



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Cahier des charges pour la souscription par Action Logement Services de titres participatifs émis par les Offices Publics de l'Habitat

Date de publication : 10 mai 2021

Date limite de dépôt des candidatures : 9 juillet 2021

- **CONTEXTE GENERAL**

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN a initié un large mouvement de restructuration du tissu des organismes de logement social qui fixe un seuil de 12.000 logements au-dessous duquel les organismes HLM ne peuvent se maintenir sans être adossés à un groupe ou un groupement d'organismes.

Afin de soutenir et accompagner la restructuration des Offices Publics de l'Habitat qui le souhaitent, et ceci quelle que soit la taille des organismes, Action Logement Services propose de souscrire des titres participatifs émis par les Offices Publics d'HLM dans le respect du principe de non-discrimination.

Cet accompagnement financier destiné à soutenir et à accompagner la restructuration des Offices Publics de l'Habitat rentre dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire (PIV), signé le 25 avril 2019 ainsi que de la conclusion de la clause de revoyure 2019-2022.

La directive validée par Action Logement Groupe le 11 juin 2020 a défini les principes fondamentaux de cette aide financière apportée par Action Logement Services.

- **OBJET DU DISPOSITIF ET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET**

- **Dispositif mis en place**

Les financements sous forme de titres participatifs au bénéfice des Offices Publics de l'Habitat par Action Logement Services doivent bénéficier à des organismes impactés par un regroupement.

La forme d'intervention est réalisée par le biais de souscription de titres participatifs, dans le cadre d'une **enveloppe totale de 100 M€**.

Les titres participatifs souscrits par Action Logement Services sont un financement à l'opérateur, et ne sont, de ce fait, pas fléchés sur des opérations immobilières proprement dites.

La valeur nominale de chaque titre est de 50 000 €.

Un montant minimum de souscription est fixé à 1 M€.

- **Objet de l'appel à manifestation d'intérêt**

L'ensemble des Offices Publics de l'Habitat concerné par un regroupement ou par un projet de regroupement (fusion, Société de coordination), depuis la promulgation de la loi ELAN (23 novembre 2018) jusqu'à la fin du 1^{er} semestre 2021, peuvent se porter candidats à l'AMI.

Critères de dimensionnement de l'intervention financière :

Le dimensionnement de l'intervention financière est établi sur la base d'une analyse de la santé financière de l'organisme et de son plan de développement à moyen terme, ainsi qu'au regard des critères suivants :

- Le projet de consolidation de l'organisme dans la restructuration présentée,
- Le degré de renforcement des capacités financières de l'organisme aidé,
- L'évolution des investissements, à court et moyen terme.

- **Financements proposés par Action Logement Services**

Souscription de titres participatifs émis par l'Office Public de l'Habitat :

Nature : souscription de quasi-fonds propres, alloués à l'opérateur.

Caractéristiques : les titres participatifs constituent des quasi-fonds propres. La souscription aux titres participatifs n'est pas fléchée sur des opérations de construction ou de réhabilitation.

Ils sont souscrits par Action Logement Services.

Conditions financières des titres participatifs souscrits par Action Logement Services

Montant :

Une enveloppe de 100 M€ maximum.

La décision de souscrire aux titres participatifs appartient à Action Logement Services.

Le montant par organisme sera fonction de la demande du secteur (enveloppe contingentée) et de ses besoins de financement en quasi-fonds propres pour assurer son Plan à Moyen Terme (PMT) et respecter sa Convention d'Utilité Sociale (CUS) en vigueur.

Rémunération annuelle des Titres Participatifs

Un taux annuel du coupon plafonné à 1,80 % pendant 15 ans, puis à 1,90 %.

Un taux composé d'une partie fixe et d'une partie variable appuyée sur la performance de l'organisme :

- La partie fixe sur 60 % du nominal avec indice OAT 20 ans à l'émission, plancher à 0 % + 0,20 %
- La partie variable sur 40 % du nominal prenant en compte le taux de variation du taux d'autofinancement courant entre N-1 et N (*N étant le dernier exercice clos de l'émetteur*), sauf si le taux d'autofinancement en N < 3 %, alors 0,01 % (dans tous les cas, la part variable ne pourra être inférieure à 0,01 %)
- OAT 20 ans : TEC 20 publié par la Banque de France, fixé à l'émission

Principe de remboursement

Le remboursement des titres est à l'initiative de l'organisme, ou en cas de liquidation, à compter de la 8^{ème} année suivant la date d'émission.

