

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2015-179

**Société anonyme d'HLM Logirep,
Groupe Polylogis**

Suresnes (92)

LE PRESIDENT DU DIRECTOIRE

Monsieur Pascal MARTIN-GOUSSET
Directeur Général
ANCOLS
1, rue du Général Leclerc
92800 PUTEAUX

Suresnes, le 20 Décembre 2016

FG/EB

Lettre recommandée AR N° 1A 113 113 2900 1

*Affaire suivie par la délégation territoriale Paris Ancols
M. Jean Michel KEHR
Puteaux*

Objet : Transmission délibération du Conseil de surveillance du 15 décembre 2016 suite notification du rapport définitif de contrôle N° 2015-179

Monsieur le Directeur Général,

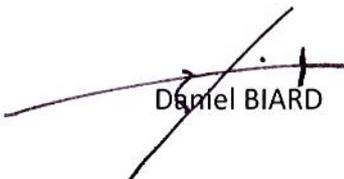
Vous avez notifié à la société LogiRep, par lettre du 7 novembre 2017 le rapport définitif de contrôle n°2015-119 de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), ainsi que les suites à donner à ce rapport.

Conformément aux articles L.342-9 et R.342-14 du code de la construction et de l'habitation, nous avons communiqué ce rapport définitif de contrôle, ainsi que son courrier d'accompagnement, à l'ensemble des membres du Conseil de surveillance.

Le rapport a, par ailleurs, fait l'objet d'une délibération au Conseil de surveillance du 15 décembre 2016.

Vous trouverez, jointe à ce courrier, la réponse du conseil sous la forme d'une délibération du Conseil de surveillance dont nous demandons la publication.

Veillez croire, Monsieur le Directeur Général, en l'assurance de ma considération distinguée.



Daniel BIARD

P-J : délibération et annexes.



**EXTRAIT DE PROCES-VERBAL DE LA 61^{ème} DELIBERATION DU
CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LOGIREP**

EN DATE DU 15 DECEMBRE 2016

L'an deux mille seize, le 15 décembre, les membres du conseil de surveillance de la S.A. d'HLM LOGIREP se sont réunis à 09h30, au siège social de la société – 127 rue Gambetta - 92150 Suresnes.

Membres du conseil de surveillance présents :

- Président : M. Michel PELISSIER représentant de la Société POLYLOGIS SAS
- Autres membres du conseil de surveillance :
 - ✓ M. Michel QUATRE
Vice-Président
 - ✓ M. François MASSE
 - ✓ M. Dominique CLAUDIUS PETIT
Censeur
 - ✓ Mme Rosalinde LESCUREUX
Représentante permanente d'APASLOG
 - ✓ Mme Charlotte GOUJON
Représentante permanente
Métropole Rouen Normandie
 - ✓ M. Marcel MENDY
Représentant des locataires
 - ✓ M. Joël CHARTAGNAC
 - ✓ Mme Agnès de FLEURIEU
 - ✓ M. Thierry TABUY
Représentant permanent
du CREDIT COOPERATIF
 - ✓ M. Jean-François DUPUIS
 - ✓ Mme Maria DA MOTA LENARD
Représentante des locataires

Membres du conseil de surveillance ayant donné pouvoir :

- ✓ M. Pascal CHABOT
Représentant permanent de la
CAISSE D'EPARGNE ILE DE France
- ✓ Mme Raphaëlle GILABER
- ✓ Mme Camille BEDIN - Conseil Général des Hauts de Seine

Membres absents et excusés n'ayant pas donné pouvoir :

- ✓ Mme Fabienne SOULAS
Communauté d'Agglomération de Plaine Commune
- ✓ Mme Bernadette MOLLIERE
Représentante des locataires
- ✓ M. Gérard BAYOL
Représentant permanent
du Crédit Mutuel Arkea

Membres du Comité d'entreprise régulièrement convoqués et présents

Représentants du Comité d'Entreprise : Mme Martine TRIGUEROS
Mme Chantal PUGES VENANT
M. Jacques DEZELAK

Assistent à la réunion :

* Président du directoire : M. Daniel BIARD
* Directeur Général Adjoint, membre du directoire : M. Patrice VITTEAUX
* Membre du directoire : M. Jean Christophe PICHON

* Délégué Général : M. Christian GIUGANTI
* Secrétaire Générale : Mme Karine JULIEN

* Directeur Juridique Groupe, secrétaire du conseil : M. Franck GIROUARD

* Commissaire aux comptes : Cabinet FEC
Représenté par M. Jean-François MAGAT

* Commissaire aux comptes : Cabinet GRANT THORNTON
Représenté par M. Guy FLOCHLAY

Monsieur Michel PELISSIER préside la séance, la déclare ouverte à 09 heures 30 et constate que le quorum étant atteint, le conseil peut valablement délibérer.

Le président rappelle l'ordre du jour :

(...)

8/ - Rapport de l'ANCOLS (conformément à l'article R.342-14 alinéa 3 du code de la construction et de l'habitation).

(...)

8/ - Rapport de l'ANCOLS (conformément à l'article R.342-14 alinéa 3 du code de la construction et de l'habitation).

M. Michel PELISSIER, Président du Conseil, informe le conseil, en application des articles L.342-9 et R.342-14 du code de la construction et de l'habitation, que l'Ancols nous a notifié son rapport définitif de contrôle (N°2015-179) le 7 novembre 2016 et la lettre d'accompagnement précisant les suites à y donner.

Ces documents et les observations s'y rapportant ont été communiqués à chaque membre du conseil de surveillance dans le dossier adressé précédemment à la réunion de ce jour ; la présente délibération sera transmise sous 15 jours à l'ANCOLS.

La procédure de l'ANCOLS prévoit que le conseil de surveillance et le directoire de Logirep peuvent, dans un délai de quatre mois à compter de la notification, adresser leurs observations écrites relatives au rapport définitif de telle sorte qu'elles soient publiées.

Le Président rappelle que lors de la présentation du rapport provisoire de l'ANCOLS, une longue réunion d'échange s'est tenue en sa présence et celle du directoire de la société.

Le rapport, qui n'est pas défavorable à la société, appelait cependant des modifications. Aux termes de cette réunion, l'Ancols nous avait fait savoir qu'elle atténuerait un certain nombre d'observations ou qu'elle modifierait ces observations eu égard aux documents et explications fournis par le directoire.

Le rapport a cependant laissé subsister certaines de ses observations.

Certaines d'entre elles sont :

- Incomplètes parce qu'elles ne tiennent pas compte des explications détaillées transmises aux auditeurs ;
- Ou contestables, en particulier concernant les informations données au conseil de surveillance au niveau du plan d'entretien repris dans le plan stratégique du patrimoine (PSP) qui donne lieu chaque année au sein du conseil à un échange approfondi, et au niveau du suivi des contrats d'échange de taux d'intérêt destinés à la couverture des emprunts à taux révisable, pour lesquels le directoire a tenu préalablement informé le comité d'audit de la société avant l'engagement des opérations et a ensuite poursuivi cette information dans le cadre des rapports qu'il établit périodiquement .

La rédaction actuelle du rapport pouvant laisser croire que le conseil ne s'est pas suffisamment intéressé à la vie de la société et aux contrats des opérations initiées par le directoire, le conseil de surveillance adopte la délibération suivante et demande la publication des réponses ci-après.

-1- Quatre observations font l'objet d'un suivi par la commission des suites

Page 8 du rapport : Une clause inscrite dans tous les contrats des gardiens n'est pas appliquée.

