

Club Habitat Finance Active 2018

Paris, le 6 novembre
Lyon, le 8 novembre

FinanceActive



Bienvenue au Club Habitat Finance Active



Patrice Chatard
Directeur Général

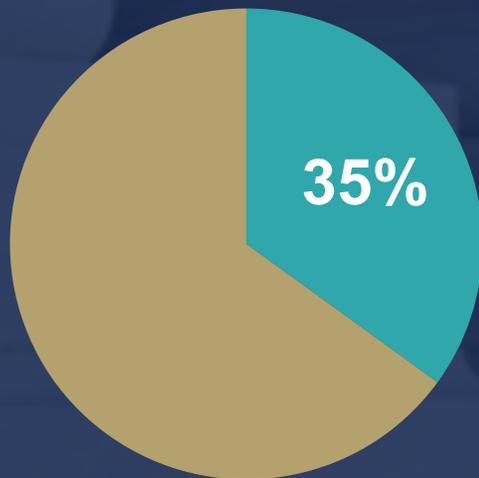


Grégoire Castaing
Responsable
Habitat Social & Institutionnels



Finance Active, un leader au service de l'Habitat Social

Auprès des organismes de logement social de toutes strates (part de marchés en encours de dette sous conseil)



Un réseau Européen des grands acteurs de l'immobilier via nos filiales

Finance Active, une innovation continue



1 sprint

tous les **15 jours**

7 applications

suivies en continu
dans la suite Optim

1 à 2

mises en production
par semaine

250

évolutions
traitées par an



1 Million

de données de marché

intégrées et vérifiées

tous les mois

Sommaire

MATIN

Mot de bienvenue

- ① Point de marché
- ② Evolution du modèle économique et mesures d'accompagnement aux OLS
- ③ Stratégie de financement CDC
- ④ Focus placements et gestion de trésorerie

APRES-MIDI

Nouveautés Finance Active

Fairways Habitat : la nouvelle solution pour valoriser et optimiser la gestion dette en interface avec Salvia Financements

01

Dette et Trésorerie Habitat Social

Point de marché

- ① Principales évolutions depuis l'année dernière
- ② Focus croissance mondiale & inflation
- ③ Divergences économies US et EURO
- ④ Evolution des taux

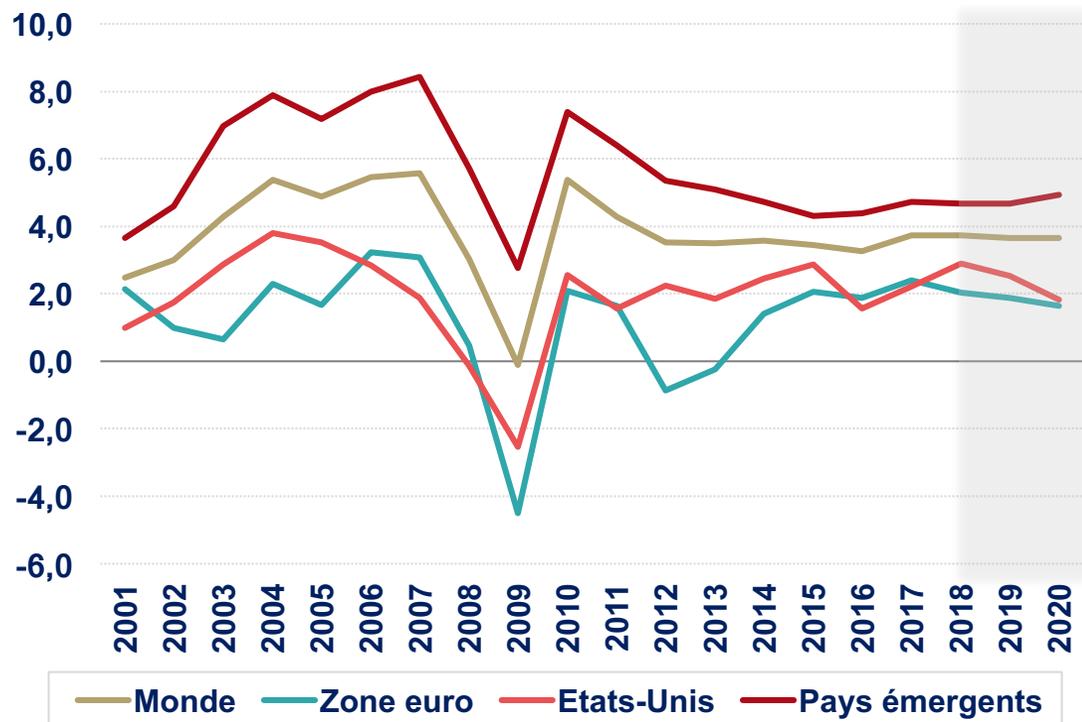
Quels changements depuis l'année dernière ?

Synthèse présentée lors des Rencontres Finance Active 2017

- ▲ Amélioration notable des perspectives de croissance ✖
- ▲ Des risques baissiers persistent ✔
 - ▲ Incertitude de politique économique ✔
 - ▲ Survalorisation potentielle des actifs financiers ✔
 - ▲ Une erreur de politique monétaire serait particulièrement dommageable ✔
- ▲ Un resserrement monétaire très progressif ✔
 - ▲ La BCE attendra la fin du QE pour remonter ses taux directeurs ✔
 - ▲ L'appréciation de l'euro ralentit l'inflation ✖
- ▲ Perspectives de taux d'intérêt ✔
 - ▲ Stabilité des taux courts à horizon deux ans ✔
 - ▲ Remontée progressive des taux longs ✔
 - ▲ Pentification de la courbe des taux ✔

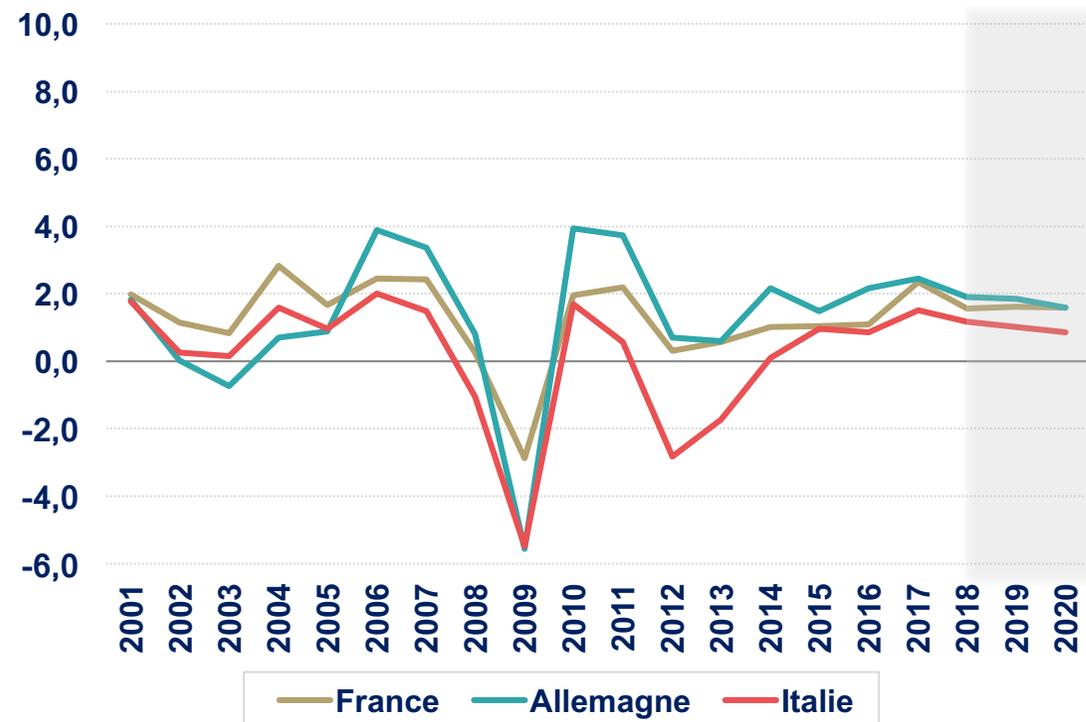
Un ralentissement de la croissance mondiale

Croissance du PIB : historique et prévisions FMI (en %)



Sources : FMI et Finance Active

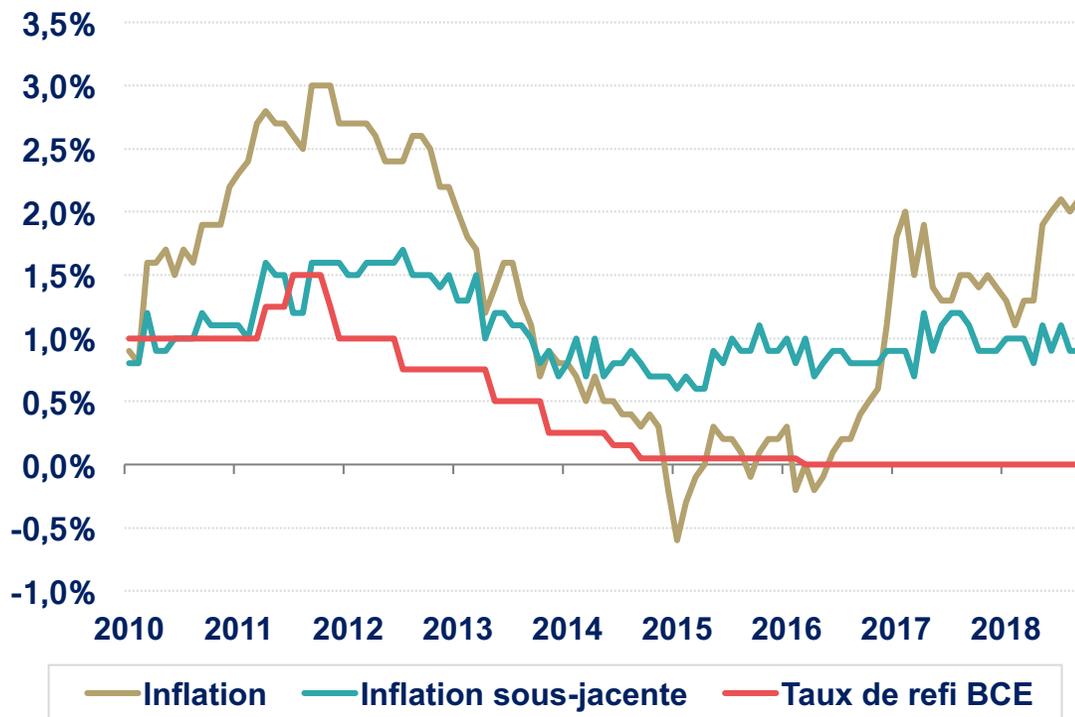
Croissance du PIB en zone euro : historique et prévisions FMI (en %)



Sources : FMI et Finance Active

Une inflation qui peine à décoller en zone euro...

Inflation (en %) en zone euro et taux de refinancement BCE (en %)



Sources : Thomson Reuters et Finance Active

Quelles actions de la BCE pour relancer l'inflation ?

2011 : 2 ans après la crise, la BCE augmente ses taux directeurs

2012 : La BCE enclenche de nouveau une période de baisse des taux

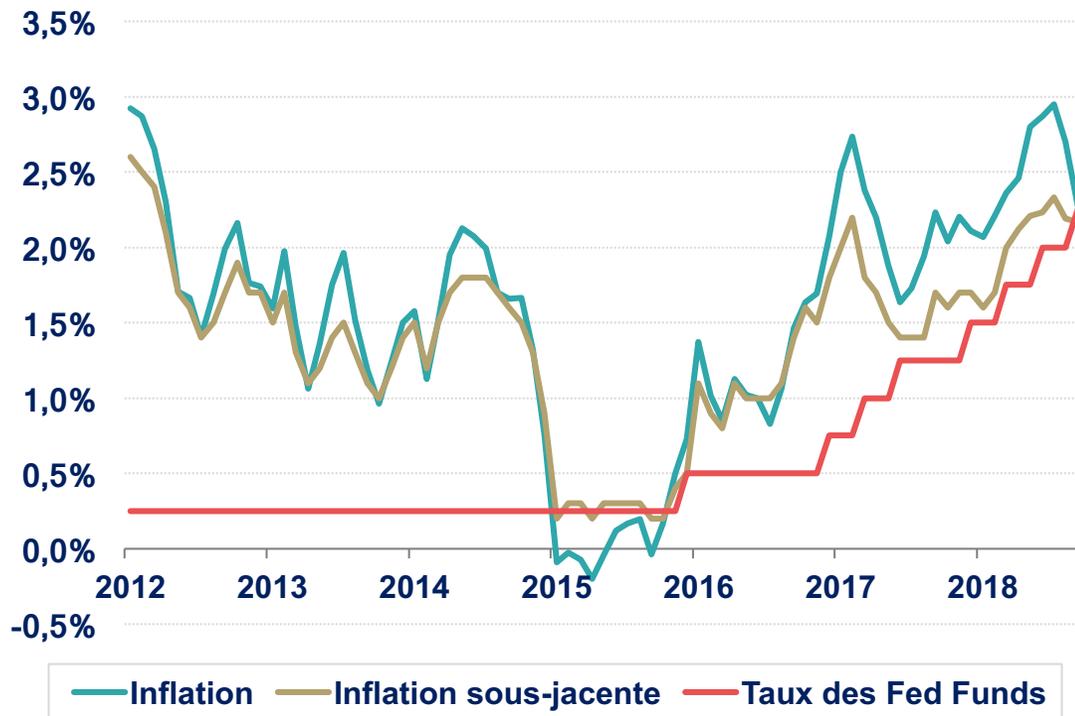
2014 : le taux de dépôt de la BCE bascule en territoire négatif. En parallèle, la BCE lance son Quantitative Easing

2016 : le taux de dépôt atteint -0,40% et le taux de refinancement 0%

2018 : la BCE annonce la fin du QE en décembre 2018

... Alors que la Fed remonte ses taux depuis 2015

Inflation (en %) aux Etats-Unis et taux des Fed Funds (en %)



Sources : Thomson Reuters et Finance Active

Quelles actions de la Fed pour relancer l'inflation ?

2007 – 2009 : face à la crise, la Fed réduit son taux directeur de 5% en 14 mois pour le porter à quasiment 0%

2008 : la Fed lance la première de ses trois vagues de QE

2014 : la Fed stabilise le volume de ses rachats d'actifs

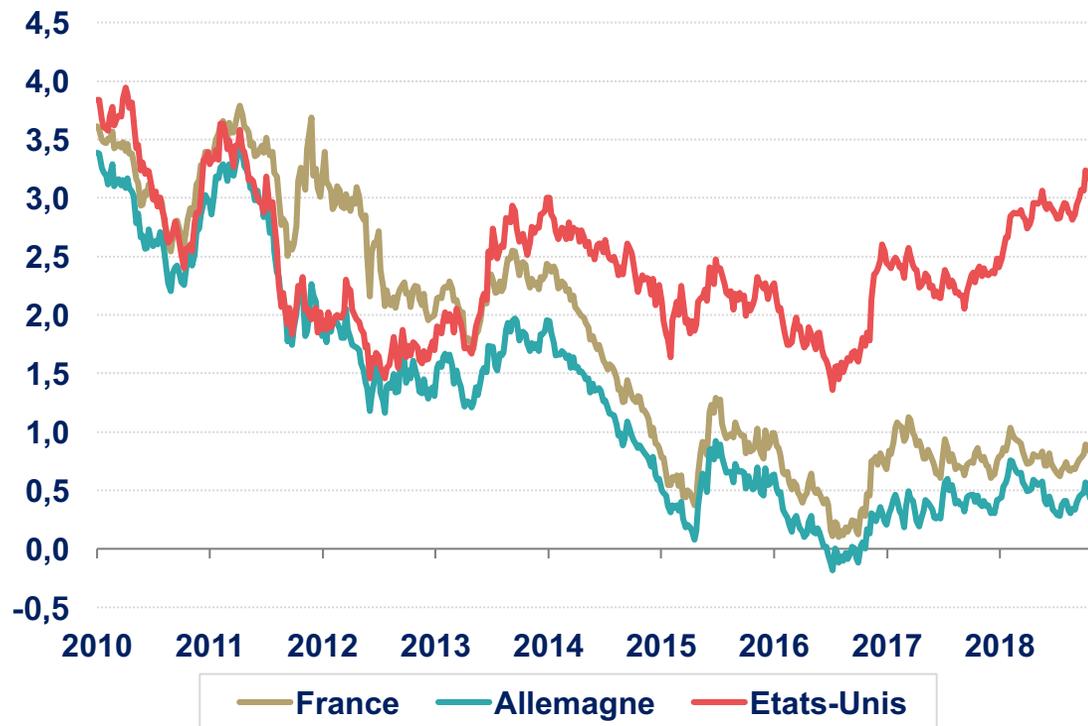
2015 : 7 ans après avoir amené le taux des Fed Funds à 0,25%, la Fed entame sa politique de remontée de taux

2017 : la Fed commence à réduire son bilan

2018 : 3 ans après sa première hausse de taux, la Fed a redressé les Fed Funds de 2%

Une divergence entre les économies US et européenne...

