

Atelier 1 : Quelle stratégie économique et financière pour demain dans les coop' Hlm ?

Quelle stratégie économique et financière ? contexte

- L'apport en fonds propres dans les coop' Hlm et sa structuration
- l'organisation des activités et leur financement
- l'évolution des taux d'intérêt et la liquidité

sont autant de risques avérés pour les coopératives qui peuvent conditionner leur développement ou fragiliser fortement leur pérennité.

L'objet de cet atelier est de les identifier et de réfléchir aux moyens de s'en prémunir à travers une stratégie économique et financière adaptée.

Quelle stratégie économique et financière ? Contexte

Les fonds propres dans les coop' hlm : structuration évolution et enjeux stratégiques

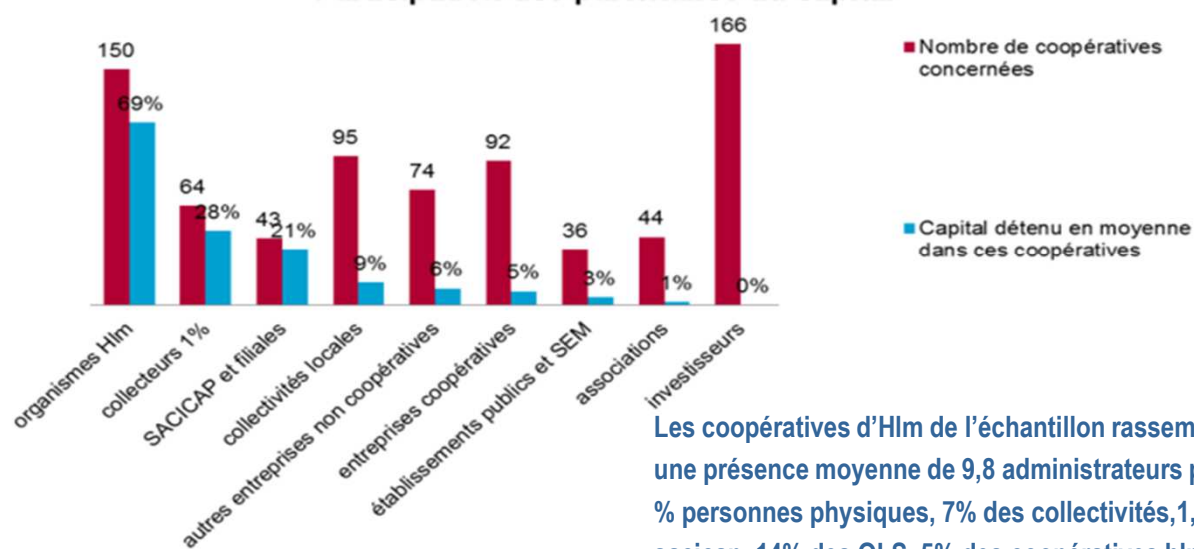
- Un constat : en 5 ans les fonds propres des coopératives ont progressé de 28 % dont 15% par apport externe quand le potentiel financier lui a augmenté de 15% mais
 - ✓ Le PFLT moyen des coopératives locatives baisse de 29 % en 5 ans
 - ✓ Le PFLT moyen des coopératives mixtes baisse de 16 % en 5 ans
 - ✓ La PFLT moyen des coopératives accession progresse de 24 % sur cette période
 - ✓ 35 coopératives concentrent 71% du PFLT
 - ✓ 60 coopératives ont moins de 1 Meuros de PFLT et représentent – 133 Meuros de PFLT (-58 en 2011)
 - ✓ Les besoins en fonds propres de l'activité locative et accession ont augmenté respectivement de 46% et 24% en 4 ans

 - Les coopératives ayant moins de 1 Meuros de PFLT
 - ✓ 13 locatives, 31 Accession et 16 gestion
- 60 coopératives / 175 ont besoin de fonds propres**

Quelle stratégie économique et financière ? Contexte

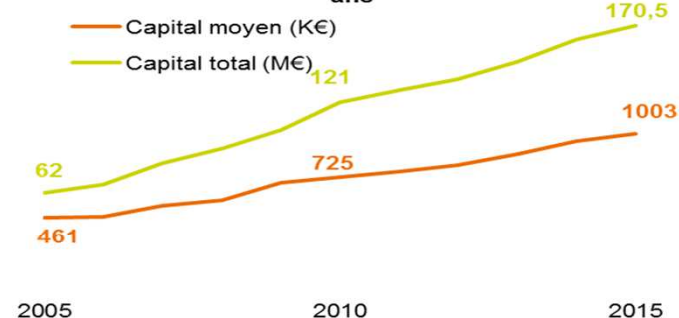
Les fonds propres dans les coop' hlm : structuration évolution et enjeux stratégiques