Prime de remboursement

Le remboursement d'un titre participatif d'une valeur nominale de 50 000 € se fera à sa valeur nominale augmentée de 1 % par an à compter de la 15^{ème} année après la date d'émission.

Cette prime de remboursement n'impactera pas le calcul du coupon des titres participatifs.

Cession des titres à l'émission

Les titres participatifs sont négociables, la valeur de cession est librement fixée entre le cédant et l'acquéreur.

Dans le cas d'une cession à un acquéreur concurrent (tout organisme de logement social et/ou groupe d'organismes), Action Logement Services devra obtenir l'accord préalable de l'Office Public de l'Habitat pour pouvoir procéder à la cession.

Rang des Titres Participatifs

Les titres participatifs sont des créances de dernier rang.

Le paiement des sommes dues au titre des titres participatifs ou en cas de liquidation intervient :

- Après complet remboursement des autres titres de dettes : prêts, obligations...
- Au même rang que tous les autres titres participatifs : les souscripteurs de l'ensemble des titres participatifs seront payés à hauteur de leur quote-part de titres participatifs détenus

Maintien des titres participatifs à leur rang

L'émetteur s'engage à ne pas consentir de suretés au bénéfice d'autres porteurs de titres participatifs, sans consentir simultanément des suretés équivalentes et de même rang au bénéfice des titres participatifs détenus par Action Logement Services.

Limitation à l'émission

L'émission de tout nouveau titre participatif devra respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Les conditions de cession des nouveaux titres participatifs ne sont pas plus favorables que celles des titres participatifs détenus par Action Logement Services,
- Les conditions de remboursement des nouveaux titres participatifs ne sont pas plus favorables que celles des titres participatifs détenus par Action Logement Services,
- La rémunération annuelle des nouveaux titres participatifs est plafonnée à 6 %,
- Si la rémunération annuelle des nouveaux titres est plus favorable que celles des titres participatifs détenus par Action Logement Services, ce dernier dispose d'un droit de souscription prioritaire aux mêmes conditions (sauf dans le cas où le souscripteur est une collectivité territoriale),
- Un accord inter créanciers, visant à articuler les relations entre Action Logement Services et les futurs porteurs de titres participatifs, devra être conclu pour toute nouvelle émission de titres participatifs.

- En cas d'arbitrage nécessaire (enveloppe de 100 M€ potentiellement dépassée), une priorité sera donnée aux Offices Publics de l'Habitat qui n'auraient pas encore émis de titres souscrits par la Banque des Territoires.

Limitation des paiements et remboursement des sommes de tout endettement au sein d'un groupe ou d'une société de coordination

L'émetteur ne peut pas effectuer de paiement ou de remboursement au titre de toutes sommes empruntées, émises, souscrites ou garanties auprès d'un membre de son groupe, avant le paiement de toutes sommes dues et exigibles au titre des titres participatifs.

Engagement d'information

Le cadre juridique général des titres participatifs oblige les émetteurs à transmettre au souscripteur les mêmes informations que celles fournies à des actionnaires.

Les organismes s'engagent à fournir annuellement à Action Logement Services des informations permettant d'évaluer la situation financière de l'Office Public de l'Habitat :

- Un plan prévisionnel à moyen terme (à 10 ans à minima) de moins d'un an intégrant l'impact de l'émission des titres participatifs,
- Les états réglementaires (les comptes sociaux annuels), le tableau de financement, les états des litiges éventuels, les suretés et cessions de créances, l'attestation des commissaires aux comptes du taux d'autofinancement courant,
- Les documents suivants mis à disposition des membres du Conseil d'Administration : rapport de gestion ou tout autre rapport des commissaires aux comptes.

Les Offices Publics de l'Habitat devront, par ailleurs, transmettre dans un délai raisonnable les informations suivantes à Action Logement Services :

- Le projet d'émission de nouveaux titres participatifs et le montant nominal total en circulation de titres participatifs,
- Le projet de transformation juridique,
- Tous litiges significatifs en cours.

Pénalités applicables en cas de non-respect des engagement contractuels

En cas de non-respect des obligations d'information, des conditions de limitation à l'émission et du maintien des titres participatifs à leur rang, la partie fixe de la rémunération annuelle sera majorée de 3 %, sans limitation du plafond applicable à la partie fixe du taux annuel du coupon.

Frais

Pas de frais de dossier.

Pas de frais de gestion.