Taux souverains à 10 ans (en %)



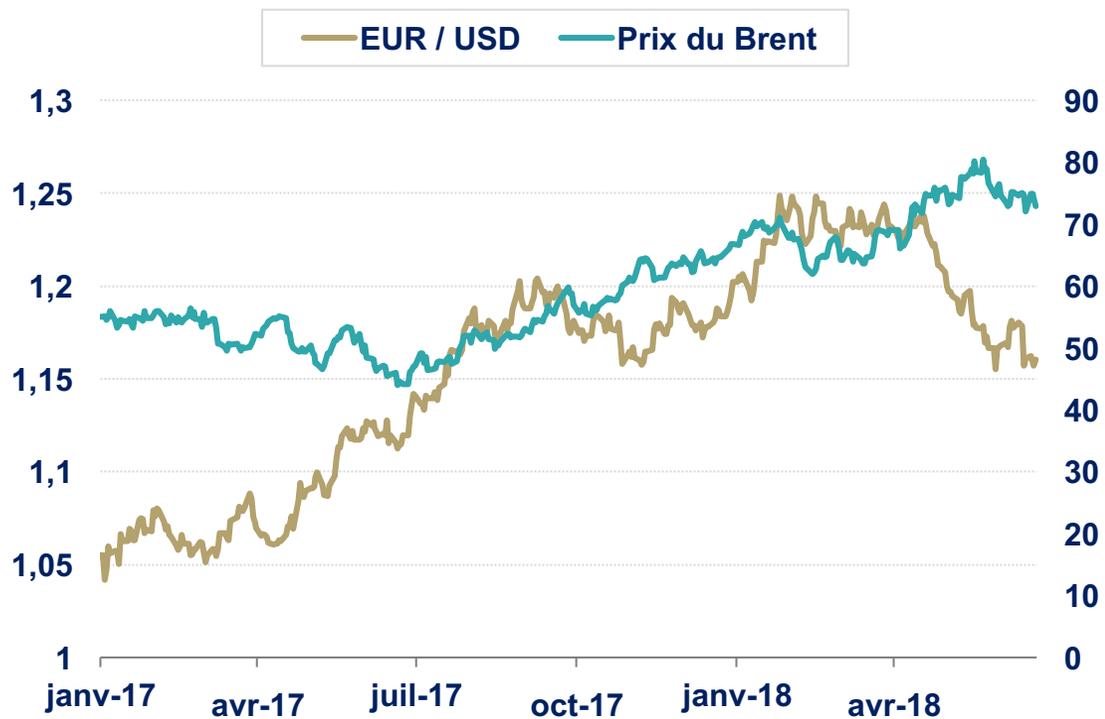
Sources : Thomson Reuters et Finance Active

US / Europe : quelle destination pour les investisseurs ?

- ▲ Depuis 2014 et l'arrêt du QE aux Etats-Unis, les situations économiques aux US et en Europe divergent
- ▲ Le spread entre les taux 10 ans US et allemands est passé de 0,4% à 2,8% en 8 ans
- ▲ La différence de rendement entre les deux zones attire les investisseurs à se tourner vers les Etats-Unis

... Qui se matérialise par des tensions inflationnistes en Europe

Cours de change EUR / USD et prix du Brent (en \$, éch. D)



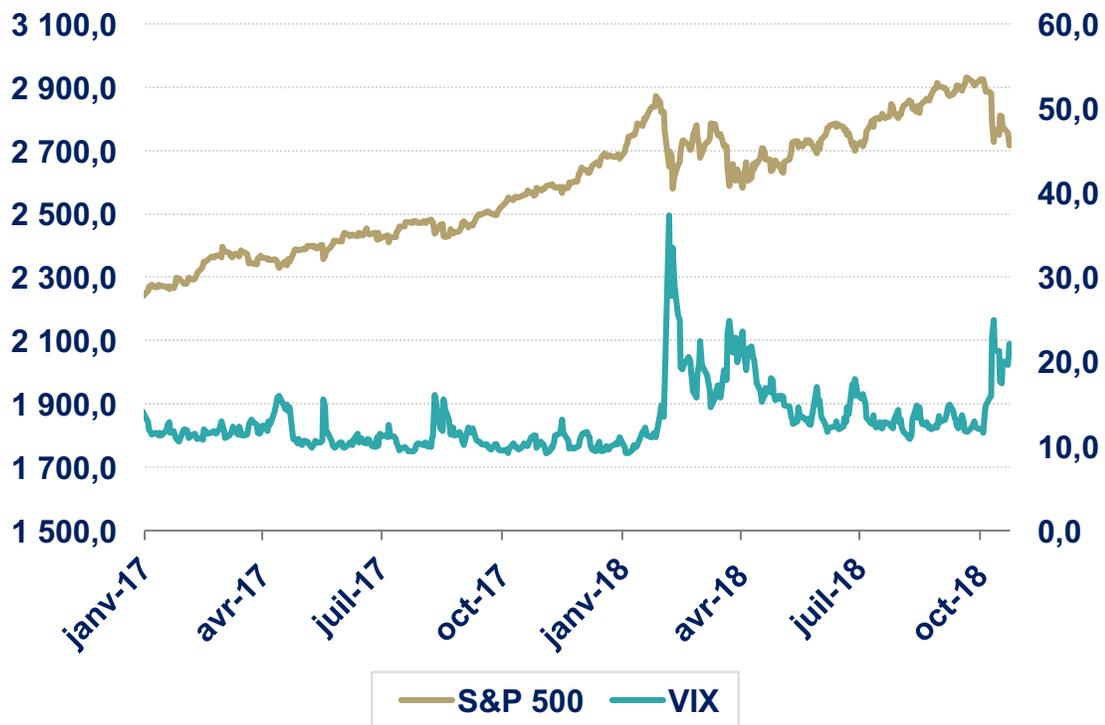
Sources : Thomson Reuters et Finance Active

Renforcement du dollar et renchérissement du pétrole, quelles raisons ?

- ▲ Quels sont les éléments qui justifient l'appréciation du dollar ?
 - ▲ Taux de rendement US performants
 - ▲ Réforme fiscale aux Etats-Unis
 - ▲ Indicateurs économiques vigoureux
- ▲ Quels sont les éléments qui justifient la hausse du prix du pétrole ?
 - ▲ Accord de l'OPEP sur la limitation de la production de pétrole
 - ▲ Annulation des accords sur le nucléaire iranien par les États-Unis

Les marchés anesthésiés par l'excès de liquidité

Cours boursier américain (en \$) et volatilité implicite (VIX)



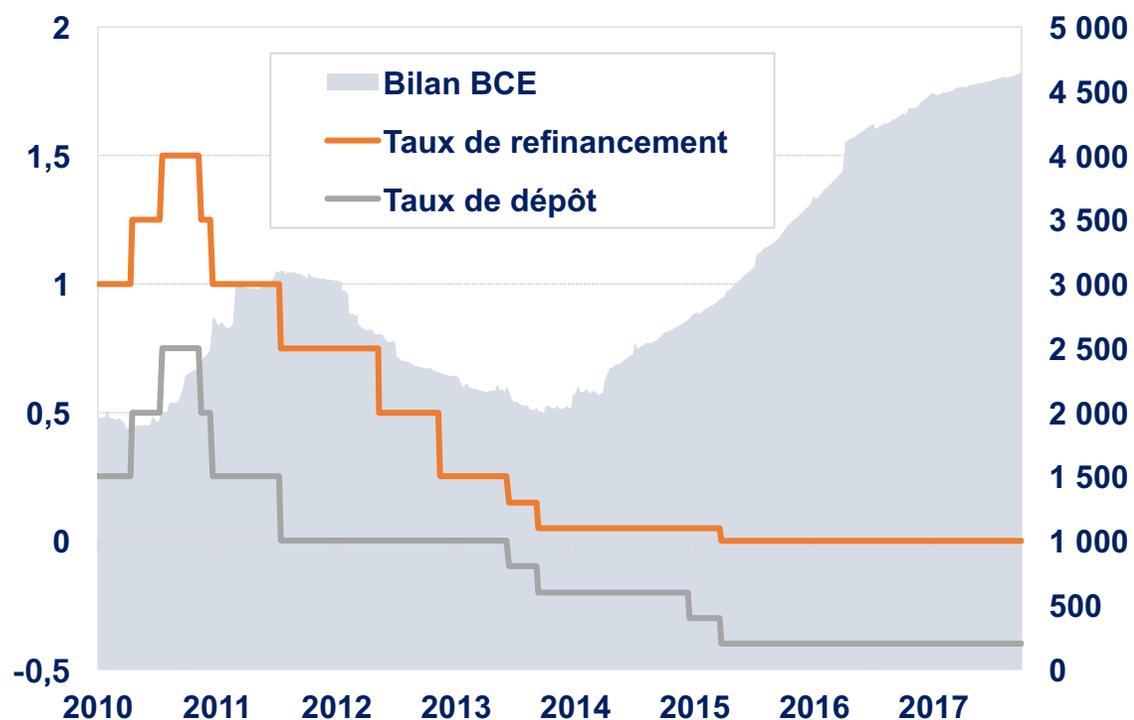
Sources : Thomson Reuters et Finance Active

Un excès de liquidité qui conduit à une surévaluation des marchés boursiers

- ▲ Les marchés financiers sont caractérisés par :
 - ▲ Des valorisations boursières potentiellement surévaluées, portées par l'excédent de liquidité et les perspectives économiques aux Etats-Unis
 - ▲ Une volatilité au plus bas mais ...
 - ▲ Des tensions commerciales entre la Chine et les Etats-Unis
- ➔ **Perspective d'évolution des valorisations dans un contexte de réduction de l'excès de liquidité ?**

La BCE entame son resserrement monétaire

BCE : taux directeurs (en %) et bilan (en Mds€, éch. de droite)



Sources : BCE et Finance Active

La BCE entame son resserrement monétaire

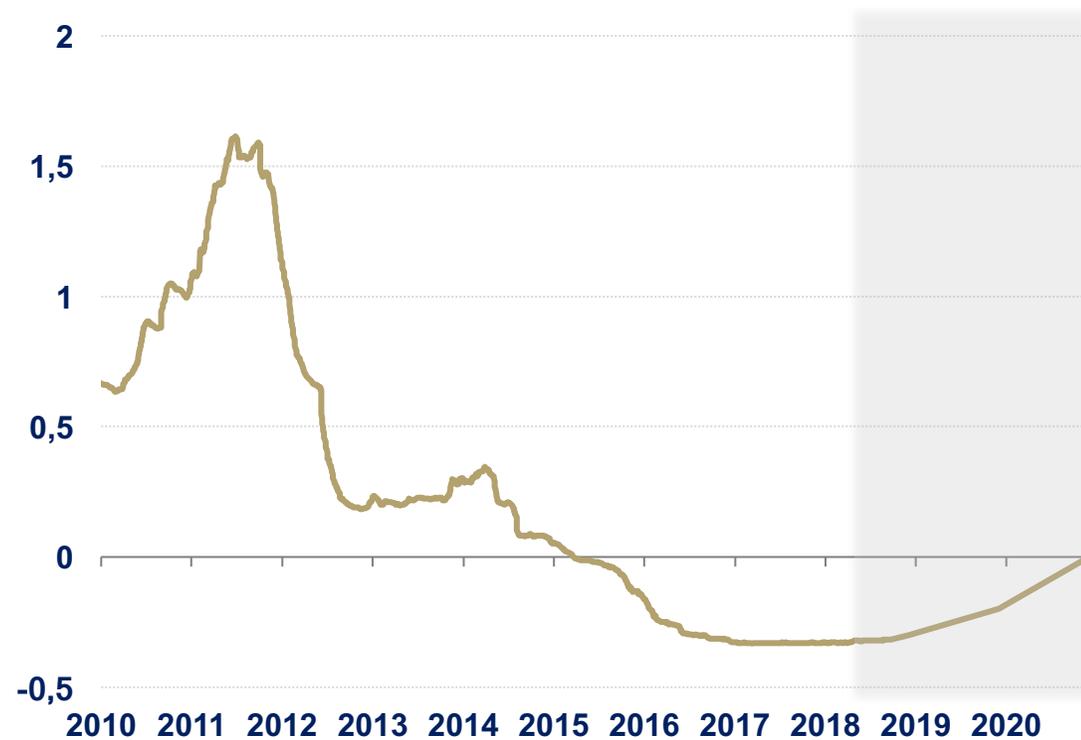
Arrêt du programme de rachat d'actif d'ici fin 2018 :

- ▲ Réduction du rythme de rachat d'actifs de 30Mds€ / mois à 15Mds€ / mois depuis octobre 2018
- ▲ Arrêt du programme de rachat d'actif à la fin de l'année
- ▲ Réinvestissement des tombées d'amortissement pendant une période prolongée

La BCE prévoit de maintenir ses taux d'intérêt directeurs à leurs niveaux actuels « au moins jusqu'à la fin de l'été 2019 »

Vers une lente remontée des taux

Euribor 3M : historique et prévisions BCE (en %)



Sources : BCE et Finance Active

Taux de swap 10 ans (en %)



Sources : BCE et Finance Active

Synthèse

- ▲ Ralentissement de la croissance mondiale
- ▲ Des facteurs de risque qui prennent de l'ampleur
 - ▲ Une guerre commerciale entre les Etats-Unis et la Chine qui pèse sur l'économie mondiale
 - ▲ Situation politique et économique en Italie qui fragilise la zone euro
 - ▲ Un accord sur le Brexit qui semble loin, à moins de 6 mois de la sortie officielle de la Grande-Bretagne
 - ▲ Surévaluation potentielle des marchés boursiers
- ▲ La BCE resserre sa politique monétaire
 - ▲ Arrêt du QE fin 2018
 - ▲ Des taux directeurs qui pourraient augmenter au second semestre 2019
- ▲ Perspectives de taux d'intérêt
 - ▲ Remontée progressive des taux longs
 - ▲ Remontée progressive des taux courts à partir du second semestre 2019

02

Dette et Trésorerie Habitat Social

Loi ELAN et modèle économique

- ① Loi ELAN et modèle économique : focus
- ② Nouveaux dispositifs d'arbitrage patrimonial : quels acteurs, quels leviers de financement ?
- ③ Plan logement CDC : première appréciation des nouveaux dispositifs PHB 2.0 et Booster

Les nouveaux prélèvements depuis la LFI 2018

1. La Réduction de Loyer de Solidarité

. 850 M€ en 2018
. 850 M€ en 2019
. 1500 M€ en 2020

2. Hausse de la TVA de 5.5% à 10%

700 M€ financés par emprunt
soit un impact estimé de
. 60 M€ de 2018 à 2020

3. Gel des loyers et des loyers plafond en 2018

. 150 M€ en 2018
. 160 M€ en 2019
. 180 M€ en 2020

4. Hausse des cotisations CGLLS

. 105 M€ en 2018 pour financer le FNAP
. 354 M€ à partir de 2019 pour financer le FNAP, la péréquation et le NPRNRU

Impact cumulé

. 1.2 Md€ en 2018 et 2019

. 2.1 Md€ en 2020

Les mesures de contreparties

Soutien à l'exploitation	1. Allongement de la dette	Impact annuel estimé à 350 M€ ans sur les premières années, pour 16Md€ d'encours allongé de 5 ou 10 ans	} Impact . 950 M€ en 2018 et 2019 . 1,1 Md€ en 2020
	2. Gel du TLA à 0.75% en 2018 et 2019 et nouvelle formule TLA	Gain de 50pdb sur 130 Mds€ d'encours 200 M€ puis dégressif	
	3. Dispositif de Modulation	Aucun impact en consolidé mais met à égalité les OLS face à la RLS	
Soutien à l'investissement	4. Plan Logt CDC : PHBB 2, Prêt tx fixe, prêt Booster , Tonus, Riad...	Impact global annuel estimé à 200 M€	
	5. Accélération des ventes hlm : Objectifs gouvernementaux : atteindre 20000 ventes en 3 ans. Hypothèses fédérales : atteindre les 2/3 de l'objectif (13500 logts)	2018 : 150M€ (+2000 logts) 2019 : 300 M€ (+ 4000 logts) 2020 : 410 M€ (+5500 logts).	
			} Déficit . 350 M€ en 2018 et 2019 . 1Md€ en 2020

Les autres risques

AUTRES RISQUES PESANT GLOBALEMENT SUR LE SECTEUR :

- ① Un changement de paradigme politique
- ② Des baisses à attendre sur les subventions des collectivités locales déjà constatées dans les DIS 2016
- ③ Des aides fiscales régulièrement attaquées (exonération de TFPB)
- ④ Et surtout, un risque de remontée des taux d'intérêt dans un contexte d'évolution de la politique monétaire de la BCE

Les défis à relever pour les OLS

- ① La loi ELAN impose une réorganisation en profondeur du secteur des bailleurs sociaux avec un seuil minimal de **12.000 logements** en 2021 pour les groupes
- ② Cela va provoquer une **consolidation accélérée** via des rachats en bloc de patrimoine, des fusions et des constitutions de **SAC** (Sociétés Anonymes de Coordination prévues dans la loi)
- ③ Cette consolidation va devoir être assortie **d'économies de fonctionnement** (baisses de coûts) au moyen de la mutualisation des fonctions support, de la digitalisation, du regroupement des achats...
- ④ Les baisses de revenus consécutifs à la RLS et les autres prélèvements doivent pousser les OLS à **augmenter les ventes de patrimoine**.

Les solutions pour soutenir l'offre de logements sociaux

- ① La loi ELAN crée une **SA HLM de vente ou ONV** (organisme national de vente) qui sera capitalisée par **ALS** en 3 ans à hauteur de **1 Mds €**. Cette foncière rachètera des logements sociaux en bloc, qui seront gérés par les OLS cessionnaires, et les revendra en vente HLM. Un appel à projet a été lancé mais le modèle économique de ce nouvel organisme n'est pas évident et son utilité devra être prouvée.
- ② La CDC – Banque des Territoires a lancé la foncière « **Tonus territoires** » : elle sera dotée de **1 Mds €** (700 M€ de fonds propres et levier de 300 M€) et sera destinée à porter la nue propriété de logements sociaux (7000 logements en 3 à 5 ans pour 800 M€). Afin de viabiliser son modèle économique, la foncière rachètera en contrepartie des PLS de plus de 15 ans (enveloppe de 200 M€). Un appel à projet est en cours.
- ③ La CDC – Banque des Territoires a lancé son offre de financements bonifiés à longs différés d'amortissement : **PHB 2.0** et « **Booster** »
=> Voir impacts des nouveaux paramètres et de ces financements dans les slides suivantes

Les nouveaux paramètres de gestion

▲ Comparaison des paramètres DHUP 2014 et des nouveaux paramètres préconisés par la CDC en 2018 :

	Ancien scénario (2014)	Nouveau scénario (2018)
TLA structurel	= 2,75 %	= 2,10 %
TLA moyen	= 2,40 %	= 1,80 %
Loyers		
Augmentation des loyers : logements	1,60%	1,40%
Charges d'exploitation		
Taux d'évolution de l'entretien courant : logements	2,10%	2,00%
Taux d'évolution du coût de fonctionnement : logements	2,10%	2,00%
Taux d'évolution de la fiscalité : logements	2,20%	2,30%
Taux d'évolution des dépenses de maintenance et renouvellement	1,70%	2,00%

Nouveaux financements bonifiés

1. Le PHB 2.0

2. Le prêt « BOOSTER »

▲ Dans les deux cas , il s'agit de prêts avec une période de différé d'amortissement de **20 ans**, à des taux avantageux (0% pour le PHB 2.0 et Taux fixe sous barème mensuel pour le booster).