Participation des partenaires au capital



Les coopératives d'Hlm de l'échantillon rassemblent 1 662 administrateurs, soit une présence moyenne de 9,8 administrateurs par conseil d'administration. 62 % personnes physiques, 7% des collectivités, 1,7% des salariés, 6% des CIL et sacicap, 14% des OLS, 5% des coopératives hlm ou non

Evolution du capital des coopératives Hlm sur 10 ans



Les organismes Hlm détiennent ensemble en moyenne 68,6% du capital des coopératives dans lesquelles ils ont des participations et 98 coopératives

Action Logement est également engagée auprès des coopératives d'Hlm. Les collecteurs du 1% Logement possèdent des participations directes dans 64 coopératives d'Hlm (38%), de plus de 20% du capital dans 20 sociétés et pour 9 d'entre elles, y sont majoritaires en capital

Les collectivités locales forment ensuite les partenaires privilégiés des coopératives d'Hlm puisqu'elles sont désormais présentes dans 56% des coopératives Hlm (95 coopératives fin 2015)

Les SACICAP et leurs filiales sont présentes dans une coopérative sur quatre (43 coopératives) et représentent 5,2% du capital total



Diversifier les CA , s'entourer de compétences et d'alliés pour maîtriser sa stratégie

Quelle stratégie économique et financière ? Contexte

Les fonds propres dans les coop' hlm : structuration évolution enjeux stratégiques

- ❑ La gouvernance dans les coop'hlm :
 - ✓ Regroupements et la concentration des organismes Hlm
 - ✓ Réforme action Logement et l'avenir des Sacicap
- ❑ L'implication des coopérateurs et des salariés :
 - ✓ 76% des coops disposant de personnel les associent à leur capital mais 1,7 % des administrateurs sont des salariés
 - ✓ 6,9 % des coopérateurs s'expriment en AG et représentent 62 % des administrateurs
- ❑ Les outils externes de l'apport en fonds propres
 - ✓ Quasi fonds propres (prêts haut de bilan et prêts participatifs) : si les 60 coops utilisent ces outils, hausse de 30% de leurs FP
 - ✓ Mobiliser les partenariats bancaires (participation des banques en parts sociales)
 - ✓ FCPE salariés outil défensif (certificats d'investissements coopératifs et/ou parts sociales)

Ouvrir et diluer le sociétariat , renforcer les fonds propres en mobilisant les partenaires

Quelle stratégie économique et financière ? Contexte

Organisation des activités et leur financement

- L'activité accession génère des ressources permettant une diversification d'activités : modèle économique à développer (les marges alimentent l'injection de fonds propres en locatif)
- la croissance des fonds propres injectés sur le locatif / nécessité des augmentations de capital . Limitation des avances en compte courant sur cette activité
- Cadencement d'activités en accession perfectible : impacts sur le résultat et donc les fonds propres . Marges en accession très inégales entre coops
- Quotité et modalités de financement PSLA, immobilisations financières en lotissement (séquestre notaire), financement acquéreur PTZ , garanties d'emprunt et nantissements
- Création des OFS et des BRS : opportunité à saisir
- Mise en œuvre de la garantie de rachat (risque non provisionné)

Quelle stratégie économique et financière ? La diversification

Fiche de synthèse du DIS Année 2015

Indicateurs de structure financière

	2012	2013	2014	2015	Seuils de référence
Fonds propres non corrigés en K€	11 705	12 508	13 560	14 623	> 1 000 K€
Part des fonds propres investis en locatif	6,8%	7,0%	7,5%	7,2%	< 15%
Fonds propres affectés par logement géré en K€	0	9	10	10	< 25 K€
Potentiel financier à terminaison (PFLT) en K€	7 021	7 372	7 198	7 536	> 0
PFLT - Engagement en accession	4 802	5 559	5 040	6 027	> 0
Trésorerie en nombre de mois de dépenses	5	4	5	5	> 3 mois