La mission de contrôle nous a demandé de compléter les contrats de travail des gardiens. Les gardiens ne payent pas leur consommation d'eau, cet avantage est repris dans leur bulletin de salaire, dans un avantage en nature global dans lequel cette consommation est incluse.

Cependant, l'Ancois relève avec justesse qu'il y a lieu de mettre en conformité les contrats de travail pour que cet avantage en nature y figure de façon explicite. La société modifiera l'ensemble des contrats concernés dans un délai de 6 mois.

Page 29 du rapport : Plusieurs contrats d'exploitation sont incomplets ou caducs.

Quatre contrats sur plusieurs milliers sont concernés par cette observation qui démontre le travail très fin effectué par les auditeurs sur cette question.

L'un de ces contrats concerne une association d'insertion, un autre concerne un contrat de concession de chauffage pour un réseau urbain très ancien pour lequel la société n'a jamais pu obtenir de modification (il date de la construction des immeubles en 1967), enfin deux autres contrats pour lesquels les observations de l'Ancois sont pertinentes.

La société a pris note que dans le courrier de notification du rapport définitif, « les contrats d'exploitation sont bien tenus et conformes dans l'ensemble »

La société régularisera les quatre contrats évoqués dans le rapport, trois par remise en concurrence, le dernier par actualisation auprès de la délégation de service public de chauffage urbain d'Alfortville.

Page 30 du rapport : Des insuffisances dans l'abord de la problématique liée à l'amiante : les DTA de 65 résidences ont été perdus.

Pour l'ensemble des groupes gérés par LogiRep, l'Ancois a détecté que 65 diagnostics techniques amiante n'étaient pas présents dans nos dossiers. En conséquence, nous redemandons à ce prestataire une copie des rapports déjà élaborés. La société produira ces diagnostics dans un délai de 6 mois.

Page 31 du rapport : Des dysfonctionnements graves dans un parking appartenant à l'organisme à Nanterre : Il reste 45 locataires d'emplacements dangereux.

L'observation porte sur un problème d'insécurité. Lors de la visite par l'équipe de contrôle, le parking était sous surveillance policière en vue d'une intervention afin de mettre un terme aux

phénomènes de trafics. Parallèlement, la société participe à un projet de requalification du parking pour lequel des études sont menées et inscrites dans le cadre du Projet d'Intérêt Régional (P.R.I.R) dont le protocole de préfiguration est signé.

A ce jour les véhicules ont été enlevés suivant accord de la police.

En liaison avec les services de la Mairie de Nanterre et au-delà du projet de restructuration urbaine du quartier les travaux envisagés sur le parking portent sur :

- La Vidéosurveillance.
- La refonte des CONTROLE d'accès.
- Les Peintures murs et plafonds.
- L'amélioration de l'éclairage.
- Le remplacement des portes accès piétons.
- Le remplacement des portes de boxes.

Cependant, le planning et le financement de ce projet seront arrêtés dans le cadre du PNRU2.

La société ne dispose que de deux parkings dans le périmètre de ce grand ensemble. Le premier est pratiquement complet, la rotation y est faible et le second, qui fait l'objet de l'observation.

Si la société appliquait la disposition demandée par l'Ancols et résiliait les baux des 45 locataires, nous ne serions pas en mesure de proposer un autre parking dans le périmètre de la résidence, car le second parking, pratiquement complet et à faible rotation ne fournira que quelques places.

La société avait déjà proposé à quelques locataires, lors de rotation dans le second parking, de transférer leur bail, mais les quelques locataires contactés ont tous exprimé un refus.

Si les baux sont résiliés comme l'exige l'Ancols, ces locataires devront se garer à l'extérieur. Cet acte serait perçu comme une expulsion et entraînerait une insatisfaction des locataires, de l'amicale, de la Mairie, avec qui la société étudie le projet de requalification du parking en question.

S'agissant d'une opération de gestion, le Conseil de Surveillance approuve la décision du Directoire de refuser la demande de résiliation des baux.

-2-Concernant certaines autres observations maintenues par l'Ancols.

Page 5 du rapport : (L'équipe de contrôle maintient son observation concernant la qualité des informations transmises au conseil de surveillance sur les swaps.

L'Ancols dans son observation 1 remet en cause le contrôle exercé par le conseil de surveillance de LogiRep, alors même que ce dernier est régulièrement et très complètement informé par le directoire.

Le comité d'audit institué en son sein par le Conseil de Surveillance a précisément pour fonction d'étudier en détail les dossiers présentés au conseil, afin de les contrôler et de s'assurer que l'information présentée est suffisamment complète.

Le directoire et le conseil de surveillance s'efforcent ainsi chacun dans leur rôle de remplir leurs obligations conformément aux articles L 225-61-1 du et L 225-68-1 code de commerce.

Pour tout sujet à fort enjeu qui survient, le Directoire propose au Président du Conseil de Surveillance, également président du comité d'audit, que le sujet soit inscrit à l'ordre du jour et soumis à l'examen du Comité une note détaillée. La présentation faite en séance fournit toutes les explications qui sont nécessaires ; elle est complétée en tant que besoin ; le Comité d'audit exprime son avis dans le procès-verbal. Sujet et avis du Comité sont rapportés au Conseil de Surveillance qui exprime à son tour son avis dans ses résolutions.

Pour le suivi dans le temps de ces sujets par le Comité d'audit, l'information est contenue dans les documents plus généraux examinés par le Comité d'audit (actualisations budgétaires, rapports du directoire sur les comptes...).

Contrairement à ce qu'affirme l'Ancols, les contrats de swaps font l'objet d'un suivi particulier.

Le sujet a été inscrit 5 fois à l'ordre du jour du Comité d'audit (5/4/2011, 4/10/2011, 6/12/2011, 4/10/2016 et 29/11/2016), car un examen détaillé s'avérait nécessaire (lors de sa mise en place et lors du terme d'une partie de ces contrats) alors qu'entre ces périodes, une information de suivi

était suffisante puisque aucun mouvement n'est intervenu sur les contrats de swaps dans l'intervalle.

Cette information de suivi a été fournie et portée à la connaissance du Comité d'audit dans d'autres documents -tels les rapports de gestion du directoire- soumis à l'examen du Comité d'audit, par 6 fois entre le 1er janvier 2012 et le 1er Décembre 2015.

Dans ces documents étaient systématiquement rapportés le montant des pertes liées aux swaps (constatées dans le cas d'une clôture comptable, actualisées lors des actualisations budgétaires), ainsi que le montant du notionnel.

Le Comité a bien été informé de l'évolution des swaps et n'a pas jugé utile d'entrer plus dans le détail dans la mesure où les évolutions étaient conformes aux prévisions budgétaires et que le bilan global du coût de la dette était positif.

Ainsi, sur la période évoquée par le contrôle (5/4/2011 au 31/12/2015), 20 comités d'audit se sont tenus et cette instance a été informée **10** fois sur le sujet : **4** fois de manière détaillée, **6** fois par des documents indiquant précisément l'évolution de la charge de la couverture de la dette par des swaps.

En 2016, le Comité d'Audit a examiné par deux fois le sujets des swaps, l'arrivée à terme de nombreux contrats nécessitant un nouvel examen détaillé.

Par ailleurs, toujours sur la période du contrôle, le Conseil de surveillance a été formellement informé **13** fois sur le sujet, **8** fois via le compte-rendu du Comité d'audit et **5** fois dans des rapports annuels du Directoire sur l'exercice antérieur.