▲ Le PHB 2.0 est assimilable à des **quasi fonds propres**

▲ Soit Pour 10 KE par logement, un équivalent de 4 à 6 K€ de subvention.

Important : ces prêts bonifiés ont un impact sur les flux d'exploitation : **MNA** (marges nettes d'autofinancement), la **VAN** et le **TRI** mais pas sur le **TRB** (taux de rendement brut)

LE PHB 2.0

- ▲ Une enveloppe de **2 Mds € 2018-2020** destinée à soutenir la production neuve de logements pour 80% et 20% pour soutenir les réhabilitations
- ▲ Des contreparties de réservations locatives pour Action Logement
- ▲ Une offre assise sur la **programmation** : 1^{ère} enveloppe 2018 de 700 M€ à 100% pour la production neuve
 - Caractéristiques financières

	1ère période	2ème période
Durée	20 ans	réhabilitation → 10 ans construction → 20 ans
Taux	Taux fixe 0%	TLA + 0,60%
Mode d'amortissement	Différé total d'amortissement du capital	Constant

- ▲ Montants au logement en fonction du Zonage :

	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2 et C
Montant* PHB2.0 /logt	9 000 €	6 500 €	5 000 €

*Ces montants pourront être adaptés en fonction du volume de réponses à la souscription

Le Booster : prêt TF avec différé d'amortissement de 20 ans

- ▲ Une enveloppe de **700 M€ 2018-2020** destinée à soutenir la production **neuve** de logements
- ▲ Pas de critère de zonage

Quotité de financement	7000 € par logement maximum	
Période	PERIODE 1	PERIODE 2
Durée	20 ans	20 à 40 ans (durée totale alignée sur celle du prêt foncier)
Taux	Taux fixe, barème mensuel	TLA + 60 pb

Impacts sur les simulations d'opérations locatives

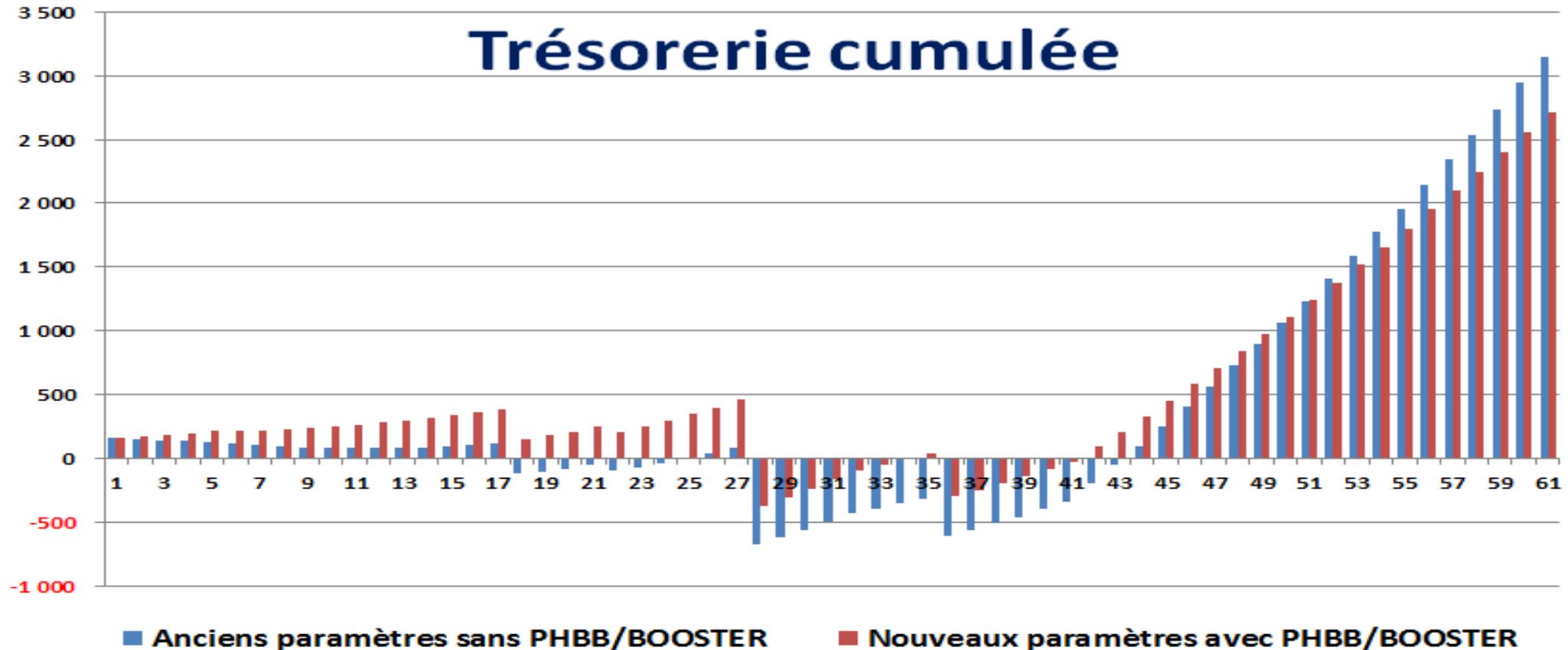
TROIS IMPACTS MAJEURS SUR LES SIMULATIONS

- 1. Une Réduction de la trésorerie cumulée à moyen et long terme** : résultat consécutif aux baisses des taux d'inflation et de progression des loyers qui ont un impact à LT
- 2. Une amélioration des flux de trésorerie en début de cycle d'investissement** : résultat consécutif à la baisse du taux du livret A à LT et surtout aux **différés de 20 ans des nouveaux financements bonifiés** (PHB 2.0 et Booster)
- 3. Un retour des fonds propres plus rapide.**

➤ *Les impacts ont été vérifiés sur une simulation de programme PLUS/PLAI/PLS en Ile de France*

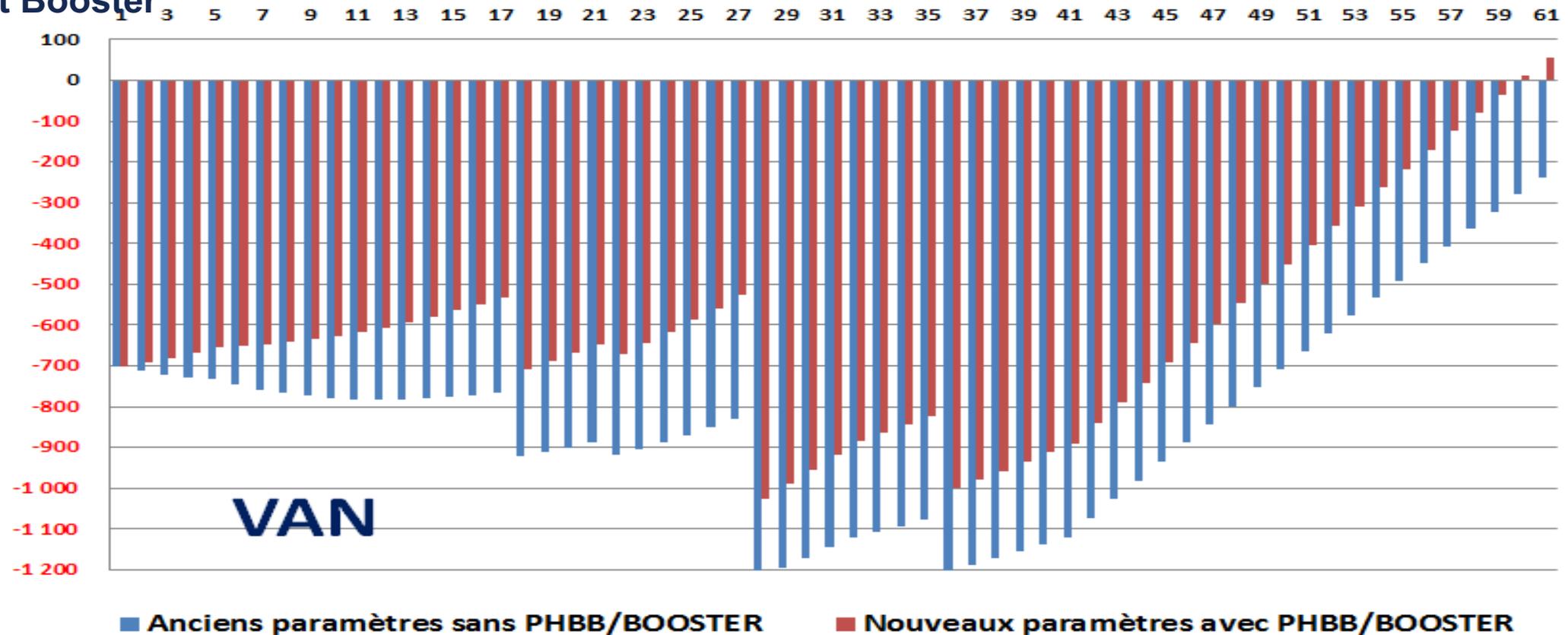
I. Les impacts sur la trésorerie cumulée

- ▲ Comparaison anciens paramètres sans PHBB et booster vs nouveaux paramètres avec PHBB et Booster



II. Les impacts sur la VAN

▲ Comparaison anciens paramètres sans PHBB et booster vs nouveaux paramètres avec PHBB et Booster



03

Dette et Trésorerie Habitat Social

Stratégie de financement CDC

- ① Réaménager après l'allongement : point sur les dernières analyses CDC
- ② Arbitrer l'inflation contre Livret A ?
- ③ Flux : stratégies d'arbitrage et profilage

- Simulations réalisées le 22/10/2018
- Démarrage au 01/01/2019

Livret A : une nouvelle formule à compter de 2020

- ① Gel du TLA à 0,75 % jusqu'en janvier 2020
- ① Nouvelle formule 2018 (à compter de 2020)
Moyenne simple, avec plancher à 0,50%

$$TLA = \max \left[\left(\frac{1}{2} \pi^* + \frac{1}{2} Eonia \right); 50pb \right]$$

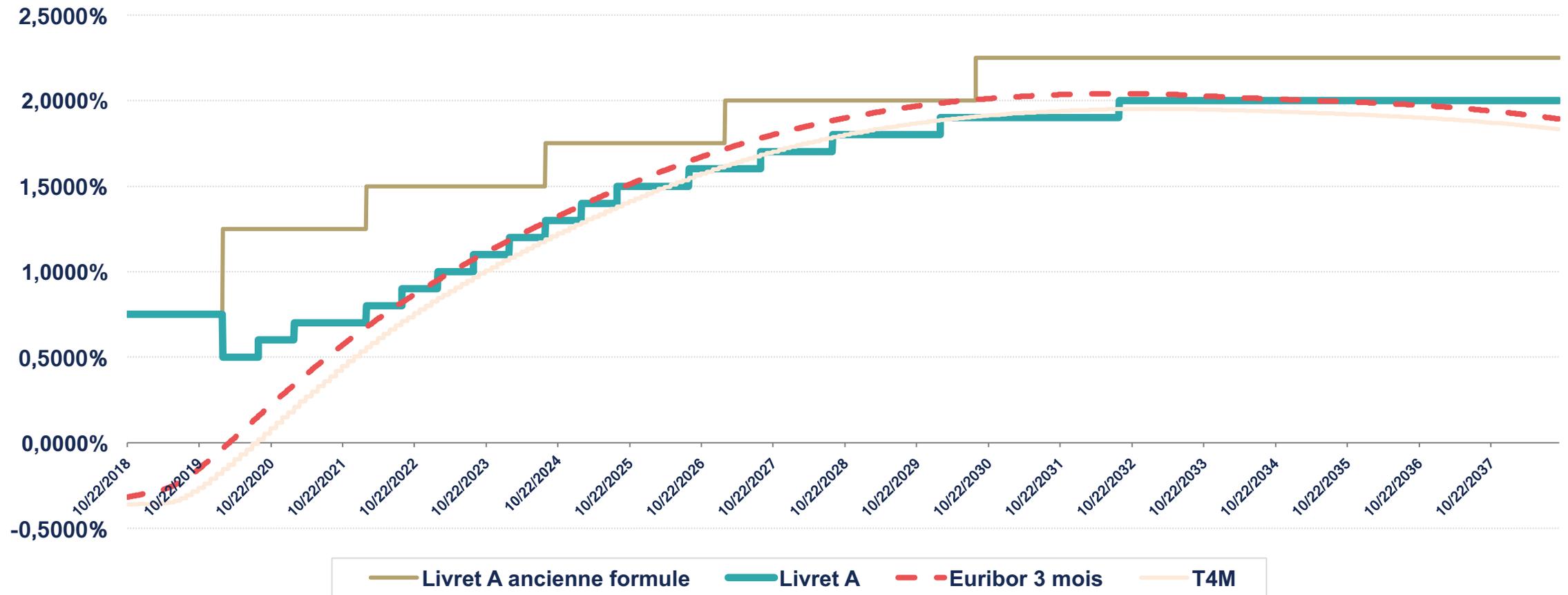
Où inflation et Eonia sont les moyennes des 6 derniers mois.

Arrondi non plus à 25 pb le plus proche mais à 10 pb le plus proche.

Un taux qui restera réglementé.

* Inflation française

Taux Forward : un écart favorable de 0,30% par rapport à l'ancienne formule en moyenne sur 20 ans



Source : Finance Active, taux Forward au 22/10/2018

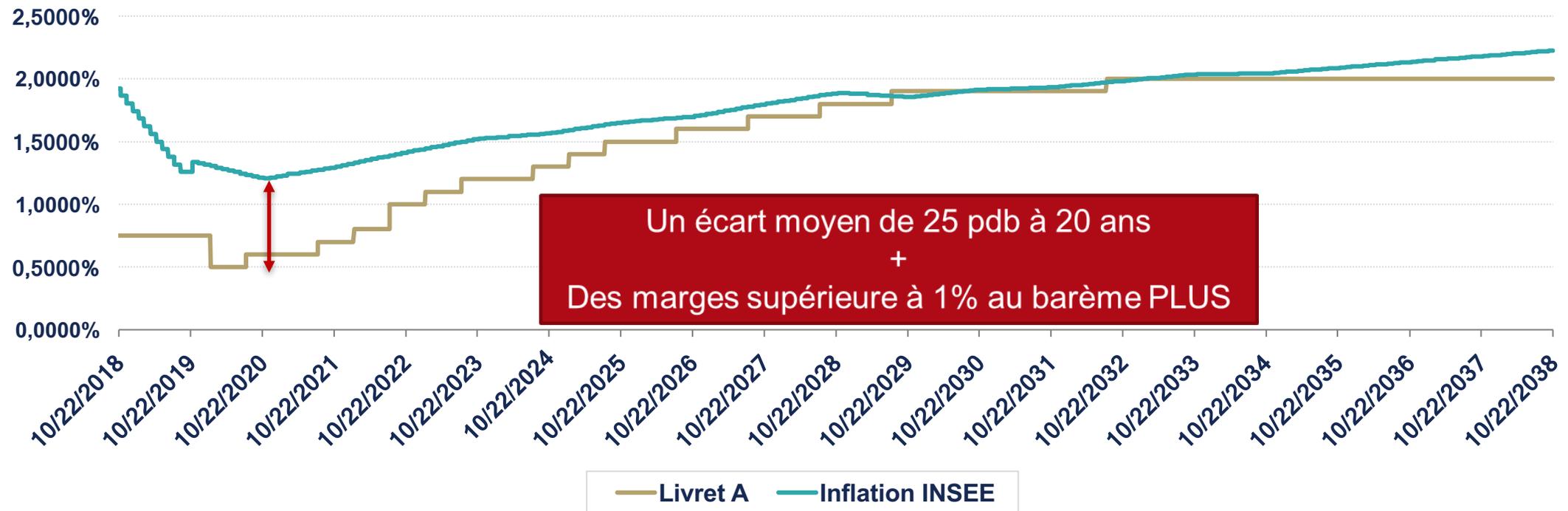
Cotations sur emprunt amortissable

Valorisation Livret A nouvelle formule vs EUR 03M			
Maturité	Proxy TLA	Floor 0,50%	Livret A
5 ans	60	13	73
10 ans	35	15	50
15 ans	22	16	38
30 ans	12	11	23

Source : Finance Active, taux Forward au 22/10/2018, amortissement linéaire trimestriel, départ immédiat

Une bonification de l'index Livret A vs Inflation relativement pérenne

- ▲ Un arbitrage Livret A « nouvelle formule », très favorable à court terme ...
- ▲ ... et encore performant sur 20 ans.



Source : Finance Active en date du 22/10/2018

Point sur Allongement CDC

▲ Rappel des faits :

- ▲ Mis en place pour faire face aux impacts de la RLS et de l'augmentation de la TVA,
- ▲ Périmètre décidé par la CDC en début d'année : emprunts margés à plus de 0,60%, DVM entre 3 et 30 ans, retraitement des emprunts Foyers et des baux emphytéotiques,
- ▲ Allongement de 5 ou 10 ans, en conservant les caractéristiques des emprunts.

