

CONTENU DES OFFRES INDICATIVES

Les Offres Indicatives devront contenir les éléments suivants :

1. PRÉSENTATION DU CANDIDAT ET DE SON ACTIVITÉ

La première partie de l'offre indicative contiendra :

1.1 Informations générales

- Une présentation générale du Candidat et de son activité ;
- L'identité, les fonctions et les coordonnées du principal représentant dûment habilité et des autres représentants du Candidat ;
- L'identité des conseils juridiques, financiers, comptables ou autres du Candidat, s'ils ont été désignés.

1.2 Informations particulières

1.2.1 Identification

- L'identification précise du Candidat (dénomination, nationalité, adresse du siège, forme juridique, montant du capital social, éventuelle place de cotation boursière, principales activités et principales participations) ;
- L'identité des actionnaires du Candidat (nom, nationalité et pourcentage de participation de toute personne physique ou morale détenant directement ou indirectement plus de 5% du capital ou des droits de vote) et de l'éventuel groupe auquel il appartient (nom et nationalité) ;
- S'agissant d'une Structure d'Investissement (que représente un Gestionnaire) déjà constituée à la date de dépôt de la Candidature : identification précise de la Structure d'Investissement (dénomination, nationalité, adresse du siège ou équivalent, forme juridique, montant des actifs sous gestion).

1.2.2 Connaissance du secteur

- Description sommaire du niveau de connaissance et de pratique qu'a le Candidat du secteur du logement social, et au-delà, du secteur immobilier en général, en France et à l'étranger ; si le Candidat est un Gestionnaire, il indiquera l'importance de ses investissements immobiliers.

1.2.3 Capacité financière

- S'agissant d'un Candidat non-Gestionnaire : une copie de ses derniers états financiers annuels consolidés;
- S'agissant d'un Candidat Gestionnaire : tout document présentant le niveau des actifs sous gestion.

1.2.4 Absence de conflit

Le Candidat indiquera si son activité ou celle de sociétés affiliées ou partenaires (participations dans d'autres ESH concurrentes de la Société notamment), ou si des discussions éventuelles en cours avec

d'autres ESH seraient susceptibles d'interférer avec un investissement dans la Société. Dans l'hypothèse où le Candidat est actif dans le secteur du logement social en France, ou entretiendrait de telles discussions, il expliquera pourquoi ces activités ou discussions ne sont pas de nature à créer un conflit d'intérêt par rapport à un investissement éventuel dans la Société.

1.2.5 Déclaration sur l'honneur

Le Candidat confirmera que (i) lui-même et (ii) la ou les personne(s) physique(s) ou morale(s) qui le contrôle(nt) en dernier ressort:

- ne sont pas en état de liquidation judiciaire, admis au redressement judiciaire, ni déclarés en état de faillite personnelle (ou à une procédure équivalente régie par un droit étranger) ;
- ont à ce jour souscrit les déclarations leur incombant en matière fiscale et sociale, et acquitté les impôts et cotisations exigibles ;
- n'ont fait l'objet, au cours des dix dernières années, d'aucune condamnation définitive au titre des infractions visées au 1° de l'article R. 153-10 du code monétaire et financier.

2. ELEMENTS FINANCIERS DE L'OFFRE

2.1 Montant de l'Investissement

2.1.1 Montant investi en numéraire

Le Candidat présentera dans son Offre Indicative :

- le montant investi en numéraire dans l'Augmentation de Capital à travers la souscription d'actions nouvelles de la Société ;
- éventuellement, le montant que le Candidat s'engage à investir sous forme d'avance l'actionnaire au-delà de l'Augmentation de Capital dans un délai de 3 ans, et les conditions auxquelles de telles avances seront faites ;
- éventuellement, le montant qu'il s'engage à investir sous toute autre forme ; dans ce dernier cas, le Candidat précisera la forme juridique de cet investissement complémentaire, le niveau de rémunération et la maturité de l'instrument à travers lequel il investira, le calendrier d'investissement proposé et les conditions attachées à cet investissement complémentaire.

2.1.2 Apport d'actifs

Dans l'éventualité où, à titre complémentaire de son investissement en numéraire, le Candidat propose d'apporter à la Société des actifs autres que du numéraire (immeubles, terrains, participations dans des sociétés immobilières, etc.), il en précisera :

- la nature, en identifiant chacun des actifs apportés s'il y en a plusieurs et en donnant une description sommaire de chacun ;
- le montant, en identifiant la répartition de ce montant entre les différents actifs apportés ;
- la méthode utilisée pour évaluer la valeur de chacun des actifs apportés.

2.2 Prix

Le Candidat présentera dans son Offre Indicative :

- le prix proposé par action (en euros) pour l'Augmentation de Capital ; à cet égard, il est indiqué que la valeur nette comptable au 31 décembre 2018, *pro forma* de l'acquisition de l'OPH de Mantes devrait être égale à 526 591 k€ (sous réserve de confirmation des Commissaires aux Comptes de la Société), soit une valeur nette comptable par action de 62,95€ ;
- une indication précise des méthodes et hypothèses utilisées pour la détermination du prix.

2.3 Niveau de participation

Le Candidat présentera dans son Offre Indicative le niveau de Participation souhaité, étant précisé que ce niveau doit être cohérent avec les éléments précisés aux 2.1 et 2.2 ci-dessus.

