

# CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 27 Juin 2008

---

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DES FINANCES

## RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 7/01

OBJET : SA d'HLM SOFILOGIS - Réaménagement d'un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations - Réitération de la garantie.

**RÉSUMÉ** : La SA d'HLM SOFILOGIS a engagé une procédure de renégociation d'une partie de sa dette auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Un emprunt garanti par le Département étant concerné par cette opération, elle sollicite la réitération de la garantie départementale, sur l'intégralité de l'emprunt réaménagé dont le capital restant dû au 31 décembre 2007 s'élève à 168 050,08 €.

### DEMANDEUR

SA d'HLM SOFILOGIS  
1 square Chaptal  
92309 LEVALLOIS-PERRET CEDEX

### DESCRIPTIF DE L'OPÉRATION

Lors de la séance du 24 mai 1983, l'Assemblée départementale a accordé sa garantie à la SA d'HLM SOFILOGIS, sur l'intégralité d'un emprunt d'un montant de 320 578,33 € à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Cet emprunt était destiné à financer la construction de 35 logements à Champs-sur-Marne. Il a été souscrit pour une durée de 34 ans, à un taux d'intérêt révisable évoluant par paliers de 5,85 % à 13,45 %. Son terme initial était fixé au 1<sup>er</sup> septembre 2017.

Cet emprunt a déjà fait l'objet de deux réaménagements.

Il a bénéficié en 1997 de la mesure gouvernementale de 1996 d'allongement de 3 ans de la durée d'amortissement des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations, puis en 2000 de la mesure de réaménagement de 1999 portant sur ceux de ces mêmes prêts qui étaient pénalisés par un taux élevé.

Ces deux mesures ont donc successivement porté au 1<sup>er</sup> septembre 2020 la date de dernière échéance du prêt et transformé son taux selon une formule révisable en fonction de la variation du Livret A.

Fin 2007, la SA d'HLM SOFILOGIS a finalisé un nouveau réaménagement de sa dette financière avec la Caisse des Dépôts et Consignations afin de dégager de nouvelles marges de manœuvre financières dans le cadre de son plan de développement à 10 ans.

Les prêts ont été rallongés de 7 ans et la Caisse des Dépôts et Consignations consent à un abaissement de 0,1 point du taux de marge de certains prêts.

L'intérêt de cette mesure réside dans l'allègement des annuités qu'elle procure à la SA d'HLM SOFILOGIS.

La SA d'HLM sollicite donc de la part du Département la réitération de sa garantie d'emprunt sur le contrat n° 914065.

Je vous précise que cette opération n'augmente pas l'encours garanti par le Département mais qu'elle allonge de 7 ans sa durée. La garantie porte donc sur l'intégralité du capital restant dû au 31 décembre 2007 soit 168 050,08 €.

#### **AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES ALLOUÉES**

- Procès-Verbal du Conseil d'administration de la SA d'HLM SOFILOGIS, daté du 24 octobre 2007, approuvant l'offre de réaménagement de la Caisse des Dépôts et Consignations,

- Accord de la Caisse des Dépôts et Consignations, en date du 28 février 2008, sur la mise en place du réaménagement.

#### **CRITÈRES ATTACHÉS A LA PROROGATION DE LA GARANTIE DÉPARTEMENTALE**

La réitération de la garantie départementale sur l'emprunt réaménagé s'inscrit dans le maintien des conditions attachées à la garantie initiale, à savoir une garantie du Département à 100 %.

L'analyse des comptes et des résultats sur la période 2002 à 2006 de la SA d'HLM SOFILOGIS montre que sa situation financière est fragile. En effet, le résultat net est déficitaire entre 2002 et 2005 et son autofinancement structurel est négatif depuis 2001.

En conséquence, un ensemble de mesure a été pris au cours de l'exercice 2005 comme le remboursement de 3 emprunts ainsi qu'une hausse exceptionnelle des loyers de 4,81 %.

En 2006, le résultat net est de nouveau positif et l'autofinancement s'améliore, mais reste négatif à hauteur de - 482 000 €.

Aussi, afin de consolider la situation financière de l'entreprise à moyen terme, la société a mis en place un plan de redressement interne et décidé en 2006 de procéder à un réaménagement de sa dette financière.

L'opération de réaménagement de la dette, mise en oeuvre entre la Caisse des Dépôts et Consignations et SOFILOGIS fait partie de ces mesures.

Par ailleurs, la détention (50,99 %) de SOFILOGIS par la Caisse Interprofessionnelle du Logement de Lyon (devenue ALLIADE) est de nature à rassurer le Département quant à la pérennité de la société.

Je vous remercie de bien vouloir vous prononcer sur ce dossier et, si vous en êtes d'accord, d'adopter le projet de délibération joint au présent rapport, ainsi que l'avenant à la convention avec la SA d'HLM SOFILOGIS qui lui est annexé.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ



Dossier n° 7/01 des rapports soumis à la commission  
n° 7 - Finances

Rapporteur : MME TALLET  
Commission n° 7 - Finances

---

Séance du 27 Juin 2008

OBJET : SA d'HLM SOFILOGIS - Réaménagement d'un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et  
Consignations - Réitération de la garantie.