▲ Résultat des analyses : des gains budgétaires certes séduisants mais à quel prix.

▲ Plus de 80% de nos clients nous ont demandé d'effectuer des simulations, sur les 2 durées d'allongement. Des décisions très disparates :

- ▲ Nombre de nos clients ont décidé de ne pas donner suite ou de le faire de façon très légère,
- ▲ L'impact de la RLS sur certaines structures nécessitera de trouver des solutions alternatives.

▲ Points d'attention :

- ▲ Sur le transfert de patrimoine : la décision devait être prise en amont par la structure détentrice du patrimoine,
- ▲ Périmètre qui sera compliqué à retravailler car demande accord des garants.

Allongement CDC : évaluation synthétique (1)

▲ Simulation d'allongement sur 5 ans dans le contexte de taux de mars 2018 :

- ▲ Emprunt type de CRD 1M€,
- ▲ Hypothèses différenciées sur les maturités et le profil d'amortissement.

CRD (K€)	DVR (ans)	Profil amort.	Mod. rév.	Prog. cal. (%)	Prog. app. (%)	Index	Marge (%)	Avant		Après		Ecart			
								Annuité (K€)	Coût (K€)	Annuité (K€)	Coût (K€)	Annuité (K€ et % CRD)		Coût (K€ et % CRD)	
1 000	5	ID	DR	-1,5	-1,5	TLA	1,0	212	59	114	116	-97	-46%	58	98%
1 000	10	ID	DR	-1,5	-1,5	TLA	1,0	114	122	82	187	-32	-28%	65	53%
1 000	10	ICO	DR	-1,5	-1,5	TLA	1,0	102	101	66	144	-36	-35%	43	43%
1 000	20	ID	DR	-1,5	-1,5	TLA	1,0	66	261	57	329	-9	-14%	68	26%
1 000	20	ID	DL	-1,5	0,0	TLA	1,0	62	270	52	342	-10	-16%	72	27%
5 000	13			-1,5	-1,2	TLA	1,0	556	813	372	1 119	-184	-33%	305	38%

Nota bene :

- . Les impacts d'annuité sont calculés en moyenne sur les 5 premières années, échéance annuelle, départ au 01/07/2018, prog. amort ICO 5,3%.
- . Le coût global est la somme des flux d'intérêt sur la durée de vie totale de l'emprunt, il tient compte d'une marge de 0,60% appliquée sur la durée d'allongement.
- . Contexte de taux forward au 01/03/2018.

Allongement CDC : évaluation synthétique (1)

▲ Simulation d'allongement sur 5 ans dans le contexte de taux de mars 2018. Privilégier :

- ▲ Les durées de vie moyenne de 5 à 15 ans,
- ▲ Les marges les moins élevées (0,60% à 0,80%),
- ▲ Profil d'amortissement ICO.

CRD (K€)	DVR (ans)	Profil amort.	Mod. rév.	Prog. cal. (%)	Prog. app. (%)	Index	Marge (%)	Avant		Après		Ecart		RATIOS		
								Annuité (K€)	Coût (K€)	Annuité (K€)	Coût (K€)	Annuité (K€ et %)	Coût (K€ et %)			
1 000	5	ID	DR	-1,5	-1,5	TLA	1,0	212	59	114	116	-97	-46%	58	98%	47%
1 000	10	ID	DR	-1,5	-1,5	TLA	1,0	114	122	82	187	-32	-28%	65	53%	53%
1 000	10	ICO	DR	-1,5	-1,5	TLA	1,0	104	129	69	206	-35	-34%	77	60%	56%
1 000	20	ID	DR	-1,5	-1,5	TLA	1,0	66	261	57	329	-9	-14%	68	26%	54%
1 000	20	ID	DL	-1,5	0,0	TLA	1,0	62	270	52	342	-10	-16%	72	27%	60%
5 000	13			-1,5	-1,2	TLA	1,0	558	841	375	1 180	-184	-33%	339	40%	

Nota bene :

- . Les impacts d'annuité sont calculés en moyenne sur les 5 premières années, échéance annuelle, départ au 01/07/2018, prog. amort ICO 5,3%.
- . Le coût global est la somme des flux d'intérêt actualisé sur la durée de vie totale de l'emprunt, il tient compte d'une marge de 0,60% appliquée sur la durée d'allongement.
- . Contexte de taux forward au 01/03/2018.

Allongement CDC : évaluation synthétique (2)

▲ Simulation d'allongement sur 10 ans dans le contexte de taux de mars 2018

- ▲ Des niveaux de gains en annuité importants...
- ▲ ... mais au prix d'un surcoût financier très (trop ?) important.

CRD (K€)	DVR (ans)	Profil amort.	Mod. rév.	Prog. cal. (%)	Prog. app. (%)	Index	Marge (%)	Avant		Après		Ecart			
								Annuité (K€)	Coût (K€)	Annuité (K€)	Coût (K€)	Annuité (K€ et % CRD)		Coût (K€ et % CRD)	
1 000	5	ID	DR	-1,5	-1,5	TLA	1,0	212	59	82	176	-130	-61%	117	12%
1 000	10	ID	DR	-1,5	-1,5	TLA	1,0	114	122	66	250	-48	-42%	128	13%
1 000	10	ICO	DR	-1,5	-1,5	TLA	1,0	104	129	51	296	-53	-51%	167	17%
1 000	20	ID	DR	-1,5	-1,5	TLA	1,0	66	261	51	394	-15	-23%	133	13%
1 000	20	ID	DL	-1,5	0,0	TLA	1,0	62	270	45	411	-16	-27%	141	14%
5 000	13			-1,5	-1,2		1,0	558	841	296	1 527	-262	-47%	686	14%

Nota bene :

- . Les impacts d'annuité sont calculés en moyenne sur les 5 premières années, échéance annuelle, départ au 01/07/2018, prog. amort ICO 5,3%.
- . Le coût global est la somme des flux d'intérêt actualisé sur la durée de vie totale de l'emprunt, il tient compte d'une marge de 0,60% appliquée sur la durée d'allongement.
- . Contexte de taux forward au 01/03/2018.

Alternative au rallongement CDC : le réaménagement « traditionnel »...

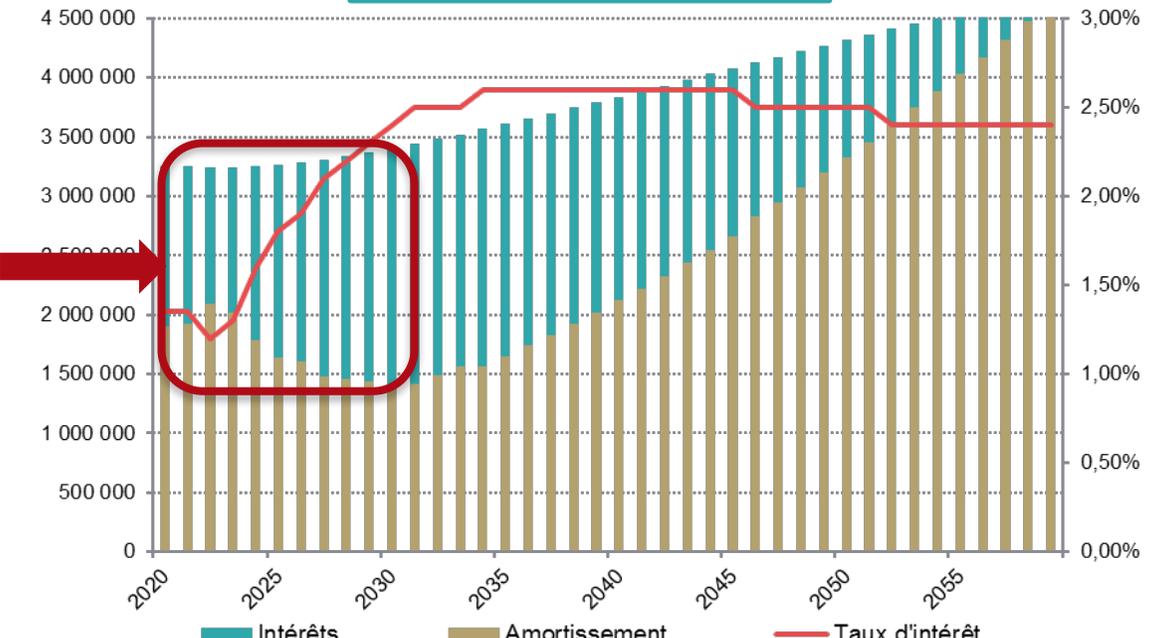
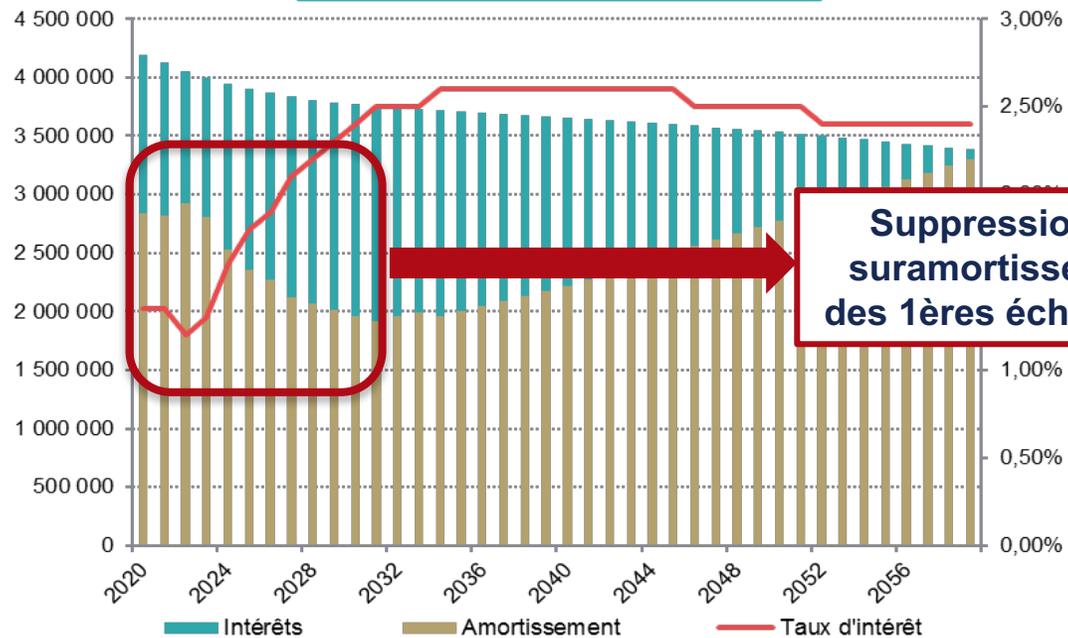
Etude de cas réel : proposition CDC - octobre 2018 - date de départ au 1^{er} janvier 2019

Profil	Mesure de réaménagement	CRD (€)	Durée initiale	DVM après réam.	Code Modalité de révision	Marge initiale	Ecart initial vs réam CDC					
							Annuité moyenne 5A		Annuité moyenne 10A		Coût global	
ID	Conversion en taux fixe 15 ans à 1,57%	8 300 000	13	15	DR	0,65	- 57 998 €	-8%	- 59 875 €	-9%	474 148 €	85%
ID	Conversion en taux fixe 20 ans 1,82%	11 000 000	17	20	DL	0,65	- 90 939 €	-12%	- 88 832 €	-12%	294 864 €	17%
ID	Conversion en taux fixe 25 ans à 2,12%	3 300 000	25	25	DL	0,74	5 475 €	3%	5 007 €	3%	12 851 €	1%
ID	Baisse de marge à 0,90%	14 800 000	28	28	DL	1,03	- 11 778 €	-2%	- 11 736 €	-2%	702 540 €	17%
ID	Allongement de 7 ans avec baisse de marge 0,90%	15 300 000	16	23	DR	1,06	- 333 525 €	-29%	- 322 384 €	-28%	1 245 706 €	44%
ID	Allongement de 7 ans	500 000	8	15	DL	0,64	- 29 770 €	-44%	- 15 852 €	-30%	36 728 €	111%
ID	Conversion IPC vers TLA+0,60% avec allongement 7 ans	3 900 000	12	19	DL	1,08	- 156 165 €	-40%	- 146 923 €	-38%	56 782 €	9%
ID	Conversion IPC vers TLA +1,00% avec allongement de 7 ans	1 300 000	15	22	DL	1,00	- 33 720 €	-31%	- 32 008 €	-30%	76 905 €	29%
ICO	Paiement ICO	3 600 000	6	6	DL	0,53	12 349 €	2%	33 784 €	10%	- 4 785 €	-3%
ID	Baisse de marge à 0,90%	38 000 000	21	21	DL	1,19	- 65 687 €	-3%	- 65 439 €	-3%	- 1 281 578 €	-13%
		100 000 000		19		0,99	- 761 758 €		- 704 258 €		1 614 161 €	

1^{er} Réaménagement type : mettre un terme à la situation de suramortissement – Démarche budgétaire

CRD : 100 M€
 Type amortissement : ID DR
 Marge : 0,60%
 DVM : 40 ans
 TP initiale : -1,5%

CRD : 100 M€
 Type amortissement : ID DR
 Marge : 0,60%
 DVM : 40 ans
 TP initiale : 0%



Suppression du suramortissement des 1ères échéances

Annuité moyenne 5 vs 10 ans = 4 062 vs 3 950 K€

- 20 %

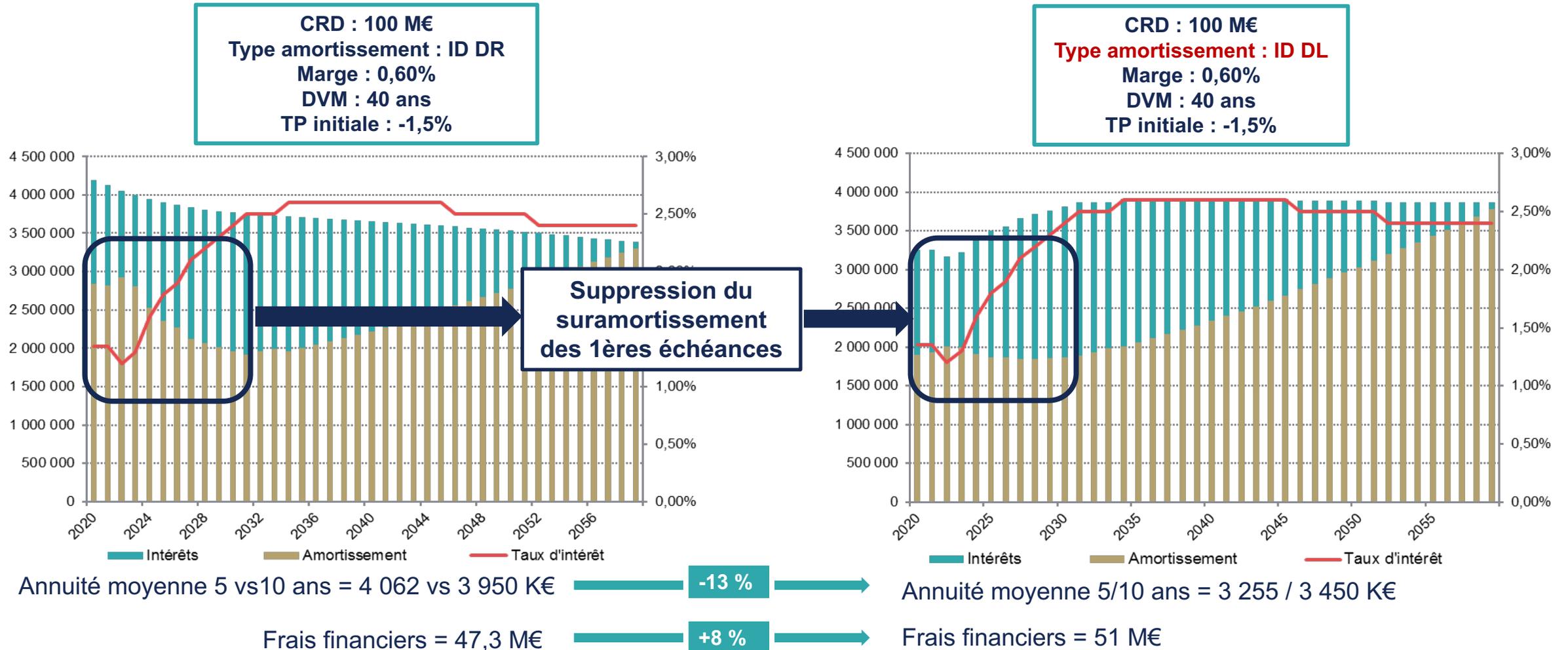
Annuité moyenne 5 vs 10 ans = 3 250 vs 3 280 K€

Frais financiers = 47,3 M€

+15 %

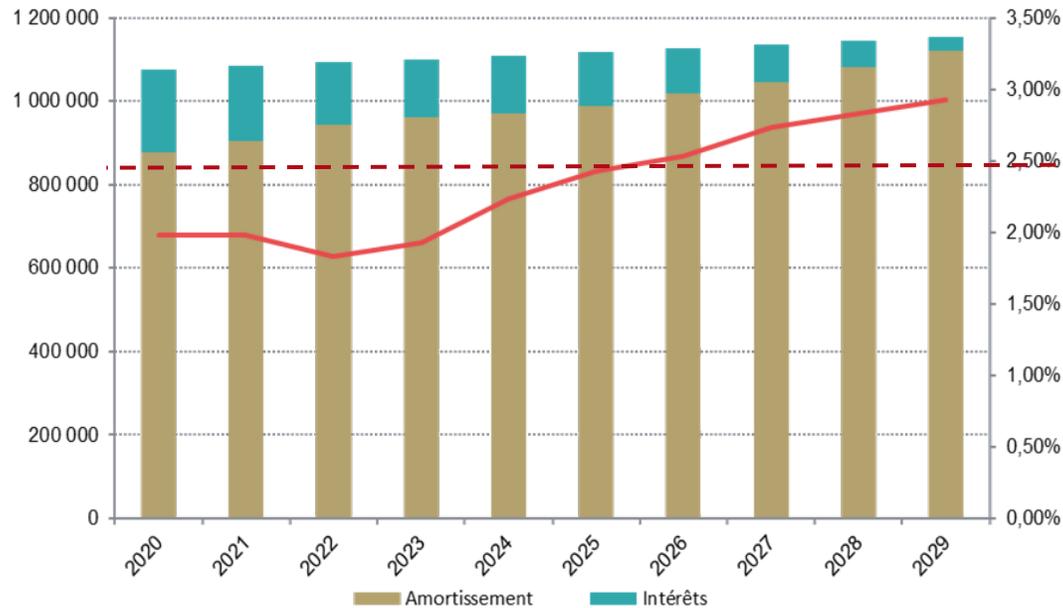
Frais financiers = 54,5 M€

1^{er} Réaménagement type : mettre un terme à la situation de suramortissement – Démarche budgétaire