Indicateurs de résultat et d'autofinancement

	2012	2013	2014	2015	Seuils de référence
Autofinancement courant / Marges	35,5%	38,3%	43,0%	34,4%	> 20%
Annuité d'emprunt / loyers	0,0%	61,2%	60,1%	59,5%	< 60%
Marge sur locatif / % des loyers	0,0%	42,7%	45,0%	45,9%	> 20%
Marges brutes accession / nombre de logements livrés (en K€)	15	35	15	23	> 15 K€
Taux d'autofinancement net Hlm	10,9%	17,0%	11,7%	12,6%	> 0%
Moyenne sur 3 ans du taux d'autofinancement net Hlm	0,0%	0,0%	0,0%	13,8%	> 3%

Indicateurs d'activité et de gestion

	2012	2013	2014	2015	Seuils de référence
Logements mis en chantier en accession (moyenne sur 4 ans)	40,3	33,5	28,5	22,3	> 0
Nombre de logements vendus (PSLA, CCMI, VEFA)	12	32	6	20	> 0
Montant des invendus non financés / fonds propres	0,0%	0,0%	1,6%	0,8%	< 12%
Pertes en impayés et vacance / loyers	0,0%	1,1%	2,0%	2,4%	< 5%
Taux de production de logements et de foyers en % du parc locatif	6,9%	6,3%	8,1%	5,9%	> 0%
Entretien courant des logements en euro par logement	0	366	322	232	< 500
Logements vacants au 31/12 en % du parc locatif	0,0%	1,1%	2,1%	0,8%	< 3%
Honoraires courants en Syndic par lot géré (en €)	127	127	123	141	> 100

Quelle stratégie économique et financière ? Contexte

Evolution des marchés financiers et liquidité

Un contexte de taux favorables mais..

	14/12/2016	15/12/2016	16/12/2016	19/12/2016	20/12/2016
1 mois	-0,9753	-0,9558	-0,9716	-1,0410	-1,0519
3 mois	-0,7866	-0,8642	-0,9258	-0,9751	-0,9761
6 mois	-0,7314	-0,7630	-0,8641	-0,8829	-0,8803
9 mois	-0,7253	-0,7454	-0,8034	-0,8507	-0,8438
1 an	-0,6881	-0,7170	-0,7863	-0,7882	-0,7901
2 ans	-0,6280	-0,6260	-0,6410	-0,6610	-0,6410
5 ans	-0,0960	-0,0640	-0,0810	-0,1160	-0,0890
10 ans	0,7340	0,7780	0,7760	0,7130	0,7260
30 ans	1,6660	1,7110	1,6790	1,5860	1,5970

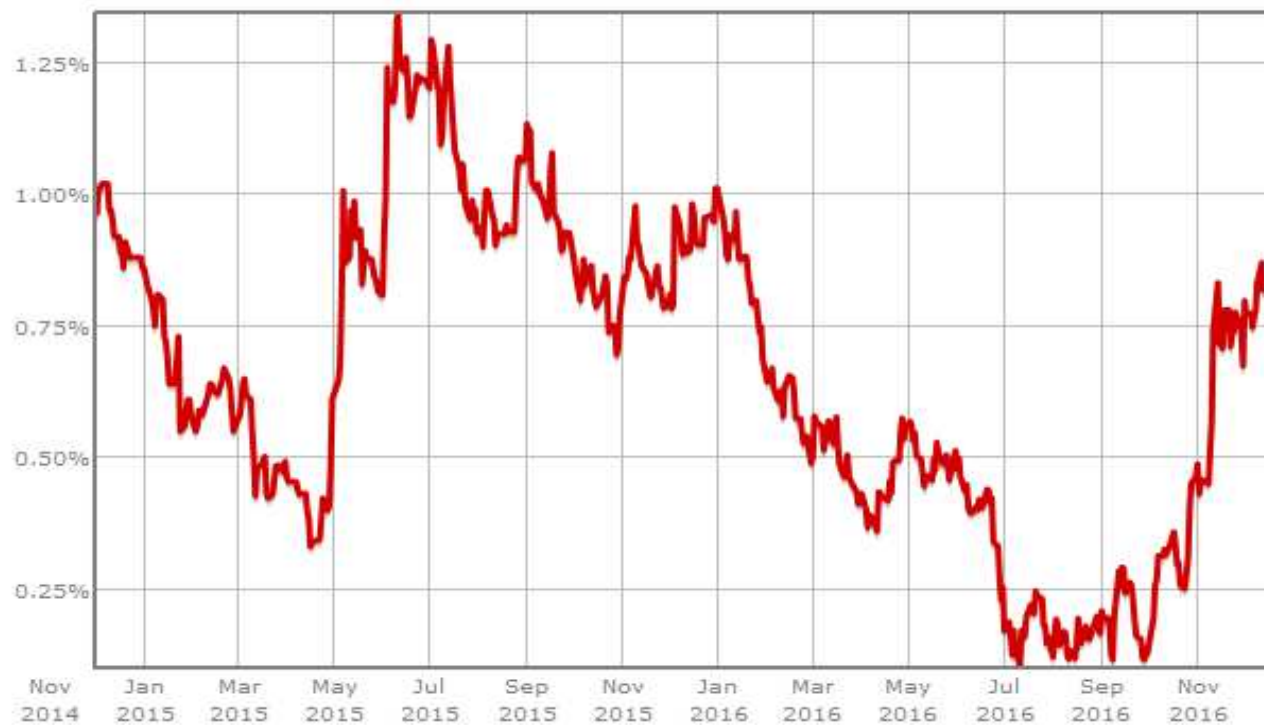
	07/2016	08/2016	09/2016	10/2016	11/2016
TMO	0,4300	0,4100	0,4500	0,5600	0,9000
TMB	-0,5000	-0,5800	-0,6200	-0,6900	-0,7100
TME	0,2300	0,2100	0,2500	0,3600	0,7000