Le Conseil de Surveillance, qui a approuvé les comptes rendus de son comité d'audit, estime donc avoir été parfaitement informé sur la souscription des contrats de swaps et leur évolution dans le temps. Il conteste formellement l'affirmation suivant laquelle il aurait failli à la mission que lui confèrent les textes.

Page 5 du rapport : Participation peu justifiée dans la Sem de Levallois.

Concernant la participation dans la SEM de Levallois, le conseil de surveillance prend acte du fait que cette participation est bien légale au sens des participations d'actionariat permises aux SA d'HLM.

Le conseil s'étonne en revanche de l'observation formulée sur la demande d'agrément d'opérateur HLM de la SEM, car ni dans leur pré-rapport, ni au cours de la réunion de clôture, les auditeurs n'ont fait état de cette information postérieure aux opérations de contrôle. Le Conseil de Surveillance s'étonne que l'ANCOLS puisse préjuger d'une réponse négative de l'Etat quant à l'agrément HLM de la SEM.

Si d'aventure, l'opération de transfert initiée par la SEM ne devait pas aboutir, LogiRep en liaison avec la ville et les services de l'Etat regarderait l'opportunité d'une reprise de ce patrimoine.

Si au contraire l'opération était finalement agréée, Logirep serait bien fondée à maintenir sa participation dans une SEM immobilière, gérant des logements sociaux dans une ville où elle est elle-même fortement implantée et où elle continue à développer son activité.

Dans tous les cas, le Conseil de Surveillance qui a approuvé en son temps le maintien de la participation de Logirep au capital de cette SEM confirme sa décision.

Page 7 du rapport : Logirep n'a engagé aucune procédure en vue de la résiliation du bail dont le titulaire, gardien salarié de Logirep n'occupait pas le logement.

La société ne partage pas l'avis de l'Ancols sur la légèreté du traitement du dossier et sur le caractère « révélateur de dysfonctionnements au sein du contrôle interne de la société ».

Dans ce cas particulier, nous regrettons évidemment l'attitude d'un salarié dont l'éthique n'a pas été conforme au logement social et à notre entreprise. Cependant, le comportement de ce salarié ne permettait pas de le sanctionner au regard du droit du travail.

Dès lors que nos services ont eu connaissance d'une situation d'occupation d'un logement non conforme aux règles applicables, nous nous sommes efforcés d'obtenir la libération du logement à

l'amiable, solution plus rapide et plus opérante qu'une procédure d'expulsion longue, coûteuse et toujours incertaine.

Page 18 du rapport : Bien que la SA parvienne à le contenir, le poids des impayés reste élevé

La société ne partage pas l'avis de l'Ancols et soutient qu'elle réduit cette part des impayés qui tend par ailleurs vers la médiane des ESH d'Ile-de-France.

Durant la période du contrôle, la part des impayés s'est réduite grâce aux efforts d'accompagnement social et des mesures de prévention entreprises par la société.

En appliquant la méthode de calcul de l'Ancols, le poids des impayés en 2015 était inférieur à celui de 2014 et aussi inférieur à celui de 2010 alors que dans le même temps (entre 2010 et 2015), les loyers et charges quittancés progressaient de +39.458 K€.

Page 21 du rapport : Logirep a pris des décisions stratégiques porteuses de risque en termes de commercialisation.

L'observation de l'Ancols concerne la construction de la résidence Faubourg Saint-Léger à Evreux, et porte « sur l'opportunité d'un tel investissement très éloigné des centres patrimoniaux de la société ».

Le patrimoine Normand de la société s'élève à 4.070 logements au 31 novembre 2016, dont le « centre de gravité » est essentiellement notre agence de Rouen. La société, premier bailleur de la commune de Gisors (avec 796 logements), compte désormais un patrimoine de 158 logements sur Evreux, essentiellement à proximité de la base aérienne dont l'activité génère des besoins de logements. Ces deux communes sont équidistantes de notre agence de Rouen (60km) et Evreux est à 25 km de notre patrimoine de Louviers (66km). Ce patrimoine fait partie des enjeux stratégiques de la société au même titre que l'Ile-de-France, même si les volumes sont moindres et les besoins et problématiques territoriales différents.

Page 22 du rapport : Le patrimoine de Normandie souffre globalement d'un retard de réhabilitation.

Le parc situé en Haute Normandie a fait l'objet de travaux importants de rénovation. De 2009 à 2016, LogiRep a investi 22.943.000€, en travaux de Gros Entretien et Amortissables (changement de composants), sur 3.553 logements, soit un montant d'environ 6.500 €/logement hors entretien courant et travaux à la relocation.

Les opérations de Canteleu et Petit Quevilly n'ont bénéficié, effectivement, d'aide de l'ANRU que sur la partie résidentialisation, à l'exception d'un reliquat qui a pu être affecté à la rénovation des façades (ITE) d'une partie de la résidence Matisse. Le NPNRU devrait permettre de programmer des travaux plus ambitieux.

Page 24 du rapport : La gestion de l'opération de démolition/reconstruction de la résidence Casanova, engagée depuis plusieurs années, bute encore sur des difficultés de relogement des locataires et n'a pu éviter une forte dégradation de la qualité de service des logements encore occupés.

Lors du contrôle, les opérations de relogement étaient en cours. La société partage avec l'Ancols l'intérêt d'un relogement rapide des locataires lors d'une opération de démolition, aussi bien pour des raisons de qualité de service, de sécurité que de coût financier. Cependant, dans la pratique, et par expérience, nous constatons toujours dans ces opérations des difficultés avec les dernières familles en place. Les regrouper dans un immeuble est aussi compliqué et coûteux que de parvenir à une solution de relogement à l'extérieur, solution privilégiée par la société. A ce jour, les immeubles sont vides et la totalité des relogements est réalisée, la signature du bail de relogement du dernier locataire ayant eu lieu le 6 octobre, ce qui confirme s'il en était besoin, la justesse de notre action.

Page 25 du rapport : Les travaux de remise en état des appartements manquent d'harmonisation et de contrôle.

L'équipe de contrôle maintient sa remarque en relevant que « le Responsable de Gestion du Patrimoine (RGP) ne passait pas systématiquement dans les logements vides pour vérifier les états des lieux (EDL) ou l'évaluation des travaux ».

Si cette disposition était appliquée, plus d'une centaine de déplacements supplémentaires par an devraient être réalisés par chaque RGP, ce qui est impossible. La société a retenu un autre mode d'organisation, qu'elle a modernisé en 2015 par l'introduction de tablettes graphiques pour la réalisation des EDL, qui intègrent des photographies de qualité. En outre, nos gardiens sont formés à la conduite d'un état des lieux et sont à même d'évaluer les travaux à réaliser et à les réceptionner. Les RGP, comme la hiérarchie, se font communiquer les logements vacants et les ordres de services afin de procéder à des contrôles aléatoires.

La société a choisi de respecter le standard Qualibail et de laisser à chaque responsable des marges de manœuvre au cas par cas, en fonction des sites. Dans la plupart des cas, il est donné suite à des travaux complémentaires demandés par les locataires entrants quand ils sont justifiés ou des gratuités de loyers sont appliquées si le locataire les prend en charge. Chaque année, cette certification Qualibail est renouvelée après audit.