2^{ème} Réaménagement : allongement des prêts à durée ajustable – Démarche budgétaire & financière

CRD : 10 M€
Type amortissement : PDA
Marge : 1,25 %
DVM : 10 ans
TP initiale : 0 %



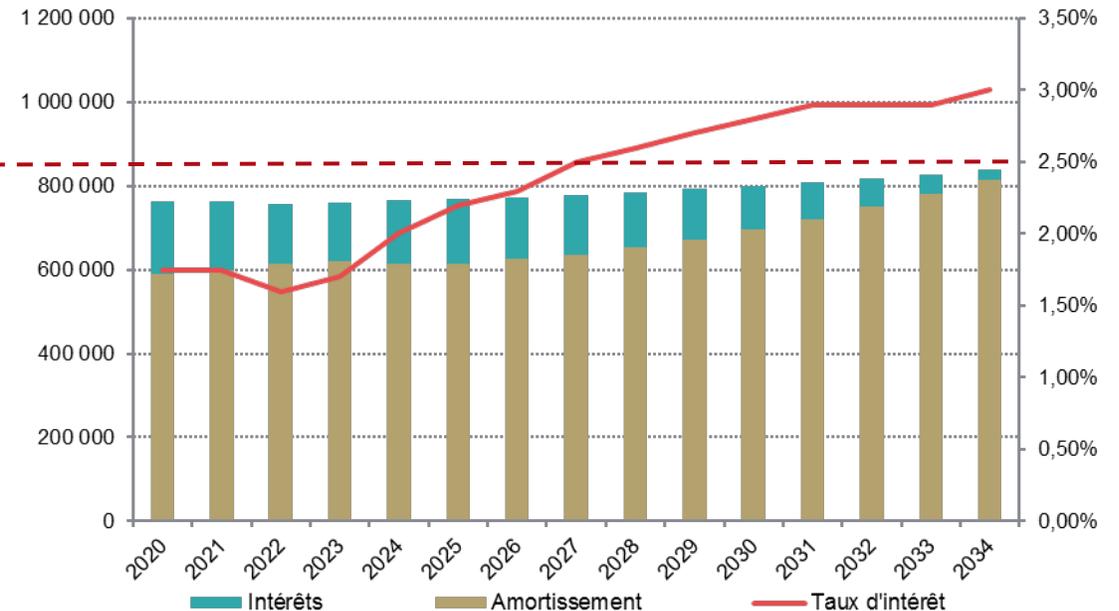
Annuité moyenne 5 ans = 1 092 K€

Frais financiers = 1,2 M€

- 30 %

+ 40 %

CRD : 10 M€
Type amortissement : ID DL
Marge : 1,00 %
DVM : 15 ans
TP initiale : 0 %



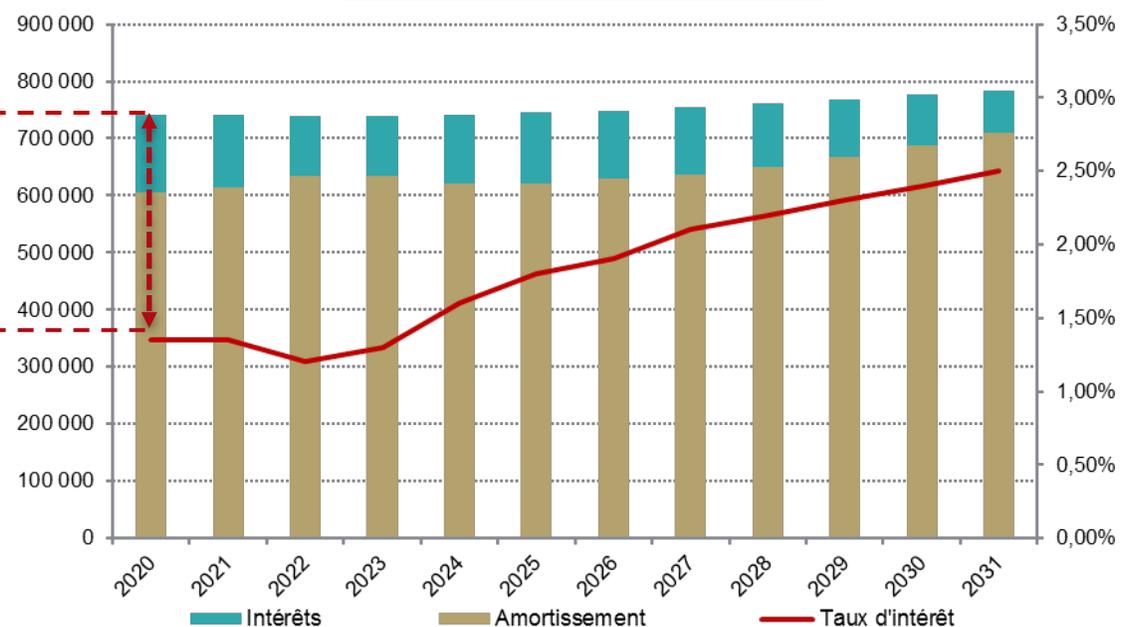
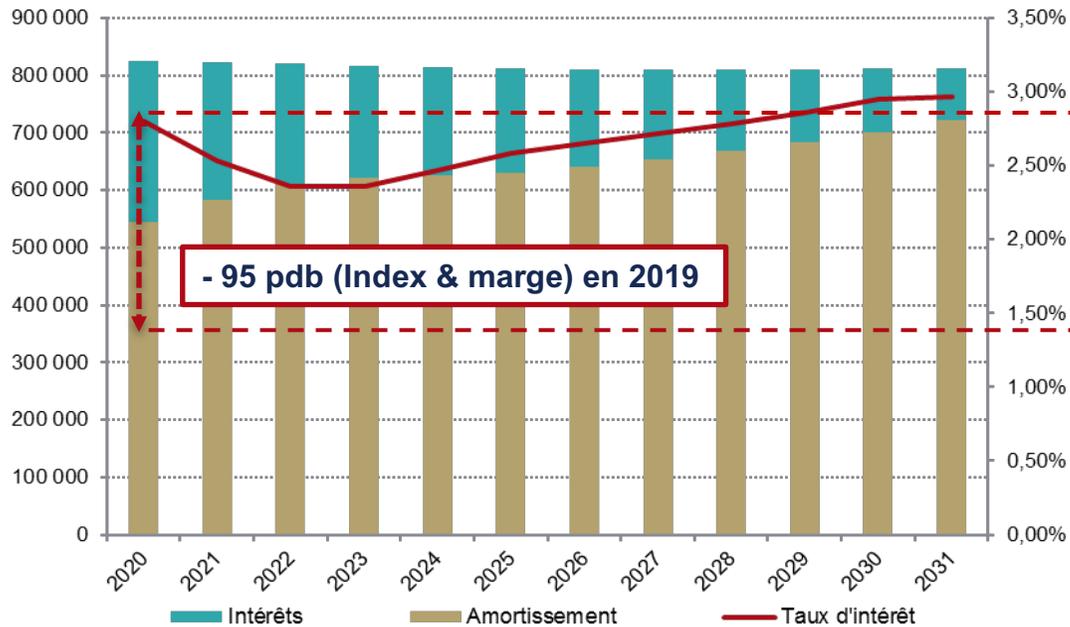
Annuité moyenne 5 ans = 762 K€

Frais financiers = 1,8 M€

3^{ème} Réaménagement : arbitrage (allongement) emprunts IPC vers Livret A - Démarche financière et budgétaire

CRD : 10 M€ index IPC
 Type amortissement : ID DR
 Marge : 1,10%
 DVM : 15 ans
 TP initiale : 0 %

CRD : 10 M€ indexe LA
 Type amortissement : ID DR
Marge : 0,60%
 DVM : 15 ans
 TP initiale : 0 %



Annuité moyenne 5 ans = 820 K€

Frais financiers = 2,2 M€

— **-10 %** →

— **-36 %** →

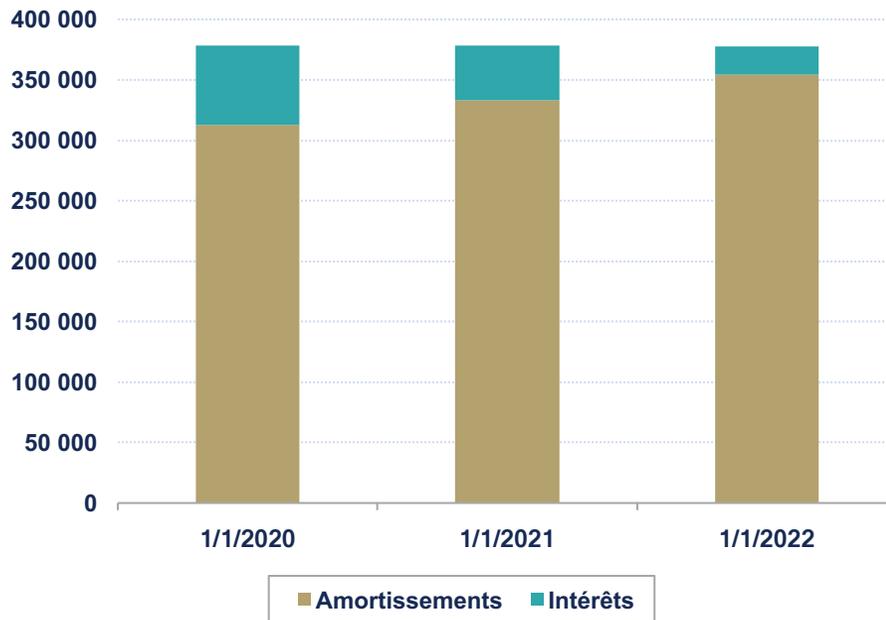
Annuité moyenne 5 ans = 740 K€

Frais financiers = 1,4 M€

4^{ème} Réaménagement : Transformation Taux fixe élevé vers LA

Démarche budgétaire & financière

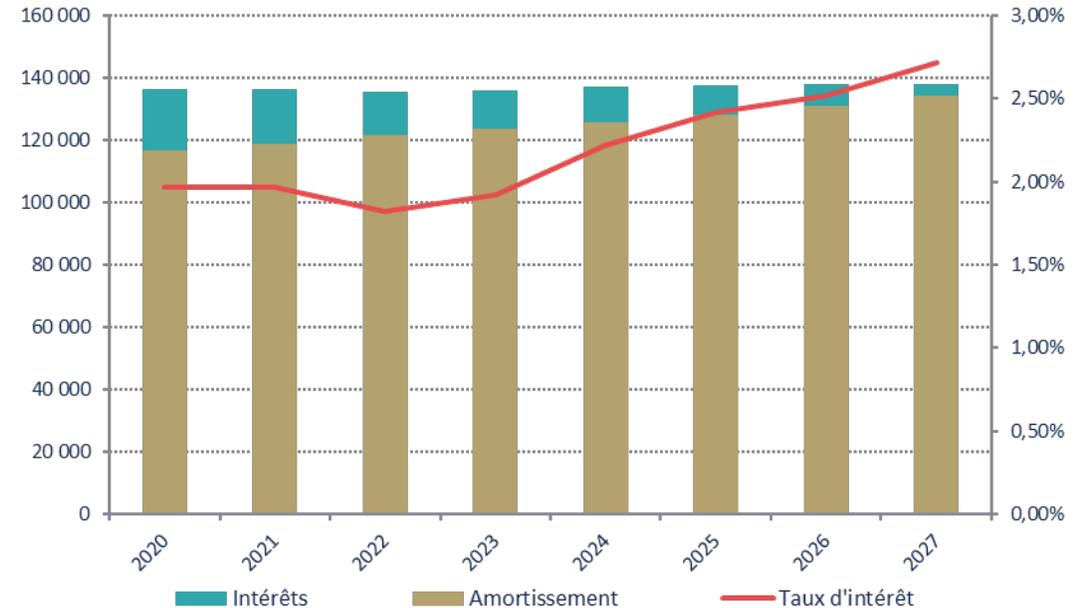
CRD : 1 M€
 Amortissement : Annuités
 constantes
 TF = 6,5%
 DVM : 3 ans



Annuité moyenne 3 ans = 378 K€

Frais financiers = 134 K€

CRD : 1 M€
 Type amortissement : ID DL
Marge : 1,22%
 DVM : 8 ans
 TP initiale : -1 %



Annuité moyenne 3 ans = 136 K€

Frais financiers = 94 K€

→ -60 % →

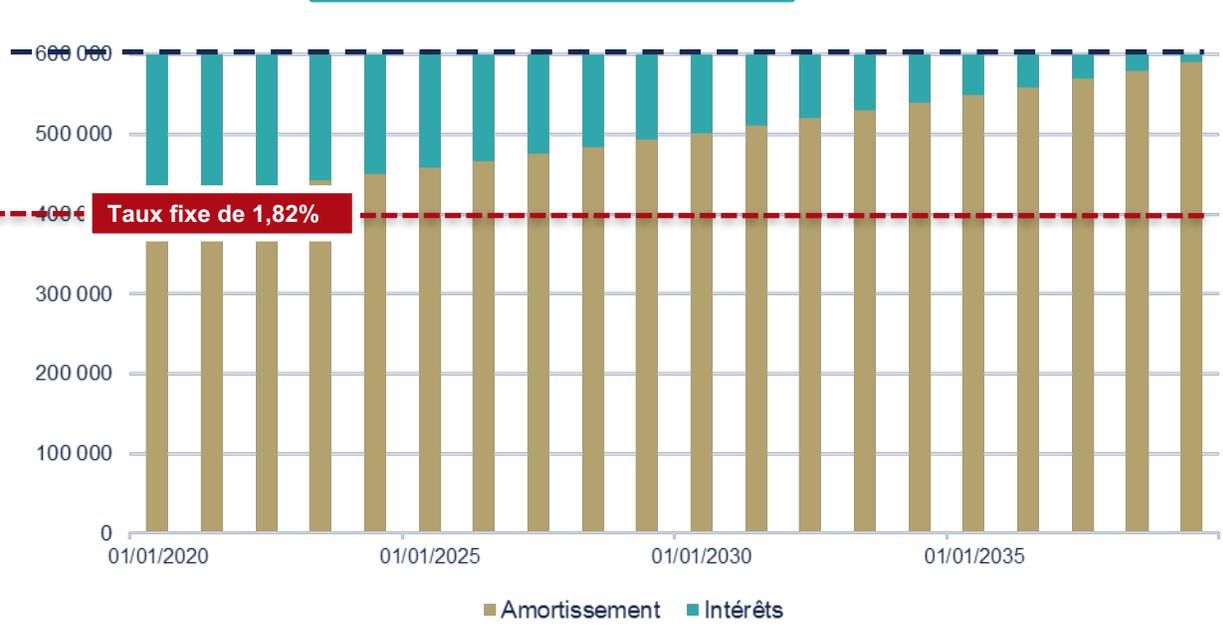
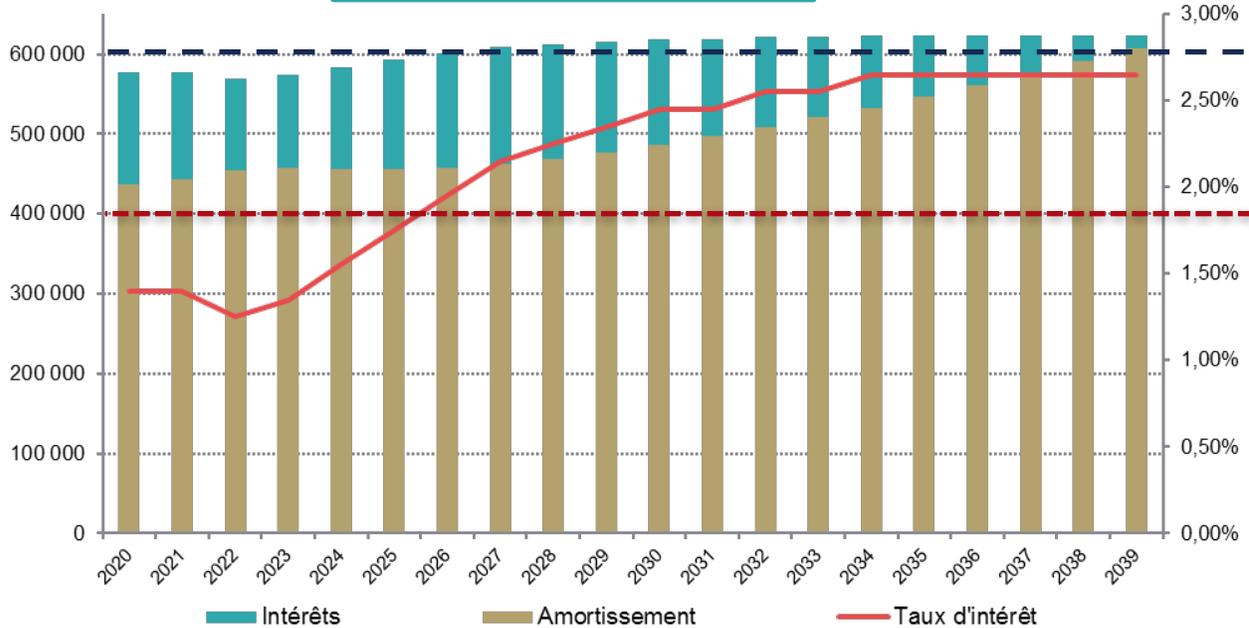
→ -30 % →