Les taux mensuels sont disponibles sous la page reuters (BDFCNOINDEXM)

Quelle stratégie économique et financière ? Contexte

Evolution des marchés financiers et liquidité

EVOLUTION DU TAUX A 10 ANS POUR LA FRANCE sur les 24 derniers mois



(Source: Agence France Trésor)

Evolution des marchés financiers et liquidité

Taux d'intérêt (Etats)

Les rendements des obligations d'Etat ont fortement augmenté au mois de novembre suite à l'élection de Donald Trump. Ainsi, le rendement du 10 ans américain progresse de plus de 50 points de base à 2,38 % fin du mois de novembre. Le rendement du Bund termine le mois d'octobre à 0,28 % (0,16 % fin octobre). Le taux de l'OAT à 10 ans gagne près de 30 points de base sur le mois à 0,77 % (0,48 % fin octobre). Cette hausse généralisée est liée à des anticipations d'inflation plus élevées de la part des investisseurs. En effet, les investisseurs jugent que la politique économique du nouveau président des Etats-Unis dans un contexte de tensions sur le marché du travail devrait provoquer une hausse de l'inflation.



Avec l'élection de Donald Trump, les anticipations d'inflation ont fortement augmenté.

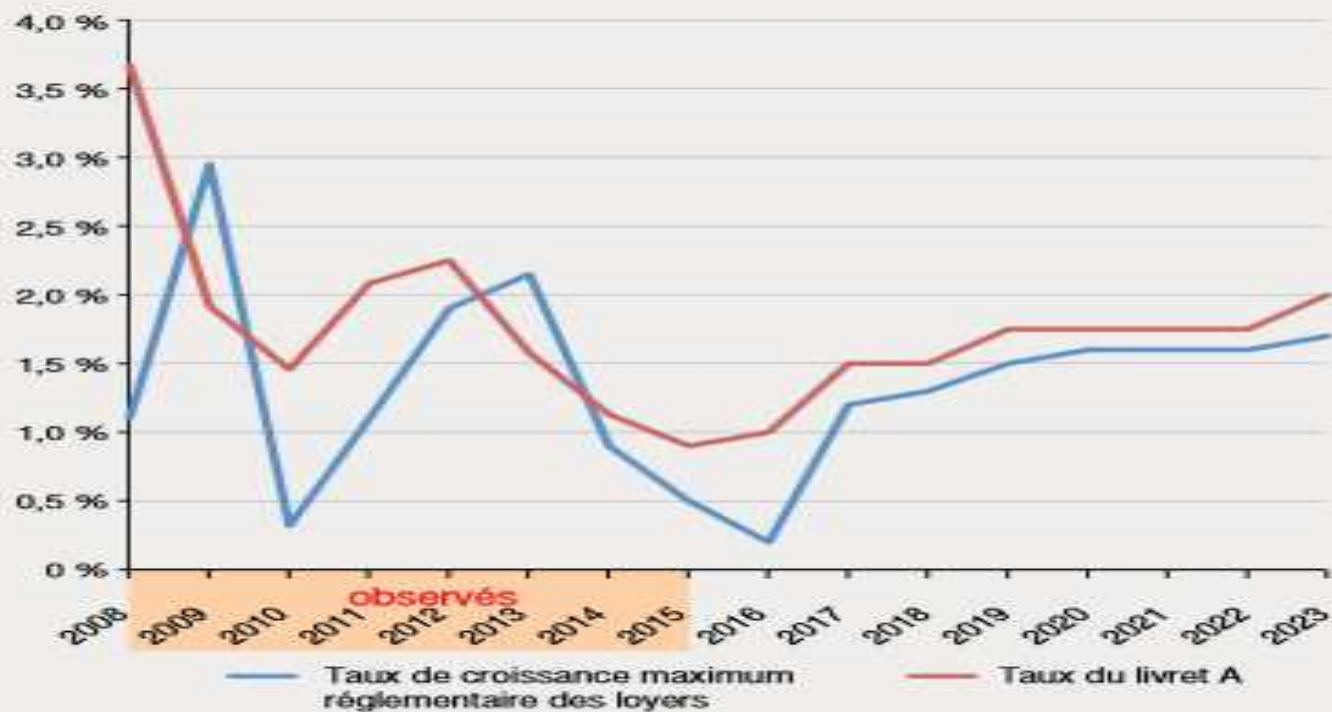
Le *swap d'inflation* est une opération financière dans laquelle une contrepartie A paie à une contrepartie B un taux indexé sur l'inflation future en échange d'un taux fixe déterminé au départ de l'opération. Plus on anticipe une inflation élevée sur les marchés, plus la contrepartie A exige de B un taux fixe élevé. Celui-ci est l'indicateur privilégié par la BCE pour mesurer les anticipations d'inflation.



Evolution des marchés financiers et liquidité

Graphique 17

Évolution du taux d'augmentation des loyers et du taux du livret A



Sources : USH et INSEE pour les données observées et Caisse des Dépôts pour les données prévisionnelles

Evolution des taux et conséquences sur la dette des OLS

- L'inflation anticipée , la hausse du prix du pétrole, et la hausse des taux directeurs aux USA auront un impact graduellement haussier sur les taux d'intérêt en France et sur le livret A