Délibération : Le conseil de surveillance donne mandat à M. Daniel BIARD, Président du directoire à l'effet de transmettre la présente délibération et de demander à l'ANCOLS la publication de cette dernière.

(...)

Fait à Suresnes, le 16 décembre 2016
Pour extrait certifié conforme à l'original



Franck GIROUARD
Directeur Juridique Groupe
Secrétaire de Séance

RAPPORT DEFINITIF DE L'ANCOLS
Annexe n°1 de la réponse de la société à l'observation n°1

1 - INFORMATION DETAILLEE DU COMITE D'AUDIT AU SUJET DES SWAPS (INSCRIT A L'ORDRE DU JOUR).....	3
1.1 - 05/04/2011 - INFORMATION SUR LE COMPACTAGE D'UNE PARTIE DE LA DETTE CDC EN VUE DE LA COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX, STRATEGIES ENVISAGEES.....	3
1.2 - 4/10/2011 – MISE EN PLACE D'UNE COUVERTURE D'UNE PARTIE DE LA DETTE A TAUX VARIABLE PAR DES SWAPS A TAUX FIXE (110 M€).....	4
1.3 - 6/12/2011 - PRESENTATION DE LA NOTE DU DIRECTOIRE QUI ENVISAGE UNE SECONDE TRANCHE DE COUVERTURE DE DETTE DE 52 M€, ET APPEL D'OFFRES POUR UN PREMIER VOLET DE 22M€ FIXANT LE PRIX MAXIMUM OBJECTIF.....	5
1.4 - 29/9/2015 – INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SWAPS.....	6
1.5 - 04/10/2016 - POINT SUR LES COUVERTURES OPEREES, MONTANTS NOTIONNELS, TAUX CONTRACTES.....	7
1.6 - 29/11/2016 – POINT SUR LES CONTRATS EXISTANTS, CONTRATS TERMINES, IMPACT SUR LE RESULTAT, ETAT DE LA DETTE.....	8
2 - INFORMATION DE SUIVI DONNEE AU COMITE D'AUDIT AU SUJET DES SWAPS (DANS AUTRES DOCUMENTS INSCRITS A L'ORDRE DU JOUR).....	9
2.1 - 11/4/2012 - RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS 2011 : IMPACT DES SWAPS SUR LE COMPTE DE RESULTAT, MONTANT DU NOTIONNEL COUVERT.	9
2.2 - 12/06/2013 – ACTUALISATION BUDGETAIRE : IMPACT DE LA BAISSSE DE L'EURIBOR SUR LA DETTE A TAUX VARIABLE EN PARTIE COMPENSEE PAR LA HAUSSE DU COUT DES SWAPS DE COUVERTURE EN TAUX FIXE.	10
2.3 - 3/12/2013 - PROJET DE BUDGET DE FONCTIONNEMENT 2014 : CHARGES D'INTERET, INCLUANT LA VARIATION ATTENDUE SUR LE COUT DES SWAPS.....	11
2.4 - 10/4/2014 - EXAMEN DES COMPTES SOCIAUX 2013 : EXTRAIT DU RAPPORT ANNUEL DU DIRECTOIRE, MONTANT DES PERTES COMPTABILISEES, NOTIONNEL COUVERT.	12
2.5 - 9/12/2014 - BUDGET DE FONCTIONNEMENT 2015 : VARIATION DES CHARGES D'INTERET DONT VARIATION DU COUT DES SWAPS.	13
2.6 - 1/12/2015 - BUDGET DE FONCTIONNEMENT 2016 : VARIATION DES CHARGES D'INTERET DONT VARIATION DU COUT DES SWAPS	14
3 - INFORMATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	15
3.1 - 14/4/2011 - PV COMITE D'AUDIT : INFORMATION SUR LE COMPACTAGE D'UNE PARTIE DE LA DETTE CDC EN VUE DE LA COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX, STRATEGIES ENVISAGEES.	15
3.2 - 14/4/2011 - RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES 2010 : SWAPS : MONTANT DES PERTES COMPTABILISEES, PAGE 73	16
3.3 - 13/10/2011 - PV COMITE D'AUDIT : PRESENTATION DE LA COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX SUR UN VOLUME DE 110 MILLIONS D'EUROS.....	17
3.4 - 15/12/2011 - PV COMITE D'AUDIT : REFINANCEMENT ET COUVERTURE DE LA DETTE EN PAGE 6	19
3.5 - 25/4/2012 - RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS 2011 :	20
3.6 - 26/4/2013 - RAPPORT ANNUEL DU DIRECTOIRE SUR LES COMPTES 2012 : MONTANT DES PERTES COMPTABILISEES, MONTANT DU NOTIONNEL COUVERT.....	21
3.7 - 28/6/2013 - PV COMITE D'AUDIT : IMPACT DE LA BAISSSE DE L'EURIBOR SUR LA DETTE A TAUX VARIABLE EN PARTIE COMPENSEE PAR LA HAUSSE DU COUT DES SWAPS DE COUVERTURE EN TAUX FIXE (IMPACT GLOBAL -2,134 K€ EN CHARGES) PAGE 4.....	22
3.8 - 19/12/2013 - PV COMITE D'AUDIT : CHARGES D'INTERET, INCLUANT LA VARIATION ATTENDUE SUR LE COUT DES SWAPS (BAISSE DE 592K€), PAGE 3 ET 4	23
3.9 - 29/4/2014 - RAPPORT ANNUEL DU DIRECTOIRE SUR LES COMPTES 2013 : MONTANT DES PERTES COMPTABILISEES EN 2013, MONTANT DU NOTIONNEL COUVERT, PAGE 54	24

3.10 - 18/12/2014 - PV COMITE D'AUDIT : VARIATION DES CHARGES D'INTERET DONT VARIATION DU COUT DES SWAPS, PAGE 4.....	25
3.11 - 24/4/2015 - RAPPORT ANNUEL DU DIRECTOIRE SUR LES COMPTES 2014 : MONTANT DES PERTES COMPTABILISEES EN 2014, MONTANT DU NOTIONNEL COUVERT , PAGE 98	26
3.12 - 16/10/2015 - PV COMITE D'AUDIT : INFORMATION RELATIVE AUX CONTRATS DE SWAPS CONTRATS EXISTANTS, CONTRATS TERMINES, IMPACT SUR LE RESULTAT, ETAT DE LA DETTE PAGES 6 ET 7.....	27
3.13 - 11/12/2015 - PV COMITE D'AUDIT : BUDGET DE FONCTIONNEMENT 2016, VARIATION DES CHARGES D'INTERET DONT VARIATION DU COUT DES SWAPS, PAGE 4	29

1 - INFORMATION DETAILLEE DU COMITE D'AUDIT AU SUJET DES SWAPS (INSCRIT A L'ORDRE DU JOUR)

1.1 - 05/04/2011 - Information sur le compactage d'une partie de la dette CDC en vue de la couverture du risque de taux, stratégies envisagées.