5^{ème} Réaménagement : arbitrage Livret A vers Taux fixe

Démarche de sécurisation & financière

CRD : 10 M€
 Type amortissement : ID DL
 Marge : 0,65 %
 DVM : 20 ans
 TP calculée initiale : -2 %

CRD : 10 M€
 Type amortissement : ID DR
 TF = 1,82 %
 DVM : 20 ans
 Annuités constantes



Annuité moyenne 5 ans = 575 K€

Frais financiers = 2,1 M€

➔ +6,3 % ➔

➔ -4,8 % ➔

Annuité moyenne 5 ans = 601 K€

Frais financiers = 2,0 M€

Panorama des taux fixes proposés par la CDC

- ▲ Des conversions proposées avec ou sans allongement de la dette
- ▲ Périmètre entre 10 et 20% du réaménagement analysé
- ▲ Sur des durées entre 10 et 15 ans et des marges entre 0,60% et 0,88%
- ▲ Certaines analyses font apparaître des marges moyennes composées de marges très disparates

Durée initiale	Marge moyenne Livret A	Durée réaménagement	Taux moyen de conversion	Dernier taux proposé	Cotation Euribor
6 ans	0,52%	10 ans	1,45%	-	-
13 ans	0,69%	15 ans	1,46%	1,57%	EUR 12M + 50 bdp
18 ans	0,65%	20 ans	1,69%	1,82%	EUR 12M + 54 bdp
24 ans	0,88%	25 ans	2,12%	2,12%	EUR 12M + 70 bdp

Nota bene :

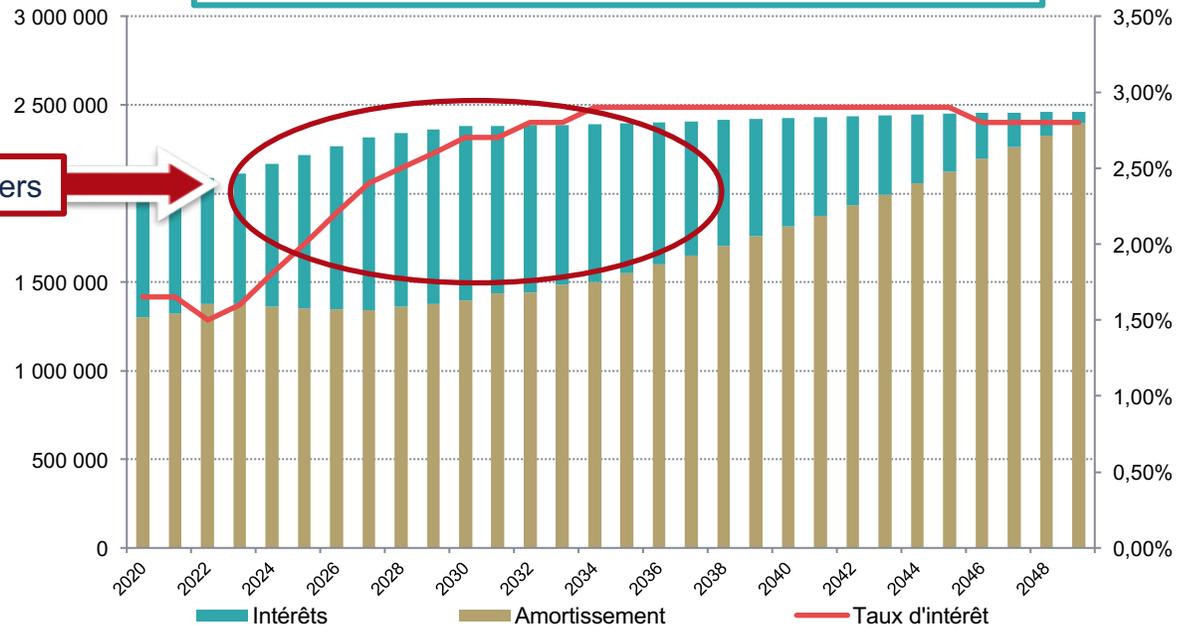
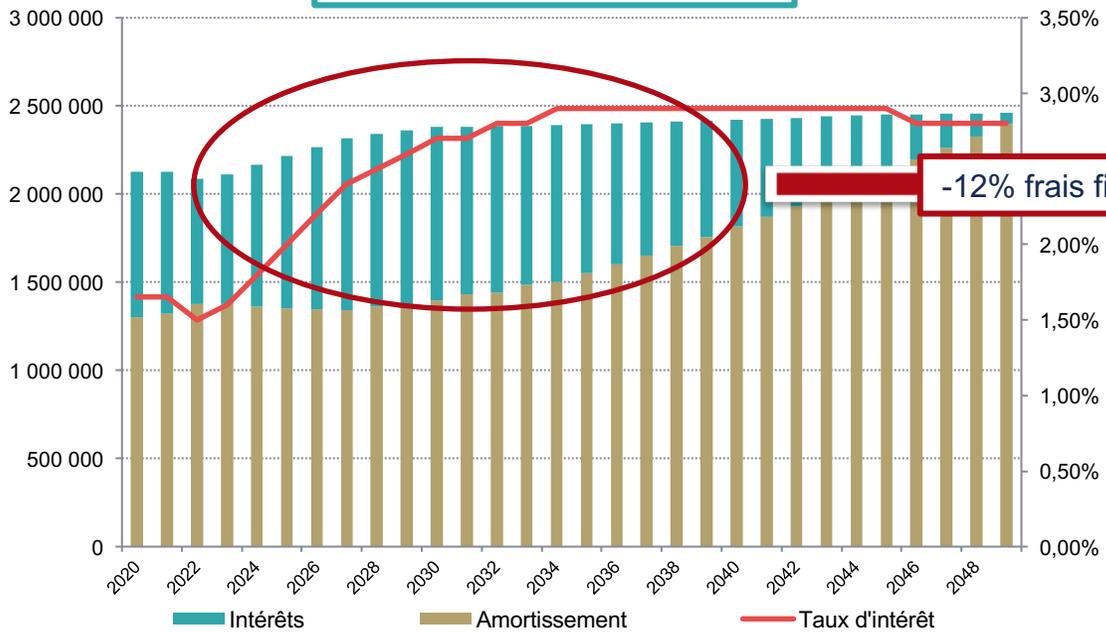
- . Les cotations Euribor sont établies au 1^{er} janvier 2019
- . Les durées et marges initiales sont établies à partir des moyennes pondérées des différentes analyses réalisées
- . Contexte de taux forward au 18/10

6^{ème} Réaménagement – Baisses de marge

Démarche financière

CRD : 50 M€
 Type amortissement : ID DL
 Marge : 1,20%
 DVM : 25 ans
 TP initiale calculée : -1 %

CRD : 50 M€
 Type amortissement : ID DL
 Marge : 0,90%
 DVM : 25 ans
 TP initiale calculée : -1 % (si démarche financière)



Annuité moyenne 5 ans = 2 213 K€

Frais financiers = 23,4 M€

— 4 % —>

— 12 % —>

Annuité moyenne 5 ans = 2 122 K€

Frais financiers = 20,5 M€

Synthèse mesures réaménagements types proposées récemment par la CDC

	BUDG.	FI.	PER.	Hypothèses	Avantages	Inconvénients	Commentaires	Gain annuel	Frais financiers
Changement progressivité	x		20%	Transformation du DR en DL ou progressivité à zéro	Périmètre élargi et impact en frais financiers réduit	Impact sur les annuités réduit ==> encours conséquent	Le passage en DL permet de repousser le passage en sous-amortissement	-20%	15%
Baisse de marge	oui si allgt	x	50%	Marge LA > 1%	Frais financiers réduits Garants non sollicités	Gains d'opportunité réduits Passage des RA en actuariel	Stand-by ou coupler avec allongement	-4%	-12%
Conversion LA vers Taux fixes	oui si allgt	x	10%	0,60% < Marge LA 15 < DVM < 20 ans	Sécurisation encours à un niveau très bas	Impact négatif sur les 1ères annuités	Possibilité coupler avec allongement	6%	5%
Calcul échéances en trimestriel	x	x	100%	Quasi-systématique	Gestion de trésorerie plus souple et rythme d'amortissement plus rapide	Difficulté à mettre en place sur les échéances	Point d'attention sur la mise en place	-1%	-3%
Conversion IPC vers LA	x	x	10%	Activation clauses retour LA	Bonification à CT sur l'index inflation. Marge compétitive.	Dépend d'une nouvelle évolution de la formule LA	L'arbitrage IPC semble opportun sur les réaménagements. Beaucoup moins sur les nouveaux flux	-10%	-36%
Suppression PDA	x	x	10%	Sur des maturités courtes	Gains financiers dans un contexte de faible ajustement par la durée	Sensibilité financière à une hausse du LA	Souvent couplé à un allongement car souvent sur des DVM faibles	-30%	40%

1ère alternative : le refinancement bancaire

- ▲ La compétitivité retrouvée du Livret A rend le refinancement bancaire moins attractif ...
- ▲ ... mais ce dernier demeure efficace sur le stock d'emprunts cible :
 - ▲ Emprunts fortement margés (marge supérieure à 1%),
 - ▲ DVM comprise entre 10 et 20 ans,
 - ▲ Clauses de sortie forfaitaires (stock CDC ou bancaires),
 - ▲ Pas de PHBB ou montant du refinancement suffisamment conséquent.
- ▲ Les conditions demeurent mais l'actualité liée à la CDC nous incite à privilégier dans un 1^{er} temps une démarche vis-à-vis de votre principal partenaire.

2ème alternative : utilisation RA secs (1)

- ▲ **Avantage** = alternative efficace à l'allongement ou au refinancement bancaire
- ▲ **Inconvénient** = conditions d'application contraignantes
 - ▲ Existence d'une trésorerie récurrente suffisamment conséquente,
 - ▲ Conditions de sortie forfaitaires,
 - ▲ A mettre en balance avec une utilisation accrue en termes de Fonds Propres sur les nouveaux financements.
- ▲ **Emprunts cibles** :
 - ▲ PLS distribués par les banques (LA + 1,11%...),
 - ▲ Stocks d'anciens emprunts à sortie forfaitaire,
 - ▲ CDC a consenti ponctuellement à des remboursements anticipés sans actionner le PHBB.

2ème alternative : utilisation RA secs (2)

- ▲ Mise en perspective d'un RA sec versus Allongement de 5 ans sur un emprunt de 1M€ de CRD.

Allongement CDC de 5 ans vs RA secs

CRD (K€)	DVR (ans)	Profil amort.	Mod. rév.	Prog. cal. (%)	Prog. app. (%)	Index	Marge (%)	Ecart			
								Annuité (K€ et % CRD)		Coût (K€ et % CRD)	
1 000	5	ID	DR	-1,5	-1,5	TLA	1,0	-97	-10%	55	6%
1 000	10	ID	DR	-1,5	-1,5	TLA	1,0	-32	-3%	63	6%
1 000	25	Prog 3%				TLA	1,13	-42		-116	

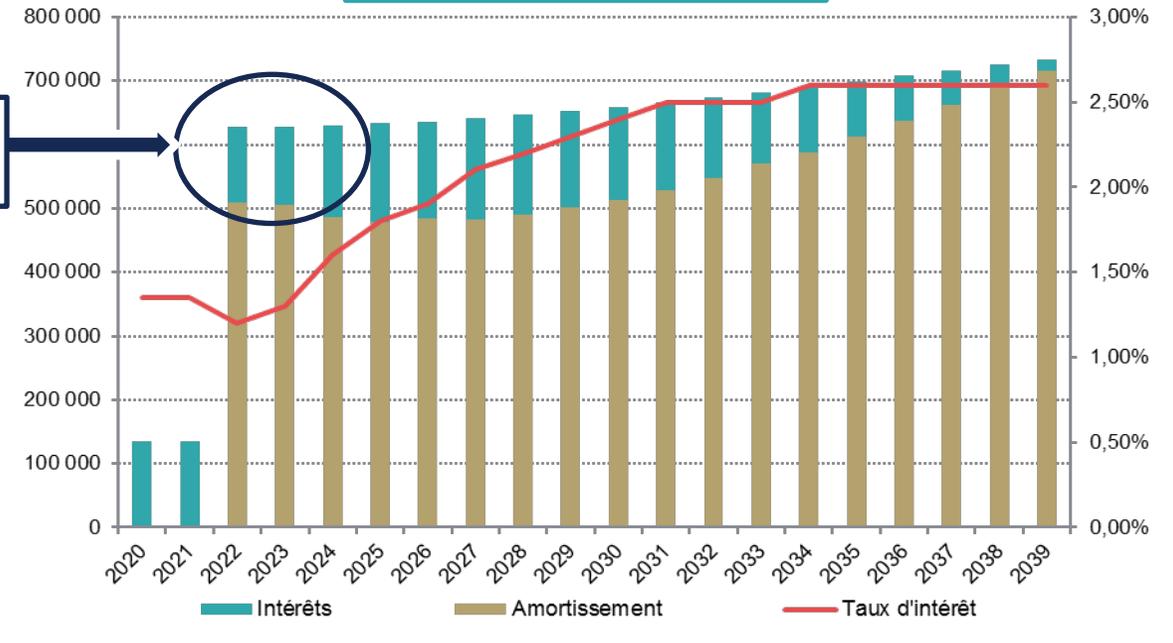
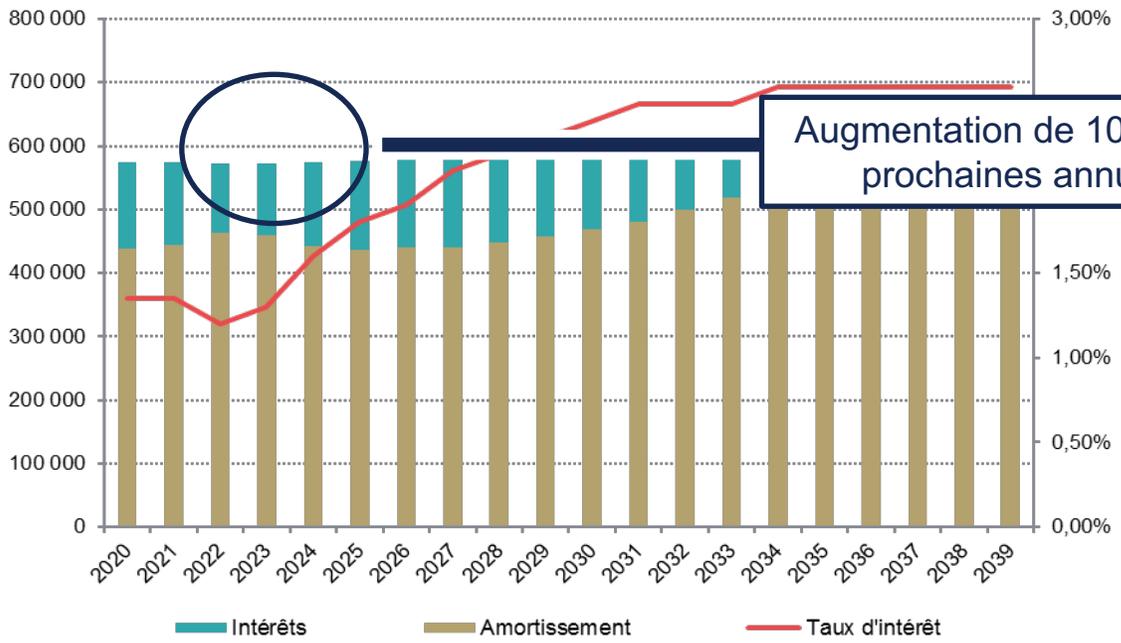
Nota bene:

- . Emprunt bancaire LA + 1,13% sur 30 ans souscrit le 1^{er} juillet 2010
- . Soulte de 7 886€ (6 mois intérêts) à payer au 1^{er} juillet 2018

3^{ème} alternative = Différé d'amortissement

CRD : 10 M€
 Type amortissement : ID DR
 Marge : 0,60 %
 DVM : 20 ans
 TP calculée initiale : 0 %

CRD : 10 M€ **DA 2 ANS**
 Type amortissement : ID DR
 Marge : 0,60 %
 DVM : 20 ans
 TP calculée initiale : 0 %



Annuité moyenne 5 ans = 573 K€

Annuité moyenne 5 ans = 2 128 K€

— **-25 %** —>

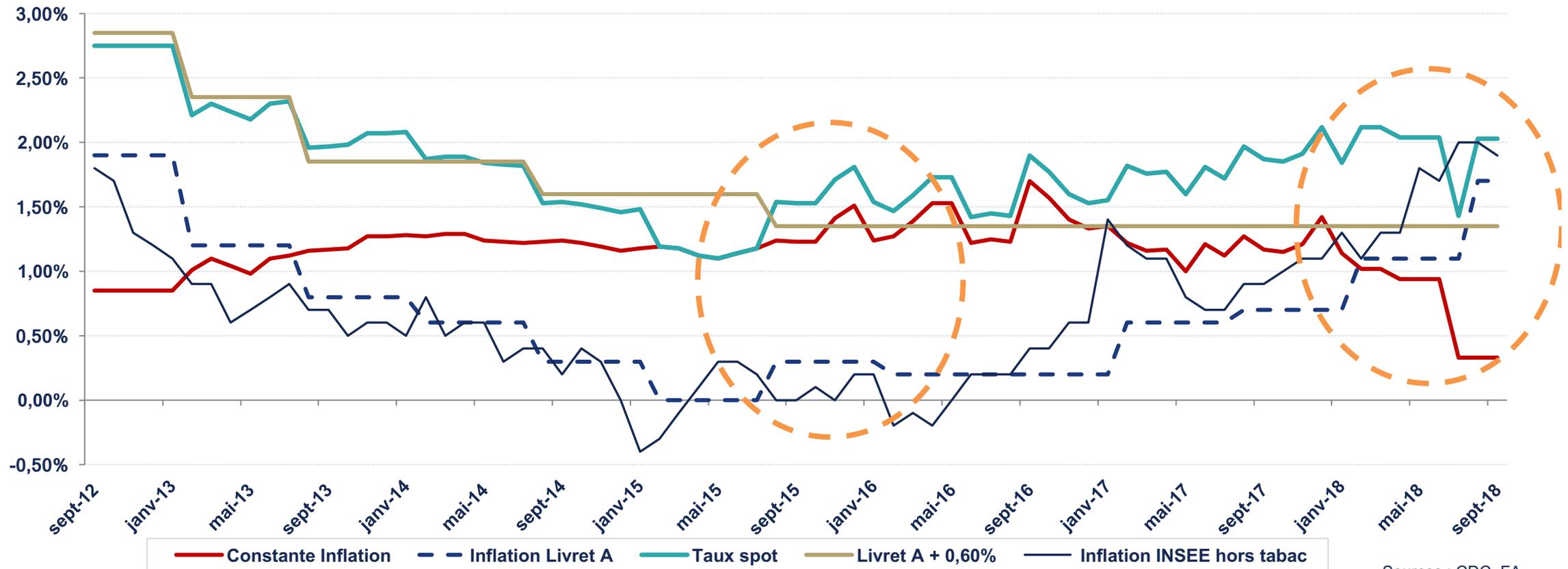
— **+10 %** —>

Annuité moyenne 5 ans = 431 K€

Annuité moyenne 5 ans = 2 315 K€

Flux CDC Inflation : assumer un coût de portage aujourd'hui...