Planning prévisionnel de l'appel à manifestation d'intérêt

10 mai 2021 : publication du présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)

Etapes de traitement :

Jusqu'au 9 juillet 2021 inclus : dépôt par les organismes des déclarations d'intention d'émission sur la plateforme mise à disposition.

Phase d'instruction : dès le dépôt des dossiers, analyse des demandes et échanges bilatéraux avec Action Logement Services.

A compter du 10 juillet, présentation des demandes de souscription à la **Commission de crédit nationale d'Action Logement Services**.

Contractualisation via l'émission par l'Office Public de l'Habitat des titres participatifs souscrits par Action Logement Services.

- **CONTREPARTIES**
 - **Contreparties au bénéfice d'Action Logement Services**

La souscription de titres participatifs par Action Logement Services ne donne lieu à aucune contrepartie locative à son bénéfice.

- **CADRE ADMINISTRATIF DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET ET EXAMEN DES DOSSIERS DE CANDIDATURES**
 - **Dossier de consultation**

Le dossier de consultation est composé des pièces suivantes :

- Le présent cahier des charges
- La Directive d'Action Logement Groupe

Pour télécharger le cahier des charges et déposer le dossier de candidature, il convient de se connecter à <https://ami.actionlogement.fr> et accéder ainsi à la plateforme sécurisée mise à disposition.

4.2 Dossier de candidature

Un dossier de candidature complet est composé des pièces suivantes :

- Les éléments de l'organisme émetteur (Office Public de l'Habitat) nécessaire au **KYC** (Know Your Customer) **et à l'analyse financière** en cas de dossier non à jour au sein d'Action Logement Services :
 - Documents relatifs au dossier client :
 - Décret de création de l'organisme,
 - Attestation de répartition géographique de l'activité signée par le dirigeant,
 - Extrait K-bis datant de moins de trois mois,
 - Nom du directeur général et copie de sa pièce d'identité,
 - Organigramme administratif nominatif,
 - Délégations de signature des conventions de financements,
 - IBAN du compte destinataire des fonds.
 - Documents relatifs à l'étude de la situation financière :
 - Etats réglementaires : comptes annuels certifiés audités des trois dernières années (2018, 2019, et 2020 si disponible),
 - Dossier Individuel de Situation (DIS),
 - Rapport de gestion 2019,
 - Dernière convention d'utilité sociale (CUS) en vigueur.
- **Une demande officielle écrite** de l'Office Public de l'Habitat pour une sollicitation de souscription par Action Logement Services de titres participatifs (montant, durée supposée), précisant sa stratégie financière, accompagné d'un argumentaire relatif au processus de restructuration engagé (descriptif du projet de regroupement),
- **Une description du projet d'entreprise de regroupement,**
- **Un plan prévisionnel à 10 ans** de l'émetteur incluant l'impact des titres participatifs apportés par Action Logement Services et éventuellement par la Banque des Territoires, en cas de souscription par cette dernière,
- **Un courrier d'intention du Directeur général ou du Président de l'organisme émetteur, ou une délibération du principe de son conseil d'administration** sur la sollicitation de titres participatifs.

4.3 Réponse à l'appel à manifestation d'intérêt

La date à partir de laquelle seront possible tous les dépôts de demande de financement est fixée au 10 mai 2021.

Ces dépôts sont à effectuer sous format électronique sur la plate-forme sécurisée mise à disposition dès lors que l'accès privilégié et sécurisé aura été créé par l'intermédiaire de la rubrique prévue à cet effet sur le site institutionnel d'Action Logement.

Aucune candidature sous format papier ne sera acceptée.

4.4 Examen des dossiers de candidature

Les dossiers seront examinés dès le dépôt constaté.

Un accusé réception des documents déposés sera transmis par mail au correspondant de l'Office Public de l'Habitat.

4.5 Renseignements complémentaires

Pour toute interrogation relative à l'appel à manifestation d'intérêt, le bailleur peut formuler des questions via la plate-forme mise à disposition sur laquelle un espace dédié lui aura été créé.

4.6 Confidentialité

Les informations et documents transmis dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt sont soumis à la plus stricte confidentialité et ne seront communiqués que dans le cadre de l'examen du projet de souscription de titres.

L'ensemble des personnes ayant accès aux dossiers est tenu à la plus stricte confidentialité.

4.7 Modifications du processus d'appel à manifestation d'intérêt

En tant que de besoin, Action Logement Services se réserve la possibilité de modifier, reporter ou d'interrompre le processus d'AMI décrit dans le présent cahier des charges.

PIECE JOINTE :

- Directive d'Action Logement Groupe