COMITE D'AUDIT DU 5 AVRIL 2011

ORDRE DU JOUR

- 1/ - Examen des comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2010 (Incidence du changement de méthode comptable)
- 2/ - Examen des comptes consolidés du Groupe arrêtés au 31 décembre 2010
- 3/ - Information sur le compactage d'une partie de la dette CDC en vue de la couverture du risque de taux
- 4/ - Information sur la taxation du potentiel financier
- 5/ - Contrôle de la rémunération des membres du directoire
- 6/ - Contrôle des frais des membres du directoire et des membres du conseil de surveillance pour l'année 2010

1.2 - 4/10/2011 – Mise en place d’une couverture d’une partie de la dette à taux variable par des swaps à taux fixe (110 M€)



COMITE D’AUDIT DU 4 OCTOBRE 2011

ORDRE DU JOUR

- 1/ - Actualisation du budget de fonctionnement de Logirep après réalisation du 2^{ème} quadrimestre
- 2/ - Augmentation des loyers pour l’année 2012
- 3/ - Couverture du risque de taux d’intérêts
- 4/ - Procédures :
 - ⇒ Vente aux occupants
 - ⇒ Modification de la composition de la commission d’appel d’offres de Logirep
- 5/ - Projet d’acquisition de logements par deux collaborateurs
- 6/ - Questions diverses
 - ⇒ Arrêté du 31 août 2011 sur le prélèvement CGLLS

1.3 - 6/12/2011 - Présentation de la note du Directoire qui envisage une seconde tranche de couverture de dette de 52 M€, et appel d'offres pour un premier volet de 22M€ fixant le prix maximum objectif



COMITE D'AUDIT DU 6 DECEMBRE 2011

ORDRE DU JOUR

- 1/ - Budget d'investissement 2012
- 2/ - Budget de fonctionnement 2012
- 3/ - Refinancement de la dette
- 4/ - Information sur le budget du GIE Logirep ~~Logistic~~
- 5/ - Extrait du Plan à Moyen Terme (partie financière) 2012 - 2020
⇒ LOGIREP
⇒ POLYLOGIS
- 6/ - Augmentation des loyers (deuxième délibération)



COMITE D'AUDIT DU 29 SEPTEMBRE 2015

ORDRE DU JOUR

- 1/ - Actualisation du budget de fonctionnement de LogiRep après réalisation du 2^{ème} quadrimestre.
- 2/ - Evaluation de la convention d'utilité sociale.
- 3/ - Augmentation des loyers pour l'année 2016.
- 4/ - Mutualisation 1 : résultats groupe.
- 5/ - Point d'avancement de la numérisation des factures.
- 6/ - Information sur les contrats de Swaps.
- 7/ - Activité courante de l'entreprise.
- 8/ - Questions diverses.



COMITE D'AUDIT DU 4 OCTOBRE 2016

ORDRE DU JOUR

- 1/ - Actualisation du budget de fonctionnement de LogiRep après réalisation du 2^{ème} quadrimestre.
- 2/ - Evaluation de la convention d'utilité sociale.
- 3/ - Augmentation des loyers pour l'année 2017.
- 4/ - Première application des nouvelles règles comptables du Règlement ANC du 4 juin 2015 applicables aux organismes de logement social à comptabilité privée.
- 5/ - Rapport provisoire de l'ANCOLS.
- 6/ - Information sur la convention signée en juillet avec l'Etat (Préfecture de Région).
- 7/ - Informations sur accord de mutualisation entre organismes HLM.
- 8/ - Information sur la gestion de la dette et contrats de Swaps.



COMITE D'AUDIT DU 29 NOVEMBRE 2016

ORDRE DU JOUR

- 1/ - Budget d'investissement 2017.
- 2/ - Budget de fonctionnement 2017.
- 3/ - Information sur le budget du GIE Logirep Logistic.
- 4/ - Information sur le budget du GIE Poly-Ouvrages.
- 5/ - Extrait du Plan à Moyen Terme (partie financière)
 - LOGIREP
 - POLYLOGIS.
- 6/ - Augmentation des loyers (deuxième délibération).
- 7/ - Rapport définitif ANCOLS.
- 8/ - Fixation de la dette : mise en place des SWAP Euribor.

2 - INFORMATION DE SUIVI DONNEE AU COMITE D'AUDIT AU SUJET DES SWAPS (DANS AUTRES DOCUMENTS INSCRITS A L'ORDRE DU JOUR)

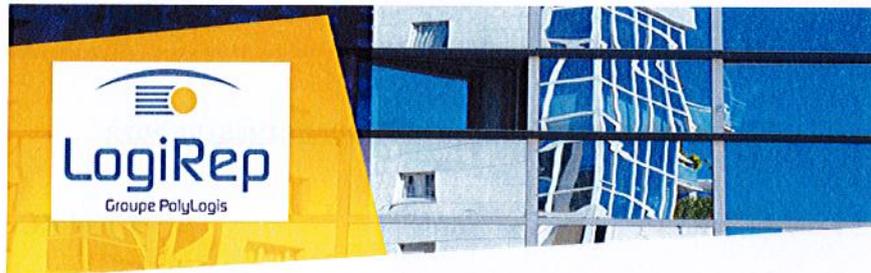
2.1 - 11/4/2012 - Rapport sur les comptes annuels 2011 : Impact des swaps sur le compte de résultat, Montant du notionnel couvert.



COMITE D'AUDIT DU 11 AVRIL 2012

ORDRE DU JOUR

- 1/ - Examen des comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2011
- 2/ - Examen des comptes consolidés du Groupe arrêtés au 31 décembre 2011
- 3/ - Rapport de la Miilos et réponses du directoire



RAPPORT ANNUEL DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2011

- **Concernant les SWAPS** : le montant des pertes comptabilisées au cours de l'exercice 2011 s'est élevé à 656 500 euros (perte de 1 136 955 euros en 2010).

Il s'agit de SWAPS de taux dont le montant du notionnel au 31 décembre 2011 est de 197 073 231 euros.

2.2 - 12/06/2013 – Actualisation budgétaire : Impact de la baisse de l'euribor sur la dette à taux variable en partie compensée par la hausse du coût des swaps de couverture en taux fixe.



COMITE D'AUDIT Du 12 JUIN 2013

ORDRE DU JOUR

- 1/ - Actualisation budgétaire du 1^{er} quadrimestre
- 2/ - Activité courante de l'entreprise



Comité d'audit du 12 juin 2013

BUDGET PREVISIONNEL DU 1^{ER} QUADRIMESTRE 2013

FRAIS FINANCIERS : - 2 134 K€

La diminution des frais financiers est liée aux motifs suivants :

- Baisse du livret A à 1.75% au 1^{er} février (budget élaboré à 2.25 %),
- Baisse de l'euribor : impact sur les frais financiers des lignes de trésorerie (40 millions d'euros) ainsi que sur la dette à taux variable, en partie compensée par l'augmentation du coût des Swaps,
- Décalage dans la mise en place des prêts à l'amélioration,
- Décalage de la mise en place des financements pour les constructions et acquisitions.

2.3 - 3/12/2013 - Projet de budget de fonctionnement 2014 : Charges d'intérêt, incluant la variation attendue sur le coût des swaps.



COMITE D'AUDIT DU 3 DECEMBRE 2013

ORDRE DU JOUR

- 1/ - Budget d'investissement 2014
- 2/ - Budget de fonctionnement 2014



Comité d'audit du 3 décembre 2013

BUDGET PREVISIONNEL 2014

**ANALYSE DES PRINCIPALES VARIATIONS PAR RAPPORT
AU BUDGET ACTUALISE DU 2^{ème} QUADRIMESTRE 2013**

Charges d'intérêts : - 3 160 K€

La variation de ce poste intègre une actualisation des prévisions de mise en place des prêts en fonction du lancement des nouveaux projets des programmes neufs et des réhabilitations dans le cadre des projets ANRU et de l'obtention des garanties d'emprunt.