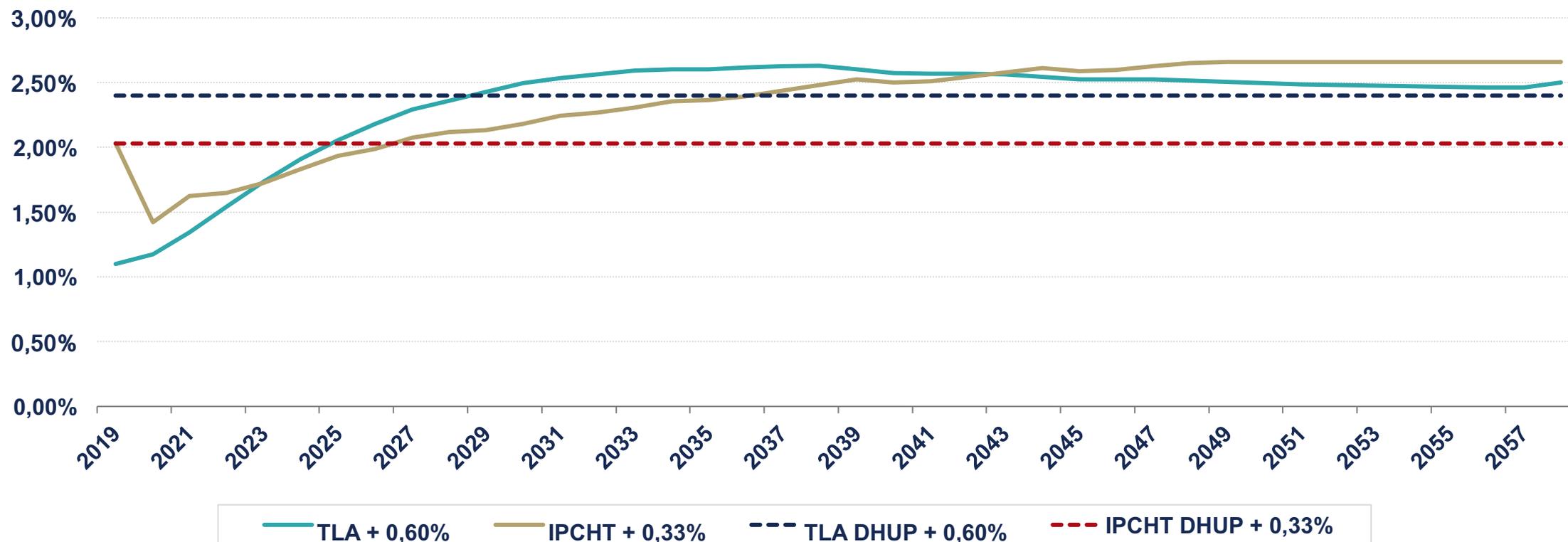
PLUS Inflation 40 ans : historique barème et taux spot contre Livret A



Sources : CDC, FA

... au bénéfice d'une diversification opportune à long terme

PLUS Inflation 40 ans : anticipations et taux d'équilibre long terme



Sources : CDC, FA

Profilage flux CDC : rappel de la méthode pour une grille de progressivité différenciée...

Type	Maturité	Montant global (K€)	% du prév. global	Par tranche de 1M (€)	% du prév. par maturité	Marge pondérée par maturité	Ajustement du TP calculé	Ajustement du TP retenu	Maturité
PLAI	40 ans	10 000	29%	289 855	37%	-0,20%	0,54%	0,50%	
PLUS	40 ans	15 000	43%	434 783	56%	0,60%	-0,26%	-0,25%	40 ans
PLS	40 ans	2 000	6%	57 971	7%	1,11%	-0,77%	-0,75%	
Part construction			78%	782 609	100%	0,34%	0,00%	-0,01%	
PLAI	50 ans	4 000	12%	115 942	53%	-0,20%	0,41%	0,50%	
PLUS	50 ans	3 000	9%	86 957	40%	0,60%	-0,39%	-0,50%	50 ans
PLS	50 ans	500	1%	14 493	7%	1,11%	-0,90%	-1,00%	
Part foncière			22%	217 391	100%	0,21%	0,00%	0,00%	
		34 500	100%	1 000 000					

... à recalibrer selon les objectifs budgétaires encourus

Grille historique standard

Marge livret A à -0,20% / 0,60% / 1,11%	40 ans	50 ans
Livret A à 0,75%	DR -1,00%	DR -1,00%

Grille actuelle ajustée sur la base de la répartition des flux

Marge livret A à -0,20%	40 ans	50 ans
Livret A à 0,75%	DR -0,50%	DR -0,50%

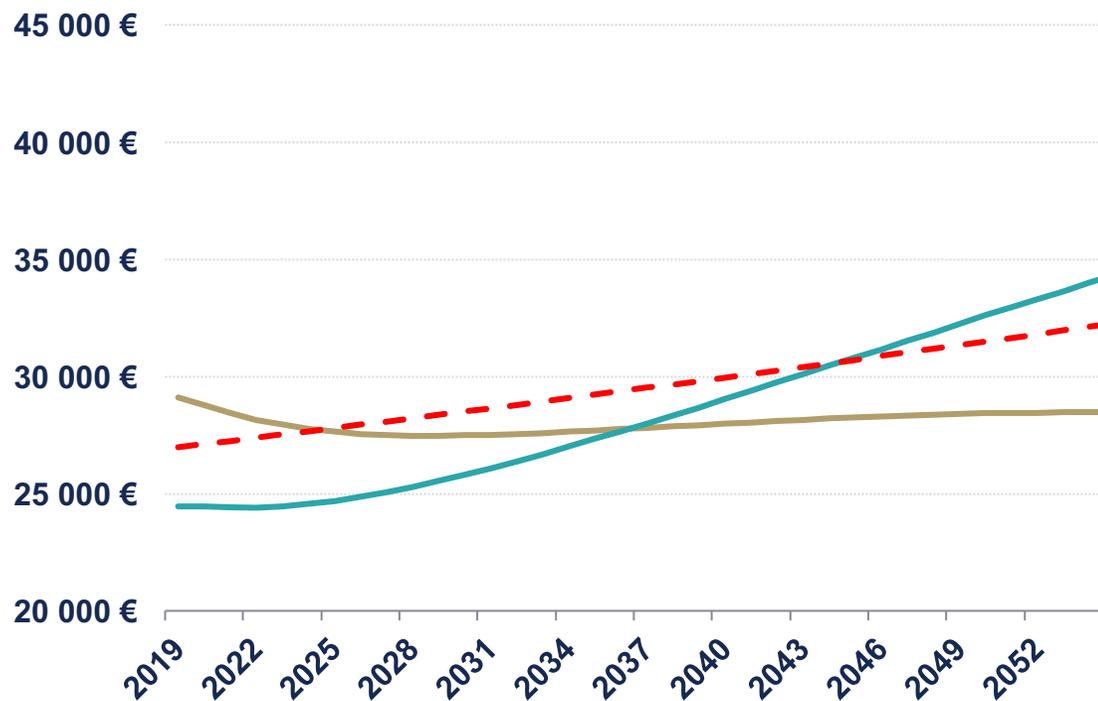
Marge livret A à 0,60%	40 ans	50 ans
Livret A à 0,75%	DR -1,25%	DR -1,50%

Marge livret A à 1,11%	40 ans	50 ans
Livret A à 0,75%	DR -1,75%	DR -2,00%

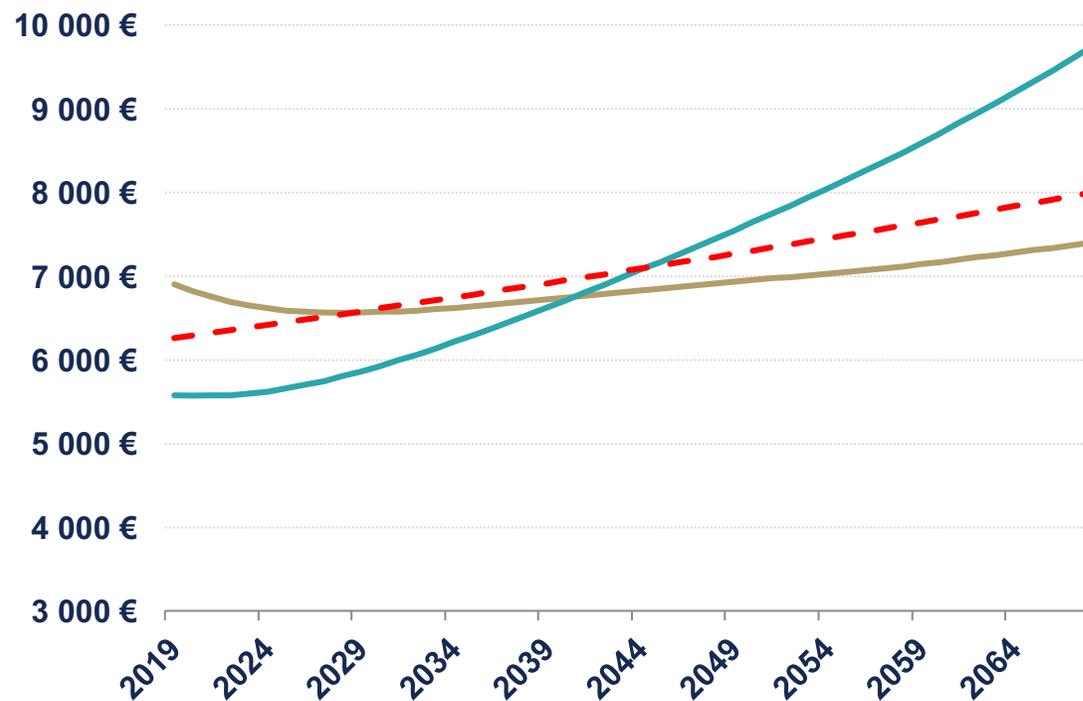
 Translation homogène ou différenciée des taux

Profilage flux CDC : impacts d'une translation homogène

Simulation part construction 40 ans



Annuité anticipée part foncière 50 ans



— Annuité - prog. Diff. TLA anticipé — Annuité - prog. Diff. Translatée +1% TLA anticipé - - - Annuité - prog. +0,50% TLA DHUP

Source : Finance Active

Financement bancaire (1) : des opportunités à taux fixe

- ▲ Des propositions à taux fixe très intéressantes,
- ▲ Avec des phases de mobilisation pouvant aller jusqu'à 2 ans.

	Banque	Durée	Taux fixe bancaire	Equivalent marge sur euribor
Amortissement prog, trim (ex/ex)	La Banque Postale	20 ans	1,65%	EUR 03M + 0,40%
Amortissement prog, annuelle (ex/ex)	LCL	10 ans	1,15%	EUR 12M + 0,20%
Amortissement prog, trim (ex/ex)	Arkéa	20 ans	1,65%	EUR 03M + 0,48%

- ▲ A noter que les IRA sont actuarielles mais que certaines banques sont capables de proposer des IRA forfaitaires en acceptant un taux plus élevé (conditions de crédit plus forte),

Nota bene :

- . Cotation effectuée le 30/10/2018 en date de début de prêt du 01/11/2018.
- . Les taux sont indicatifs et proposés par les banques entre le 15/09/2018 et le 29/10/2018.

Financement bancaire (2) : des opportunités sur taux variable moins attractives

▲ Des propositions sur Euribor moins intéressantes

	Banque	CRD	Durée	Marge bancaire sur Euribor
Amortissement prog, trim (ex/ex)	Arkéa	2 000 000,00 €	20 ans	0,43%
Amortissement linéaire, trim(ex/ex)	Société général	2 500 000,00 €	20 ans	0,71%

▲ Coût du floor par maturités

Durée	Amortissement trim, linéaire	Amortissement annuelle, linéaire
5 ans	12	6
10 ans	12	8
15 ans	13	9
20 ans	14	11

- ▲ Les IRA proposées à taux variables sont majoritairement forfaitaires.
- ▲ Les banques sont capables de proposer des prêts indexés sur inflation + constante, mais moins intéressantes au regard du marché.

	Banque	CRD	Durée	Taux bancaire	Equivalent marge sur euribor
Amortissement linéaire, trim (ex/ex)	Crédit Agricole	2 500 000,00 €	20 ans	Inflation + 0,30%	EUR03M + 0,89%

Nota bene :

- . Cotation effectuée le 22/10/2018 en date de début de prêt du 01/11/2018.
- . Les taux sont indicatifs et proposés par les banques entre le 15/09/2018 et le 29/10/2018.
- . Coût du floor sur base de 1M € avec un strike à 0.

Nouveaux flux : synthèse

- ▲ Reprofiler de manière différenciée et intégrer les simulations en amont aux objectifs budgétaires de réaménagement du stock
- ▲ Arbitrage Index : approche différenciée sur l'inflation selon gestion du stock ou nouveaux financements
- ▲ Réaménager le stock en fonction des impacts de l'allongement et des objectifs budgétaires
- ▲ Ouvrir au financement bancaire sur la réhabilitation en alternative au PAM compte-tenu de la suppression du dispositif de mutualisation.

04

Dettes et Trésorerie Habitat Social

Focus placements et gestion de trésorerie

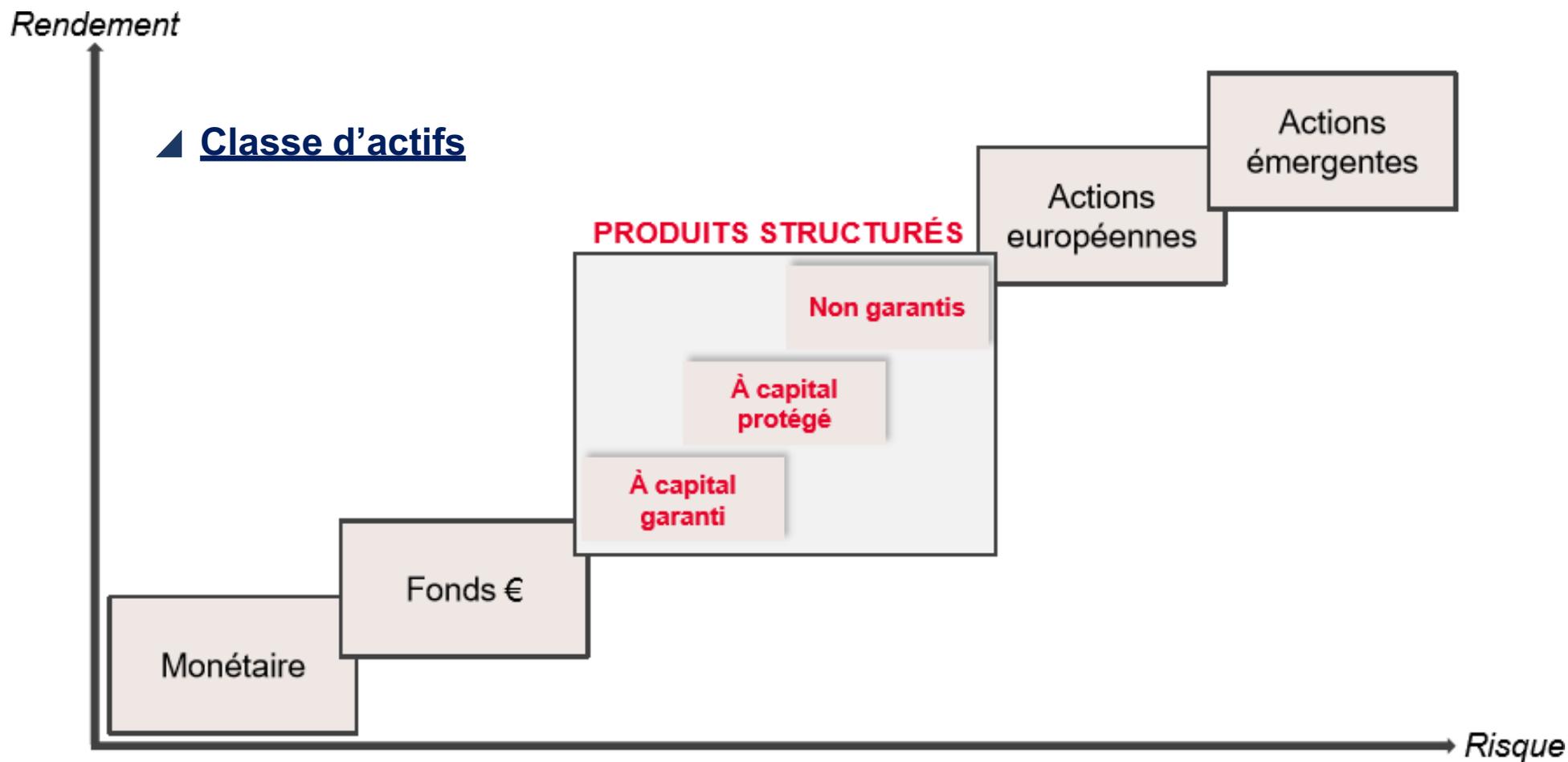
- ① Produits structurés : analyse et points de vigilance
- ② Dispositif d'épargne salariale : une fenêtre de négociation ou de mise en place

Produit structuré : définition et construction (1)

▲ Définition

- ▲ Un produit structuré est une obligation structurée appelée Euro Medium Term Note (EMTN), il s'agit donc d'un **titre de créance**
- ▲ Une combinaison d'instruments financiers dont :
 - ▲ Une obligation « zéro coupons », partie garantie en capital
 - ▲ Un certain nombre d'options, partie rendement
- ▲ Un produit personnalisable en fonction de différents paramètres (sous-jacent, durée, devise, barrière de protection du capital, fréquence de constatation, conditions de remboursement...)

