

Les crédits structurés

Organismes de logements sociaux

Un crédit structuré Dexia est un prêt qui associe des phases à taux fixe et à taux variable (ces derniers étant définis par des formules diverses) et qui peut inclure un mécanisme optionnel ; c'est en général ce dernier qui permet de bonifier ce financement, en contrepartie de l'acceptation par l'emprunteur d'un possible surcoût temporaire lié à l'évolution de certains indices économiques.

Dexia encadre strictement la commercialisation des crédits structurés

Dexia a mis en place un dispositif précis d'encadrement de la commercialisation des crédits structurés dans l'intérêt de ses clients.

- 1° **Une commercialisation sélective de formules de financement** : Dexia s'est toujours refusé à proposer des swaps structurés ou des produits cumulatifs (« snowballs ») et ce, malgré le développement de cette pratique de marché. Des comités internes analysent toute nouvelle formule de financement préalablement à la commercialisation et assurent un suivi régulier des niveaux de taux payés par les clients.
- 2° **Une commercialisation sélective auprès de la clientèle** : les crédits structurés ne sont proposés qu'à certains clients dotés d'équipes capables d'en assurer le suivi et dont l'encours est significatif. Dexia surveille en permanence et limite la part des crédits structurés dans la dette globale de ses clients.
- 3° **Une gestion du risque encadrée** : les équipes commerciales de Dexia sont tenues de respecter des règles strictes de diversification des encours. Toute proposition est précédée d'une analyse détaillée de la situation financière du client. Le suivi des frais financiers et de l'amortissement de la dette est piloté par le client avec l'assistance des équipes commerciales de Dexia dans une logique de diagnostic partagé.
- 4° **Une commercialisation transparente** : les crédits proposés font l'objet d'une description précise, incluant l'évaluation des risques associés. Les clients sont régulièrement informés (mail hebdomadaire sur l'évolution des marchés financiers). Des simulations présentant plusieurs scénarios d'évolution défavorable des index accompagnent chaque proposition.
- 5° **Un suivi et un accompagnement de long terme** : Dexia réalise un double suivi des crédits structurés : par les équipes régionales pour chaque client et par la Direction de l'Ingénierie Financière par type de crédits. Ce suivi conduit systématiquement à un dialogue client, en particulier, en cas d'évolution défavorable. Dexia est à tout moment à la disposition de ses clients pour étudier des réaménagements possibles de leurs crédits structurés vers d'autres formules (nouveaux crédits structurés ou crédits classiques) en fonction des conditions de marché. Chaque année, 1/4 des clients de DEXIA, réaménagent leurs contrats de crédits.

Depuis 2002, l'utilisation des produits structurés a permis aux clients de Dexia d'économiser environ 55 millions d'euros pour les bailleurs sociaux, 45 millions pour les hôpitaux et 500 millions d'euros les collectivités locales. Ces économies sont définitivement acquises.

Les crédits structurés ont permis aux bailleurs sociaux de minimiser le coût de la dette et de réaliser des opérations locatives non équilibrées à l'origine (en complément de financer PLUS ou PLS), et donc de produire des logements locatifs sociaux.

Pour l'année 2008, le taux moyen de la dette structurée des bailleurs sociaux, auprès de Dexia, s'établit à 4,10%, comparé à un taux en vigueur du PLUS de 4,60% et de 5,13% pour le PLS.

Dans un contexte où l'Euribor a doublé entre 2005 et 2008, les crédits structurés de Dexia ont généralement bien joué leur rôle d'amortisseur.

La crise actuelle, qui a très largement bouleversé les paramètres économiques sur lesquels sont indexés les crédits structurés, a cependant pu conduire à une évolution défavorable de certaines formules, de manière temporaire et réversible (car il n'y a pas de formule à effets cumulatifs chez Dexia).

Un nombre réduit de bailleurs sociaux a payé en 2008 des échéances à des taux dégradés : 5 contrats seulement ont des échéances annuelles en 2008 supérieures à 7%. L'encours concerné s'élève à 15 M€ Dans le cadre du suivi régulier des crédits structurés, Dexia a proposé aux clients concernés la mise en œuvre de solutions adaptées.

Commercialisés de manière transparente et responsable, les crédits structurés proposés par Dexia permettent aux bailleurs sociaux de réaliser de véritables économies de frais financiers. Ils contribuent, dans un contexte de forte contrainte budgétaire et de modération des loyers, à la poursuite de l'effort d'investissement et de réhabilitation dans le parc social.