Ce budget tient compte d'un taux de livret A à = 1.25 % au 1er février
= 1.50% au 1^{er} août

La baisse de la charge financière est principalement liée à la baisse du livret A en 2013 et dont nous avons le bénéfice en année pleine en 2014.

Les principales variations

Mises en place de nouveaux prêts :
Réhabilitation + Améliorations + 434 K€
Nouveaux programmes + 892 K€

3

Swap + ligne de trésorerie - 592 K€
Baisse du livret A -3 893 K€

2.4 - 10/4/2014 - Examen des comptes sociaux 2013 : Extrait du rapport annuel du Directoire, montant des pertes comptabilisées, notionnel couvert.



COMITE D'AUDIT DU 10 AVRIL 2014

ORDRE DU JOUR

- 1/ - Examen des comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2013
- 2/ - Examen des comptes consolidés du Groupe arrêtés au 31 décembre 2013



Comité d'audit du 10 Avril 2014

**EXTRAIT DU RAPPORT DE GESTION ANNUEL
SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2013**



- **Concernant les SWAPS** : le montant des pertes comptabilisées au cours de l'exercice 2013 s'est élevé à 2 253 373 euros (perte de 1 651 676 € en 2012).

Il s'agit de SWAPS de taux dont le montant du notionnel au 31 décembre 2013 est de 180 623 900 €.

14

2.5 - 9/12/2014 - Budget de fonctionnement 2015 : Variation des charges d'intérêt dont variation du coût des swaps.



COMITE D'AUDIT DU 9 DECEMBRE 2014

ORDRE DU JOUR

- 1/ - Budget d'investissement 2015.
- 2/ - Budget de fonctionnement 2015.



Directoire du 8 décembre 2014

BUDGET PREVISIONNEL 2015

ANALYSE DES PRINCIPALES VARIATIONS PAR RAPPORT AU BUDGET ACTUALISE DU 2^{ème} QUADRIMESTRE 2014

Charges d'intérêts : - 1 222 K€

La variation de ce poste intègre une actualisation des prévisions de mise en place des prêts en fonction du lancement des nouveaux projets des programmes neufs et des réhabilitations dans le cadre des projets ANRU et de l'obtention des garanties d'emprunt.

Ce budget tient compte d'un taux de livret A à \dot{a} = 1 % au 1^{er} février

La baisse de la charge financière est principalement liée à la baisse du livret A en 2014 et dont bénéfices en année pleine en 2015.

Les principales variations

<i>Mises en place de nouveaux prêts :</i>	
Réhabilitation + Améliorations	+ 440 K€
Nouveaux programmes	+ 519 K€
Acquisition pleine propriété Levallois	+ 870 k€
Swap + ligne de trésorerie	- 636 K€
Baisse du livret A	-2 414 K€

I

3

2.6 - 1/12/2015 - Budget de fonctionnement 2016 : Variation des charges d'intérêt dont variation du coût des swaps



Comite d'Audit Du 1^{er} Décembre 2015

ORDRE DU JOUR

- 1/ - Budget d'investissement 2016.
- 2/ - Budget de fonctionnement 2016.



Comité d'audit du 1^{er} décembre 2015

BUDGET PREVISIONNEL 2016

ANALYSE DES PRINCIPALES VARIATIONS PAR RAPPORT AU BUDGET ACTUALISE DU 2^{ème} QUADRIMESTRE 2015

Les principales variations

Mises en place de nouveaux prêts :

Réhabilitation + Améliorations	+ 504 K€
Nouveaux programmes (prêts à mettre en place)	+ 56 K€
Acquisition pleine propriété Levallois + commerces	+ 851 k€

Swap + ligne de trésorerie	- 163 K€
Intérêts compensateurs	+ 187K€
Baisse du livret A + euribor	- 2 426K€

Amortissements, Subventions d'investissements, Provisions réglementées : + 4 072 K€

Les amortissements techniques ont été revus à la hausse (+ 4 250 k€) pour tenir compte des livraisons et acquisitions de patrimoine, mais aussi des mises en services des opérations d'amélioration.

L'augmentation des subventions virées (+178 k€) au résultat est liée à la reprise de subvention sur les programmes mis en service.

Achats non stockés - 46 k€

Achat de peinture et de petit équipement et outillage par les agences.

3 - INFORMATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

3.1 - 14/4/2011 - PV Comité d'audit : Information sur le compactage d'une partie de la dette CDC en vue de la couverture du risque de taux, stratégies envisagées.



<p>RAPPORT DU COMITE D'AUDIT DU 5 AVRIL 2011 AU CONSEIL DE SURVEILLANCE</p>

Ont participé :

* M. Michel PELISSIER	: Président du conseil de surveillance
* M. Jean-Pierre COMTE	: Vice-président du conseil de surveillance
* M. Jean-Luc CORDIER	: Membre du conseil de surveillance Représentant le Crédit Coopératif
* M. Daniel BIARD	: Président du Directoire
* M. Christian GIUGANTI	: Directeur Général, membre du directoire
* M. Patrice VITTEAUX	: Directeur Général Adjoint, membre du directoire

Assiste également à la réunion :

* M. Yves de POULPIQUET	: Directeur Administratif et Financier
-------------------------	----------------------------------------

3/ Information sur le compactage d'une partie de la dette CDC en vue de la couverture du risque de taux

Il est présenté au comité d'audit un mémo de présentation du cabinet Orféor qui a accompagné LogiRep dans le réaménagement de la dette.

Pour faciliter l'analyse du document d'Orféor :

- Il convient de rappeler que le réaménagement de la dette s'effectue selon le "principe de neutralité actuarielle". La CDC propose de substituer un indice (le livret A) par un autre indice (Euribor ou taux fixe) ; ces 2 indices ont strictement la même valeur à la date d'aujourd'hui. Ce changement d'indice est neutre en terme de coût pour LogiRep.
- Le niveau de taux fixe et variable proposé par la CDC dépend des taux existants sur la dette que nous souhaitons retravailler. Nous avons sélectionné de la dette livret A +130 bp.

Remarque sur les 2 stratégies :

Dans les 2 options, LogiRep bénéficie de l'écrêtement des marges de 10 bp et s'affranchit du risque de la non-application de la formule exacte du livret A par l'Etat.

Option 1 : en passant en taux fixe, LogiRep se prive des taux bas attendus les prochaines années. LogiRep sera gagnant dans cette stratégie uniquement si les taux d'intérêts franchissent le seuil des 4%.

Option 2 : cette option Euribor permet de profiter des faibles taux d'intérêts actuels. LogiRep peut basculer à tout moment en taux fixe (achat d'une option avec une banque) ou se prémunir contre une hausse des taux d'intérêts en achetant un CAP. A titre indicatif, l'achat d'un CAP à 4% sur 4 ans est de 0.225% annuel. En basculant en Euribor, les hausses et les baisses de taux sont répercutées immédiatement (et non à la date anniversaire du prêt).

Le comité d'audit prend acte du compactage d'une partie de la dette CDC en vue de la couverture du risque de taux.



RAPPORT ANNUEL DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2010



- Concernant les **SWAPS** : le montant des pertes comptabilisées au cours de l'exercice 2010 s'est élevé à 1 136 955 euros (perte de 263 068 euros en 2009).

Il s'agit de **SWAPS** de taux dont le montant du notionnel au 31 décembre 2009 est de 69 689 201 euros.