### **LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,**

Vu le Code Civil, et notamment ses articles 2011 et suivants ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 3231-4 et L. 3231-4-1  
relatifs aux modalités d'octroi, par les Départements, de leur garantie ou de leur caution pour les  
emprunts contractés par des personnes de droit privé ;

Vu la délibération de la Commission Permanente du 24 mai 1983 accordant sa garantie sur un  
emprunt à hauteur de 100 % ;

Vu le dispositif de réaménagement d'emprunts mis en place par la Caisse des Dépôts et  
Consignations ;

Vu la demande formulée par la SA d'HLM SOFILOGIS tendant à obtenir la réitération de la garantie  
du Département de Seine-et-Marne, à concurrence de 100 %, pour le réaménagement de l'emprunt  
n° 914065 d'un capital restant dû au 31 décembre 2007 de 168 050,08 € ;

Vu le rapport du Président du Conseil général ;

Vu l'avis de la Commission n 7 - Finances

### **DECIDE**

Article 1 : d'autoriser le réaménagement de l'emprunt n° 914065 dont les conséquences  
sont l'allongement de 7 ans de la durée de vie du prêt et la modification de la marge de 1,30 % à  
1,20 %.

Les caractéristiques de l'emprunt, d'un capital restant dû de 168 050,08 € à la date du  
31 décembre 2007, après réaménagement sont les suivantes :

- Taux d'intérêt : 4,20 % révisable selon le taux du Livret A
- Taux de progressivité : 0,50 %
- Terme du contrat : 1<sup>er</sup> septembre 2027

Les autres caractéristiques demeurent inchangées.

La présente garantie est accordée à hauteur de la quotité initialement garantie par le Département de Seine-et-Marne, soit sur l'intégralité du capital restant dû de 168 050,08 € ;

Article 2 : de s'engager, au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, à en effectuer le paiement en son lieu et place, dans la limite de la quotité fixée à l'article 1, à compter de la notification de la Caisse des Dépôts et Consignations par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut des ressources nécessaires à ce règlement ;

Article 3 : de s'engager pendant toute la durée de l'emprunt, à créer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt ;

Article 4 : d'approuver l'avenant à la convention à passer avec la SA d'HLM SOFILOGIS, tel que joint en annexe à la présente délibération, et visant à établir les modalités de la garantie accordée ;

Article 5 : d'autoriser le Président du Conseil général à signer les actes qui seront nécessaires à la mise en œuvre de cette garantie et qui prendront la forme d'un avenant au contrat de prêt avec l'organisme.

LE PRESIDENT,

V. ÉBLÉ

## Annexe

**DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE****AVENANT N°2 à la convention initiale du 9 août 1983**

**ENTRE :** Le Département de Seine-et-Marne, représenté par le Président du Conseil général, en exécution de la délibération du Conseil général en date du 27 juin 2008,

ci-après dénommé « le Département »,

**D'UNE PART,**

**ET :** la SA d'HLM SOFILOGIS représentée par

ci- après dénommée « l'organisme »,

**D'AUTRE PART,**

**II A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

Le Département a, par délibération en date du 24 mai 1983, accordé sa garantie à la SA d'HLM SOFILOGIS, à concurrence de 100 %, aux remboursements d'un emprunt d'un montant de 320 578,33 € destiné à financer la construction de 35 logements, à Champs-sur-Marne.

Une convention, signée le 9 août 1983, a fixé les conditions de la garantie du Département.

Elle a fait l'objet d'un avenant le 10 février 1997.

La SA d'HLM SOFILOGIS a sollicité le Département en vue d'obtenir la prorogation de cette garantie dans le cadre d'un dispositif de réaménagement du prêt n°914065 (ex 247012) mis en œuvre par la Caisse des Dépôts et Consignations.

En conséquence, il convient de modifier la convention initiale afin de tenir compte des modifications dudit emprunt, consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations.

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :****Article 1<sup>er</sup> :**

L'article n°1 de la convention du 9 août 1983 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le Département de Seine-et-Marne accorde sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement de l'emprunt réaménagé n°914065 par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit de la SA d'HLM SOFILOGIS.

La durée du prêt est allongée de 7 ans et la date de dernière échéance devient le 1<sup>er</sup> septembre 2027.

La marge sur index passe de 1,30 % à 1,20 %.

Les annuités seront recalculées sur la base du capital restant dû à la date d'effet du réaménagement consenti, soit le 1<sup>er</sup> décembre 2007. »

**Article 2 :**

Les autres articles de la convention du 9 août 1983 demeurent inchangés.

**Article 3 :**

Le présent avenant prend effet à compter de sa date de signature par les deux parties. Il entraînera un réaménagement du prêt à compter de la date d'échéance du 1<sup>er</sup> septembre 2008.

Fait en deux exemplaires originaux

à MELUN, le

Pour la SA d'HLM SOFILOGIS,

Pour le Département de Seine-et-Marne,  
Le Président du Conseil général,

