min 220 K€ et Max 3,6 M€



LES OFFRES AU PUBLIC DE TITRES FINANCIERS

Offre au public de titres financiers

Pour quoi faire ?

- Choix stratégique d'ouvrir ou non son capital
- Impliquer la population et les entreprises ou les institutionnels de sa région dans le projet coopératif
- Asseoir une politique de communication et de notoriété
- Diversifier ses associés en nombre et augmenter ses fonds propres pour renforcer son indépendance

Contraintes ?

- Identifier ses besoins en capitaux propres au regard de son activité prévisionnelle
- Rémunérer le capital investi
- Gérer une base plus importante d'associés
- Respect du formalisme des prospectus financiers et des instructions de l'AMF

Offre au public de titres financiers

Offres au public de parts sociales de sociétés coopératives constituées sous la forme de SA : l'AMF publie une instruction relative aux informations à fournir Publié le 19 décembre 2019

A la suite à l'entrée en vigueur de la loi de la loi PACTE et de l'évolution de son règlement général, l'Autorité des marchés financiers (AMF) précise dans une instruction les informations à fournir par les sociétés coopératives constituées sous forme de société anonyme dans le cadre d'offres au public de leurs parts sociales.

La loi Pacte (articles 75 et 79) a introduit la possibilité pour les sociétés coopératives constituées sous la forme de SA de réaliser des offres au public de leurs parts sociales, étant rappelé que seules les banques coopératives ou mutualistes disposaient de cette faculté.

En application de cette loi, l'AMF a fait évoluer son règlement général et précise dans une instruction les informations à fournir dans le cadre de ces opérations en distinguant deux cas :

- Les offres au public de moins de 8 M€ (exigence d'un document d'information synthétique (DIS)).
- Les offres au public d'un montant supérieur à 8 M€ (exigence d'un prospectus ad hoc).

Cette instruction prend en compte d'une part les spécificités des sociétés coopératives découlant de leur statut, de leur objet social et des textes légaux et réglementaires qui les régissent et d'autre part les spécificités des titres offerts au public (rémunération limitée encadrée, incessibilité ou cessibilité sous contraintes restrictives, absence d'assurance quant à la possibilité pour les porteurs de parts des sociétés à capital variable d'exercer leur droit de retrait, ...).

Offre au public de titres financiers

Informations à fournir dans le cadre d'une offre au public de parts sociales de société coopérative constituée sous forme de société anonyme

Instruction DOC-2019-22

Applicable au 19 décembre 2019

Textes de référence

Article 11 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947

Article L. 412-1 du code monétaire et financier

Article L. 412-2 du code monétaire et financier

Articles 212-38-1 à 212-38-15 du règlement général de l'AMF

Article 211-1 du règlement général de l'AMF

Article 212-43 du règlement général de l'AMF

Article 212-44 du règlement général de l'AMF

Résumé

La présente instruction est prise en application des dispositions de l'article 212-38-3 du règlement général de l'AMF relatif aux offres au public de parts sociales de sociétés coopératives constituées sous la forme d'une société anonyme relevant de l'article 11 de la loi n° 47-1175 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Elle définit les modalités de dépôt et les contenus du document d'information synthétique ou du prospectus à établir en fonction du montant de l'offre au public.

Note d'instruction accessible sous ce lien : <https://www.amf-france.org/Reglementation/Dossiers-thematiques/Societes-cotees-et-operations-financieres/Marches-d-actions/Offres-au-public-de-parts-sociales-de-soci-t-s-coop-ratives-constitu-es-sous-la-forme-de-SA--l-AMF-publie-une-instruction-relative-aux-informations---fournir?xtor=RSS-1>

Offre au public de titres financiers

Une offre au public est « une communication adressée sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit à des personnes et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre et sur les titres à offrir, de manière à mettre un investisseur en mesure de décider d'acheter ou souscrire ces valeurs mobilières. Cette définition s'applique également au placement de valeurs mobilières par des intermédiaires financiers ».

L'offre est distinguée selon qu'elle est d'un **montant inférieur à 8 millions d'euros** (chapitre 2 – document d'information synthétique) **ou supérieur à 8 millions d'euros** (chapitre 3 - prospectus).

Le montant de l'offre se calcule sur 12 mois glissants soit les 12 derniers mois précédant l'offre.

La présente instruction ne s'applique pas :

- aux offres au public de titres financiers (obligations, titres participatifs....) émis par les sociétés coopératives lesquelles sont soumises à l'obligation d'établir un prospectus si l'offre est d'un montant supérieur ou égal à 8 millions d'euros (Règlement (UE) n°2017/1129 et instruction AMF DOC -2019-21) ou un document d'information synthétique si l'offre est d'un montant inférieur à 8 millions d'euros (instruction AMF DOC-2018-07)
- aux offres au public proposées par l'intermédiaire d'un site internet de financement participatif dans les conditions prévues à l'article 325-48 du règlement général de l'AMF lesquelles font l'objet d'une instruction AMF spécifique ;
- aux offres au public de parts de parts sociales émises par les banques mutualistes et coopératives lesquelles font l'objet d'une instruction AMF spécifique (DOC 2019-19) ;
- aux offres au public de parts sociales proposées à un cercle restreint d'investisseurs (moins de 150 personnes) ou exclusivement à des investisseurs qualifiés, ainsi qu'aux offres dont le montant nominal des parts ou le montant minimum d'investissement requis est supérieur ou égal à 100 000 euros.

Ces offres **sont exemptées de l'obligation d'établir un prospectus** lorsqu'elles sont d'un montant supérieur à 8 millions d'euros ainsi que de l'obligation d'établir un document d'information synthétique lorsqu'elles sont d'un montant inférieur à 8 millions d'euros.