3.3 - 13/10/2011 - PV Comité d'audit : Présentation de la couverture du risque de taux sur un volume de 110 millions d'euros



RAPPORT DU COMITE D'AUDIT DU 4 OCTOBRE 2011 AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Ont participé :

- * M. Michel PELISSIER : Président du conseil de surveillance
- * M. Jean-Pierre COMTE : Vice-président du conseil de surveillance
- * M. Jean-Luc CORDIER : Membre du conseil de surveillance
Représentant le Crédit Coopératif
- * M. Daniel BIARD : Président du Directoire
- * M. Christian GIUGANTI : Directeur Général, membre du directoire
- * M. Patrice VITTEAUX : Directeur Général Adjoint, membre du directoire

Absent et excusé :

- * M. Gérard BAYOL : Membre du conseil de surveillance
Représentant le Crédit Mutuel Arkéa

3/ Couverture du risque de taux d'intérêts

Pour mémoire, le montant de la dette à **swaper** s'élève à 110 millions d'euros.

A la demande du Directoire, cette dette a été découpée en 6 lots.

Date	Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4	Lot 5	Lot 6	Total général
01/08/2011	19 676 398	19 620 228	16 412 941	14 325 678	18 919 951	21 301 436	110 256 632
01/09/2011	19 429 695	19 496 725	16 164 083	14 143 163	18 626 507	21 121 797	108 981 970
01/12/2011	19 181 141	19 372 296	15 913 359	13 959 279	18 330 862	20 940 811	107 697 748
01/03/2012	18 930 723	19 246 934	15 660 754	13 774 017	18 032 999	20 758 467	106 403 894
01/06/2012	18 678 428	19 120 631	15 406 255	13 587 364	17 732 903	20 574 756	105 100 337
01/09/2012	18 424 239	18 993 381	15 149 847	13 399 312	17 430 556	20 369 667	103 787 002
01/12/2012	18 168 145	18 865 177	14 891 515	13 209 850	17 125 941	20 203 190	102 463 818
01/03/2013	17 910 130	18 736 011	14 631 247	13 018 966	16 819 042	20 015 314	101 130 710
01/06/2013	17 650 179	18 605 877	14 369 026	12 826 651	16 509 841	19 826 030	99 787 603
01/09/2013	17 388 279	18 474 766	14 104 839	12 632 894	16 198 321	19 635 325	98 434 424
01/12/2013	17 124 415	18 342 672	13 838 670	12 437 683	15 884 464	19 443 190	97 071 095
01/03/2014	16 858 572	18 209 588	13 570 505	12 241 009	15 568 254	19 249 615	95 697 541
01/06/2014	16 590 735	18 075 505	13 300 328	12 042 859	15 249 672	19 054 587	94 313 686
01/09/2014	16 353 506	17 940 417	13 028 126	11 843 223	14 928 701	18 858 097	92 952 069
01/12/2014	16 114 499	17 804 315	12 753 882	11 642 090	14 605 322	18 660 133	91 580 241
01/03/2015	15 873 699	17 667 193	12 477 581	11 439 449	14 279 518	18 460 684	90 198 123
01/06/2015	15 631 093	17 529 042	12 199 208	11 235 287	13 951 270	18 259 740	88 805 640
01/09/2015	15 386 667	17 389 856	11 918 747	11 029 594	13 620 561	18 057 288	87 402 713
01/12/2015	15 140 408	17 249 625	11 636 182	10 822 359	13 287 371	17 853 318	85 989 264
01/03/2016	14 892 302	17 108 342	11 351 498	10 613 570	12 951 683	17 647 818	84 565 214
01/06/2016	14 642 336	16 966 000	11 064 680	10 403 214	12 613 477	17 440 777	83 130 484
01/09/2016	14 390 494	16 822 591	10 775 710	10 191 281	12 272 734	17 232 184	81 684 993

Les **Swaps** ont été adossés aux profils d'amortissement des prêts tel que fournis par la CDC.

La dette a été **swapée** le 12/09 après mise en concurrence de 5 établissements financiers pour les lots 1 à 3 et le 22/09/2011 pour les lots 4 à 6.

Les **Swaps** ont été adossés aux profils d'amortissement des prêts tel que fournis par la CDC.

La dette a été **swapée** le 12/09 après mise en concurrence de 5 établissements financiers pour les lots 1 à 3 et le 22/09/2011 pour les lots 4 à 6.

Lot 1 à 3

Les conditions proposées par les établissements financiers étaient assez proches les uns des autres :

	Lot 1	Lot 2	Lot 3
BCME	1,625%	1,655%	1,615%
BNP	1,640%	1,665%	1,623%
Crédit Coopératif	1,630%	1,650%	1,655%
Natixis (a)	1,625%	1,650%	1,608%
SG (a)	1,590%	1,620%	1,580%

(a) la faiblesse des taux s'explique par une erreur des deux banques qui ont décalé la cotation d'une échéance.

LOGIREP a contracté en totalité avec la BCME : à 1.628 % pour le lot 1, 1.659 % pour le lot 2 et 1.6175 % pour le lot 3.

Lot 4 à 6

Comme pour le lot 1 un appel d'offre fermé a été réalisé. :

	heure	Lot 4	lot 5	lot 6
Natixis	14:35	1,627%	1,615%	1,650%
Crédit Coopératif	14:36	1,660%	1,642%	1,680%
SG	14:54	1,613%	1,600%	1,630%
BCME	15:02	1,634%	1,623%	1,654%
BNP	15:00	1,618%	1,605%	1,638%

Les offres de la BNP et de la SG étaient très proches. Le lot 5 a été confié à la BNP (très proche de la SG) afin de répartir les risques de contrepartie.

Les marchés ont été extrêmement volatiles le 22 septembre avec une remontée des taux à la hausse à l'issue de la réponse à l'appel d'offre.

Le topage sur les lots 4 et 6 a été fait aux taux respectifs de 1.645 % et 1.6615 % avec la SG. Le lot 5 a été topé à 1.653% avec la BNP.

Sur la base de la dette long terme au 31 décembre 2010, la répartition de la dette serait la suivante après le **swap** de la dette :

	Valeur brute			en%	
	31/12/2010	Swap	Après Swap	31/12/2010	Après Swap
Taux fixe	213 055	110 257	323 312	24,5%	37,2%
Livret A	537 805	-110 257	427 549	62,0%	49,3%
Taux variable	77 688		77 688	9,0%	9,0%
Taux structuré	39 464		39 464	4,5%	4,5%
Total	868 012	0	868 012	100,0%	100,0%

Le comité d'audit approuve les décisions prises par le directoire concernant la couverture du risque de taux d'intérêt.



**RAPPORT DU COMITE D'AUDIT
DU 6 DECEMBRE 2011
AU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Ont participé :

* M. Michel PELISSIER	: Président du conseil de surveillance
* M. Jean-Pierre COMTE	: Vice-président du conseil de surveillance
* M. Gérard BAYOL	: Membre du conseil de surveillance Représentant le Crédit Mutuel Arkéa
* M. Daniel BIARD	: Président du Directoire
* M. Christian GIUGANTI	: Directeur Général, membre du directoire
* M. Patrice VITTEAUX	: Directeur Général Adjoint, membre du directoire

Absent et excusé :

* M. Jean-Luc CORDIER	: Membre du conseil de surveillance Représentant le Crédit Coopératif
-----------------------	--------------------------------------------------------------------------

3/ Refinancement de la dette

Le directoire a souhaité améliorer la visibilité du service de la dette de LOGIREP et de se prémunir contre une hausse éventuelle de l'Euribor à court terme.