2.4 Véhicule d'acquisition

Le Candidat présentera dans son Offre Indicative la structure qu'il envisage de mettre en place ou d'utiliser pour la réalisation de l'Investissement (« Véhicule d'acquisition »). Sa présentation comprendra notamment un schéma de détention détaillé et commenté de la Participation, et le cas échéant, des autres modalités d'investissement en numéraire évoquées au 2.1.1 ci-dessus, ce schéma faisant notamment apparaître toute structure dont l'intervention est envisagée, par l'intermédiaire duquel le Candidat, seul ou aux côtés d'autres investisseurs, envisage d'investir, en précisant :

- (i) les motivations de cette structuration ;
- (ii) la nationalité et la forme juridique envisagées pour ce Véhicule d'acquisition ;
- (iv) dans le cas où cette structure serait ouverte à d'autres participants que le Candidat seul, et notamment dans le cas d'une Structure d'Investissement, la répartition des actions, parts ou droits représentatifs du Véhicule d'acquisition et sa gouvernance (dans le cas d'une Structure d'Investissement, identité du Gestionnaire).

2.5 Structure financière

2.5.1 Financement de l'Investissement

Le Candidat présentera dans son Offre Indicative la structure financière qu'il envisage pour financer son Investissement. Sa présentation comprendra un exposé aussi détaillé que possible du plan de financement de l'investissement envisagé et des autres opérations financières liées directement ou indirectement à l'acquisition de la Participation, y compris tout refinancement envisagé de l'endettement en cours de la Société et/ou tout versement de dividendes envisagé dans le cadre de l'Investissement. Il indiquera en particulier les sources de financement envisagées (fonds propres, quasi-fonds propres, financements externes : pour chacun, montant, forme ou type, rang, calendrier de mise à disposition) .

2.5.2 Politique de dividendes

Le Candidat exposera dans son Offre Indicative, sans préjudice des règles découlant des statuts de la Société et de la réglementation du secteur du logement social, la politique de distribution de dividendes qu'il recommandera pour la Société.

3. PROJET INDUSTRIEL, STRATEGIQUE ET SOCIAL

Le Candidat fournira un projet stratégique, industriel et social aussi détaillé que possible, notamment dans les domaines suivants :

3.1 Aspects stratégiques

Le Candidat présentera de manière synthétique la stratégie d'ensemble de son entreprise et expliquera en quoi ce projet de partenariat s'inscrit dans cette stratégie.

3.2 Aspects industriels

Le Candidat présentera, en tenant compte du cadre réglementaire applicable, ses vues sur la stratégie de développement de la Société proposée par le management actuel et les orientations et modifications principales qu'il entend promouvoir.

A ce titre, il exposera notamment les principaux axes de sa politique en matière :

- de réhabilitation et de construction neuve de logements sociaux ;
- de diversification de l'offre de logements, notamment en matière de logements intermédiaires ou de logements libres ;
- de cession de logements du parc ;
- de diversification par des activités annexes.

Le Candidat précisera les moyens qu'il entend mobiliser pour mettre en œuvre cette stratégie, en communiquant les principaux agrégats de son plan d'affaires pour la Société par rapport à celui présenté dans la Documentation Initiale, comprenant notamment, pour la période 2020-2025 :

- l'évolution anticipée du total des loyers quittancés et du chiffre d'affaires total de la Société ;
- l'évolution des principaux postes de charge ;
- le montant des investissements annuels, en distinguant par catégorie d'investissement (réhabilitations, constructions nouvelles de logements sociaux, construction de logements intermédiaires ou libres, etc) ;
- les modalités de financement des investissements.

En particulier, le Candidat précisera les conditions d'exécution qu'il envisage pour le Programme d'Investissement de la Société.

Le Candidat présentera également ses intentions et ses propositions :

- en matière d'amélioration de la qualité du service public et de développement des services aux usagers ;
- en matière d'amélioration de l'organisation dans les domaines de la sécurité, de la sûreté et de l'environnement ;
- en matière de synergies, complémentarités, compétences, savoir-faire et expérience dont devrait bénéficier la Société ;
- en ce qui concerne les enjeux technologiques auxquels est confrontée la Société.

Il fournira en outre une description des accords industriels ou de partenariat de toute nature que la Société conclurait à compter de la réalisation de l'Investissement.

3.3 Aspects d'organisation

Le Candidat présentera ses vues sur :

- la structure, la gouvernance, le management et l'organisation de la Société qu'il envisage, y compris le nombre de représentants qu'il souhaite avoir au Conseil de Surveillance ;
- les modalités d'association des Départements Actionnaires à la gouvernance de la Société ;
- l'articulation des structures de gouvernance et des structures opérationnelles du Candidat avec celles de la Société ;
- les modalités précises par lesquelles il s'engage à faire bénéficier la Société de son expertise en matière de logement social d'une part, d'investissement dans le secteur immobilier d'autre part.

L'attention des Candidats est appelée sur le fait que les Départements Actionnaires ont exprimé leur attachement au maintien du siège social de la Société dans le Département des Yvelines et à la préservation de structures de gouvernance qui lui soient propres.

3.4 Aspects sociaux

Le Candidat présentera :

- ses vues sur les perspectives d'évolution de l'emploi au sein de la Société et des bassins d'emploi concernés, au regard des objectifs industriels, stratégiques et de rentabilité qu'il envisage ;
- ses propositions en termes de politique salariale, d'intéressement et de participation des salariés.