- les taux courts terme seront impactés à la faveur de la hausse de l'inflation importée
- hausse mesurée des taux long terme qui a déjà commencé en Mai 2016
- Sensibilité des taux Européens à la dette des Etats et aux spreads des pays périphériques
- La dette locative et les crédits en accession pourraient connaître une hausse des frais financiers dès 2017 (1% de hausse du TLA pour 10 Mds d'euros d'annuité fait diminuer le PF de 60 M d'euros) : risque quand le ratio annuité/loyers > 55%
- Envisager d'utiliser la trésorerie à des stratégies de couverture de taux d'intérêt sur le stock de dette et/ou de réduire le stock, de favoriser l'autofinancement des opérations d'accessions (réduire les quotités d'emprunt) afin de limiter l'impact de la hausse anticipée des taux

Quelle stratégie économique et financière ?

- **L'apport en fonds propres dans les coop' Hlm et sa structuration**
 - Renforcement des apports pour 1/3 des coops
 - Implication des salariés (CA et FCPE) : gage de stabilité et de pérennité
 - Diversification du sociétariat et de la gouvernance face aux risques de concentration
 - Utilisation des outils de fonds propres et quasi FP (prêts haut de bilan , SFHC, certificats d'investissements coopératifs, les autres coopératives hlm, FCPE Salariés)
- **l'organisation des activités et leur financement**
 - Adéquation prix/produit/marché . Opportunité des OFS et BRS
 - Diversification des activités et cadencement de la production .
 - Optimisation des quotités et modalités de financement (arbitrage trésorerie et des fonds propres)
 - Renforcer les coopérations entre coopératives Hlm
- **l'évolution des taux d'intérêt et la liquidité**
 - hausse graduelle anticipée des taux , impact sur Autofinancement et injection FP
 - renégocier la dette et élaborer une stratégie de couverture
 - Mobiliser les partenariats bancaires pour s'assurer des liquidités et des garanties