Produit structuré : définition et construction (2)



Produit structuré : définition et construction (3)

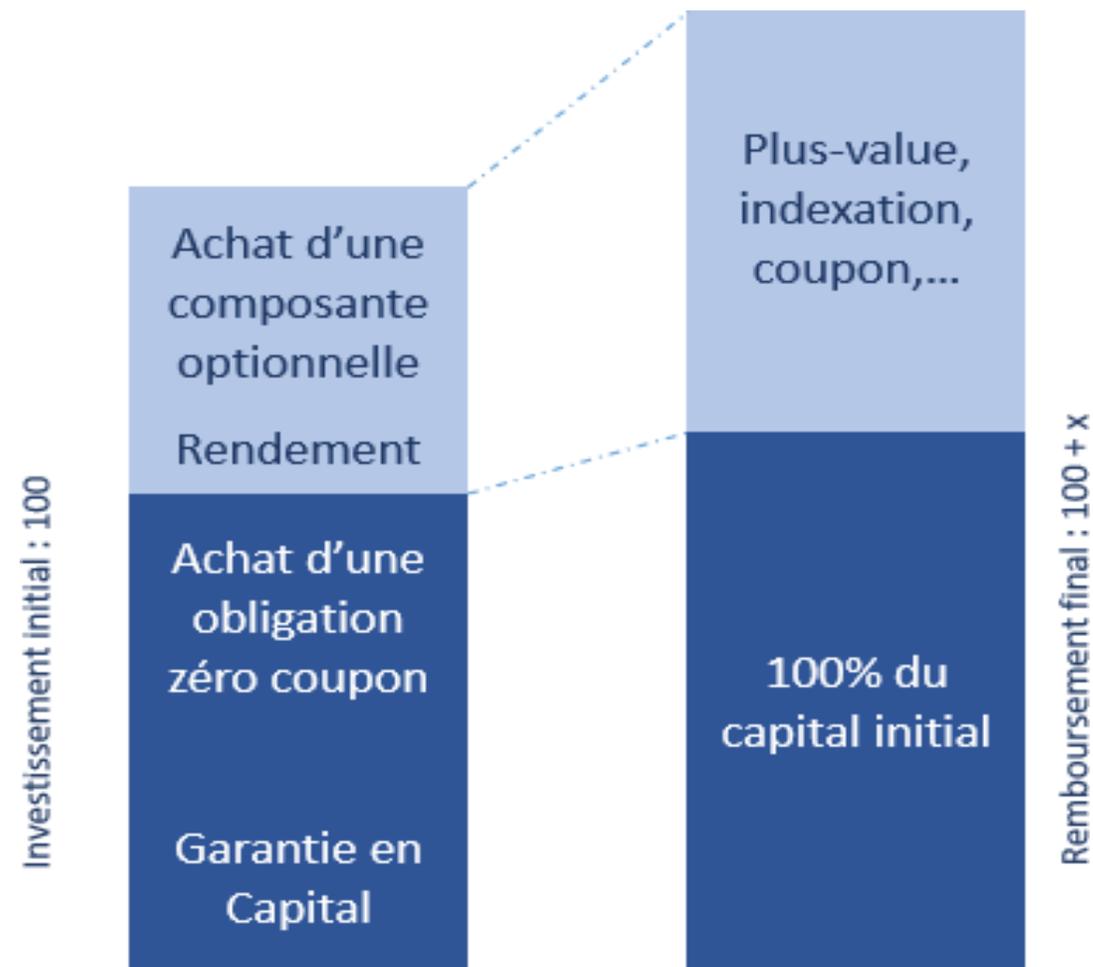
▲ Construction d'un produit structuré

- ▲ **Composante-taux** : le placement d'une partie du capital dans un produit de taux avec une maturité plus ou moins longue
- ▲ **Composante-dérivés** : le placement de la partie résiduelle du capital (plus, éventuellement, les intérêts payés par la composante taux) dans un ou plusieurs produits dérivés (options) dont le prix variera en fonction de la valeur du sous-jacent.
C'est la composante-dérivés qui détermine la sensibilité du produit structuré aux évolutions du sous-jacent et qui fixera la valeur du produit à son échéance ou le paiement de coupons intermédiaires.

Produit structuré : définition et construction (4)

▲ Construction d'un produit structuré

- ▲ capital garanti à l'échéance



Produit structuré : exemple

▲ Produit structuré – capital garanti à l'échéance

POINTS CLÉS

Format	Produit à capital garanti
Emetteur	
Maturité	10 ans
Nominal	1 000 000 EUR
Périodicité des coupons	Annuelle
Sous-Jacent	CMS20Y-CMS2Y
Coupon Fixe annuel	1,9% sur 5 ans
Cap Coupon Floor Coupon	5,0% 1,1%

FORMULES

Année 1 à 5	A date de constatation annuelle Coupon : 1,9%
Année 6 à 10	A date de constatation annuelle : Si indice $\geq 5,0\%$ - Coupon : 5% Sinon, si $1,1\% \leq \text{indice} < 5,0\%$ - Coupon : valeur sous-jacent Sinon, si indice $< 1,1\%$ - Coupon : 1,1%
A maturité	100% du montant nominal

Risques :

- ▲ Crédit
- ▲ Marché
- ▲ liquidité

Produit structuré : points de vigilance et recommandations (1)

▲ Cadre légal d'investissement : Code de la construction et de l'habitation

▲ OPH Article L421-22

- ▲ Compte à Terme (CAT)
- ▲ Compte sur Livret (CSL)
- ▲ Livret A

▲ ESH Article R*423-74 et R*423-75

- ▲ OAT Etats membres de l'espace économique européen
- ▲ Compte à Terme (CAT)
- ▲ Livret A

Produit structuré : points de vigilance et recommandations (2)

▲ Recommandations

▲ Comptes à Terme (CAT) :

CAT 24 mois	Taux fixe annuel en cas de sortie anticipée	Taux fixe annuel à maturité
≥ 1 Mois	0,050%	0,85% par année
≥ 3 Mois	0,200%	
≥ 6 Mois	0,300%	
≥ 12 Mois	0,450%	
≥ 18 Mois	0,600%	

CAT 36 mois	Taux fixe annuel en cas de sortie anticipée	Taux fixe annuel à maturité
≥ 1 Mois	0,050%	0,95% par année
≥ 3 Mois	0,100%	
≥ 6 Mois	0,275%	
≥ 12 Mois	0,300%	
≥ 18 Mois	0,400%	
≥ 24 Mois	0,575%	
≥ 30 Mois	0,750%	

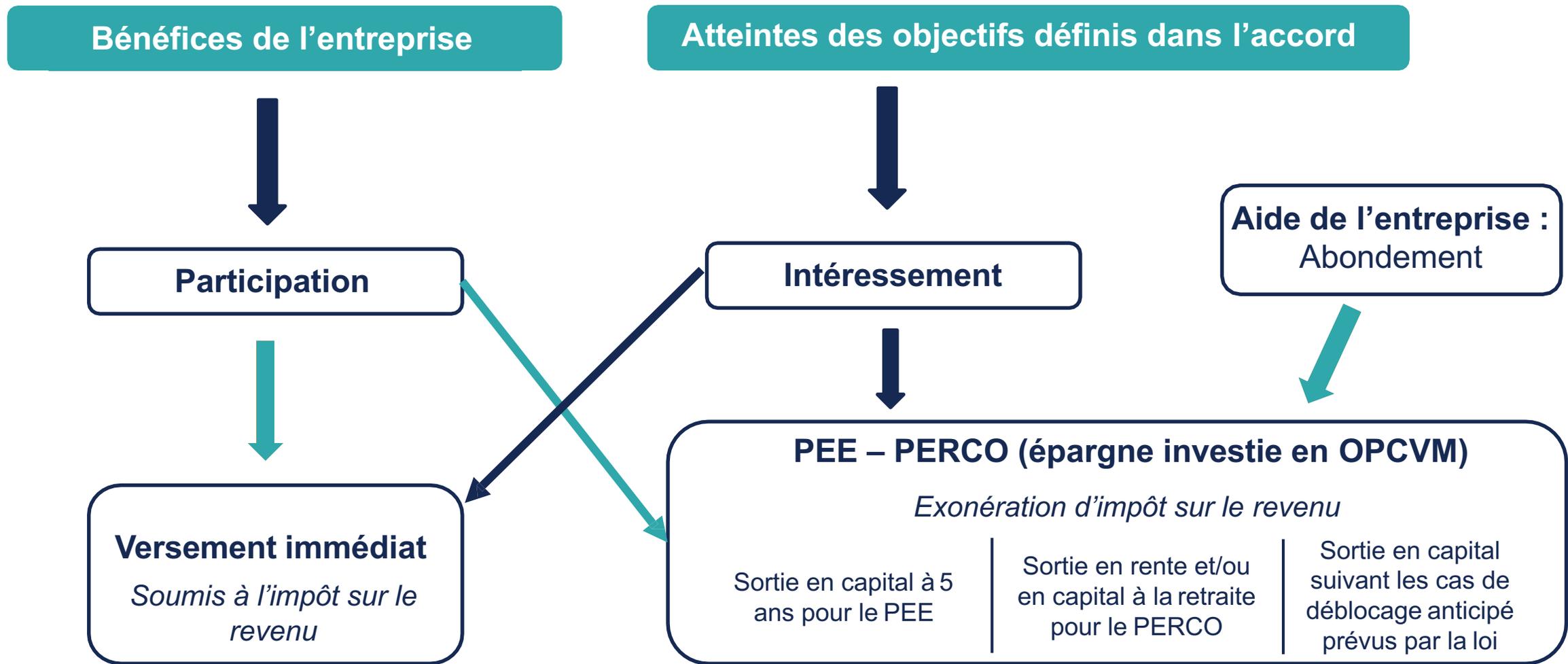
CAT 60 mois	Taux fixe annuel en cas de sortie anticipée	Taux fixe annuel à maturité
≥ 3 Mois	0,150%	1,20% par année
≥ 6 Mois	0,275%	
≥ 12 Mois	0,300%	
≥ 18 Mois	0,400%	
≥ 24 Mois	0,575%	
≥ 36 Mois	0,900%	
≥ 48 Mois	1,000%	

- Garantie du capital en cours de vie et à maturité
- Liquidité à 32 jours

Dispositifs d'épargne salariale : définition et calendrier réglementaire (1)

- ▲ L'épargne salariale est une solution d'optimisation des charges salariales et patronales tout en associant les salariés aux résultats de l'entreprise.
- ▲ L'épargne salariale est alimentée par :
 - ▲ **De la participation** : une part des bénéfices de l'entreprise ;
ET/OU
 - ▲ **De l'intéressement** : une part des résultats de l'entreprise.
 - ▲ **De l'abondement** : facultatif et révisable annuellement dans la limite de 8% du PASS (39 732,00€) pour le PEE.
- ▲ Concernant les sommes versées au titre de la participation et/ou de l'intéressement, le salarié a le choix entre :
 - ▲ **Récupérer directement les sommes versées** ;
 - ▲ **Se constituer une épargne personnelle** sur le moyen ou le long terme, à travers deux principaux supports :
 - ▲ **Le Plan d'Epargne Entreprise (PEE)** : sommes versées disponibles à 5 ans, sous forme de capital ;
 - ▲ **Le Plan d'Epargne pour la Retraite Collectif (PERCO)** : sommes versées disponible au départ à la retraite, sous forme de capital ou de rente pour financer la retraite des salariés.

Dispositifs d'épargne salariale : définition et calendrier réglementaire (2)



Dispositifs d'épargne salariale : contrainte réglementaire

- ▲ La participation est obligatoire dès lors que le nombre de salariés dépasse 50 unités

- ▲ Formule de calcul de droit commun :
$$RSP = \frac{1}{2} \times \left(B - \frac{5C}{100} \right) \times \frac{S}{VA}$$

Avec :

RSP = Réserve Spéciale de Participation

B = Bénéfice Net

C = Capitaux Propres

S = Salaires

VA = Valeur Ajoutée

- ▲ L'intéressement peut remplacer la participation.
- ▲ Les accords d'intéressement signés avant le 1er juillet pour les entreprises clôturant leur exercice au 31 décembre doivent impérativement être déposés à la DIRECCTE avant le 15 juillet.
- ▲ L'Accord PEE signé et déposé à la DIRECCTE (directions régionales des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi).
- ▲ 22 Jours d'interrogation et si pas de réponse, alors fléchage de la participation ET/OU intéressement vers le fonds pivot.
- ▲ Versements de la participation et/ou intéressement au 1^{er} ~~juillet~~ ^{juin} dernier, délai.

Dispositif d'épargne salariale : conseils de négociation et de paramétrage

ENTREPRISE	COMPAGNIE ERE	CONSEILS
Frais de Gestion PEE	Entre 2€ et 8€ par bénéficiaire et par an	Impactant en fonction du nombre de collaborateurs ayant droit
Forfait entreprise	Entre 75€ et 150€ par an	Incompressible de la compagnie d'ERE
Frais de dossier	Entre 0€ et 3000€	Négocier une remise totale
SALARIE	COMPAGNIE ERE	CONSEILS
Droits d'entrée sur les fonds	Entre 0% et 4,50% selon les OPCVM	Les rendements actuels ainsi que la période de taux bas permette de fixer les conditions d'entrée à 0% sur tous les OPCVM
Fonds monétaire	Obligatoire mais performances négatives	Proposer aux salariés d'abaisser leur allocation cible sur ces supports en déterminant un fonds obligataire court-terme comme pivot du dispositif
Fonds obligataire	Large choix géographique, thématique, diversifié	Attention à la gestion obligataire longue. Privilégier les OPCVM diversifiés
Fonds dynamique	Principal moteur de performances des dispositifs PEE	Diversifier les zones géographiques, les modes de gestion et les catégories d'actifs (immobilier/action/...)

Dispositif d'épargne salariale : conseils de négociation et de paramétrage

L'objectif premier → Intéresser les salariés au dispositif (gain de CSP – forfait social en fonction du nombre de salarié)

▲ **Pour cela, renégocier vos conditions tarifaires.**

2019 sera peut-être la dernière année où vous pourrez négocier ou renégocier frais d'entrée à 0 ! Suivre le calendrier de la politique monétaire de la BCE.

▲ **Pour cela, déterminer un fonds pivot exposer à de Obligataire Court-Terme**

Les fonds monétaires devraient rester négatifs jusque 2020 au minimum

▲ **Pour cela, attention à ne pas déterminer de gestionnaire exclusif et à se donner la possibilité de sélectionner les fonds en architecture ouverte.**

Vous aurez une flexibilité renforcée à la négociation comme en cours de vie du dispositif. Vous permettrez à vos collaborateurs de bénéficier de meilleures performances la plupart du temps (sur-mesure)

Enfin, la loi Pacte (actuellement débattue) pourrait prévoir **une simplification des solutions de retraite liées à l'entreprise (PERP/Article 83/PERCO)**. Le **PER** (Plan d'Epargne Retraite) pourrait succéder à cet amoncellement de dispositifs et les mutualiser à terme.

Le fondement de la loi Pacte est le même que celui des entreprises → intéresser les collaborateurs.

Conformément à nos conditions générales, cette présentation est réservée à votre seul usage interne. Elle est indissociable des éléments de contexte qui ont permis de l'établir et des commentaires oraux qui l'accompagnent.

Les informations fournies dans le cadre de cette présentation n'ont aucun caractère exhaustif et sont communiquées à titre purement informatif. Cette présentation ne peut en aucun cas être considérée comme constituant un démarchage, une sollicitation ou une offre de produits ou de services de la part de Finance Active. Finance Active ne pourra en aucun cas être tenu responsable de tout dommage direct ou indirect résultant de l'utilisation des informations fournies dans le cadre de cette présentation.

L'ensemble des éléments présentés ou communiqués dans le cadre de cette présentation, et notamment les textes, articles, plans, images, illustrations, photographies, bases de données et logiciels, sont protégés par le droit de la propriété intellectuelle et peuvent être confidentiels. Sauf autorisation expresse et préalable des représentants habilités de Finance Active, la reproduction totale ou partielle de ces éléments, ainsi que toute communication à des tiers, sont interdites.

Finance Active ne fournit aucune prestation en matière juridique. Il vous appartient d'avoir recours à un conseiller juridique avant de conclure une transaction financière.