Un 1^{er} **swap** de 110 millions de la dette CDC a déjà été réalisé répondant à cet objectif.

Le directoire souhaite poursuivre la couverture de sa dette à taux fixe et accepte le risque de ne pas bénéficier d'une baisse éventuelle des taux d'intérêts en basculant une partie de la dette à taux fixe.

Sur un total de 52 millions d'euros, le directoire demande de négocier une **1^{ère} tranche** de 22 millions d'euros correspondant à l'opération d'acquisition du patrimoine GAN/Groupama dont l'acte authentique sera signé le 8 décembre prochain.

Par ailleurs, le directoire souhaite limiter son risque de contrepartie.

En effet, certaines banques ont été récemment fragilisées par leur exposition à la dette souveraine Grecque.

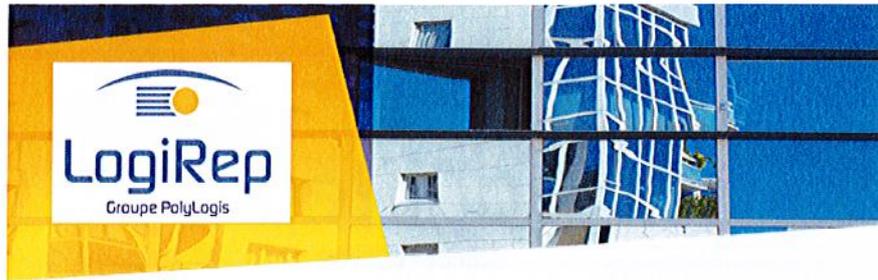
Les banques qui sont sollicitées devront avoir un volume d'affaires régulier avec le Groupe Polylogis.

6

Le directoire propose de faire réaliser un appel d'offre fermé pour cette 1^{ère} tranche avec les organismes financiers suivants :

- BCME
- Natixis
- BNP
- Société Générale

Le comité d'audit s'inscrit dans la décision du directoire qui consiste à augmenter le volume d'emprunt à taux fixe en complétant les opérations de couverture de taux déjà mises en place, de façon à couvrir progressivement la dette de 52 millions d'euros, dès lors que les bornes fixées par le directoire auront pu être atteintes.



RAPPORT ANNUEL DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2011

- Concernant les **SWAPS** : le montant des pertes comptabilisées au cours de l'exercice 2011 s'est élevé à 656 500 euros (perte de 1 136 955 euros en 2010).

Il s'agit de **SWAPS** de taux dont le montant du notionnel au 31 décembre 2011 est de 197 073 231 euros.

3.6 - 26/4/2013 - Rapport annuel du directoire sur les comptes 2012 : Montant des pertes comptabilisées, montant du notionnel couvert.

Page 69 du document



RAPPORT ANNUEL DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2012



- **Concernant les SWAPS** : le montant des pertes comptabilisées au cours de l'exercice 2011 s'est élevé à 1 651 676 euros (perte de 656 500 € en 2011).

Il s'agit de **SWAPS** de taux dont le montant du notionnel au 31 décembre 2012 est de 188 982 611 €.

3.7 - 28/6/2013 - PV Comité d'audit : Impact de la baisse de l'euribor sur la dette à taux variable en partie compensée par la hausse du coût des swaps de couverture en taux fixe (impact global -2,134 K€ en charges) page 4



**RAPPORT DU COMITE D'AUDIT
DU 12 JUIN 2013
AU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Ont participé :

- | | |
|-------------------------|---------------------------------------------------|
| * M. Michel PELISSIER | : Président du conseil de surveillance |
| * M. MICHEL QUATRE | : Vice président du conseil de surveillance |
| * M. Gérard BAYOL | : Représentant le Crédit Mutuel Arkéa |
| * M. Daniel BIARD | : Président du Directoire |
| * M. Christian GIUGANTI | : Directeur Général, membre du directoire |
| * M. Patrice VITTEAUX | : Directeur Général Adjoint, membre du directoire |

Invité :

- | | |
|------------------------|------------------------------|
| * M. Jean-Pierre COMTE | : Président de Polylogis SAS |
|------------------------|------------------------------|

Absent excusé :

- | | |
|-----------------------|-------------------------------------|
| * M. Jean-Luc CORDIER | : Représentant le Crédit Coopératif |
|-----------------------|-------------------------------------|

FRAIS FINANCIERS :

- 2 134 K€

La diminution des frais financiers est liée aux motifs suivants :

- Baisse du livret A à 1.75% au 1^{er} février (budget élaboré à 2.25 %),
- Baisse de l'euribor : impact sur les frais financiers des lignes de trésorerie (40 millions d'euros) ainsi que sur la dette à taux variable, en partie compensée par l'augmentation du coût des **Swaps**,
- Décalage dans la mise en place des prêts à l'amélioration,
- Décalage de la mise en place des financements pour les constructions et acquisitions.

3.8 - 19/12/2013 - PV Comité d'audit : Charges d'intérêt, incluant la variation attendue sur le coût des swaps (baisse de 592K€), page 3 et 4



**RAPPORT DU COMITE D'AUDIT
DU 3 DECEMBRE 2013
AU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Ont participé :

- | | |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| * M. Michel PELISSIER | : Président du conseil de surveillance |
| * M. Michel QUATRE | : Vice-président du conseil de surveillance |
| * M. Jean-Luc CORDIER | : Membre du conseil de surveillance
Représentant le Crédit Coopératif |
| * M. Gérard BAYOL | : Membre du conseil de surveillance
Représentant le Crédit Mutuel <u>Arkéa</u> |
| * M. Daniel BIARD | : Président du Directoire |
| * M. Christian GIUGANTI | : Directeur Général, membre du directoire |
| * M. Franck GIROUARD | : Directeur Juridique groupe, secrétaire du comité |

Invité :

- | | |
|------------------------|-------------------------------------|
| * M. Jean-Pierre COMTE | : Président de <u>Polylogis</u> SAS |
|------------------------|-------------------------------------|

Charges d'intérêts : - 3 160 K€

La variation de ce poste intègre une actualisation des prévisions de mise en place des prêts en fonction du lancement des nouveaux projets des programmes neufs et des réhabilitations dans le cadre des projets ANRU et de l'obtention des garanties d'emprunt.

Ce budget tient compte d'un taux de livret A à	= 1.25 % au 1er février
	= 1.50% au 1 ^{er} août

La baisse de la charge financière est principalement liée à la baisse du livret A en 2013 et dont nous avons le bénéfice en année pleine en 2014.

Les principales variations

Mises en place de nouveaux prêts :

Réhabilitation + Améliorations	+ 434 K€
Nouveaux programmes	+ 892 K€
Swap + ligne de trésorerie	- 592 K€
Baisse du livret A	-3 893 K€



RAPPORT ANNUEL DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2013

- Concernant les **SWAPS** : le montant des pertes comptabilisées au cours de l'exercice 2013 s'est élevé à 2 854 588 euros (perte de 1 651 676 € en 2012).

Il s'agit de **SWAPS** de taux dont le montant du notionnel au 31 décembre 2013 est de 180 623 900 €.

VENTILATION DE L'EFFECTIF

Catégories	Effectif au 31/12/2013
Cadres	111
Agents de Maîtrise	62
Employés	20
Gardiens	244
Personnels de maintenance	154
TOTAL	591

L'effectif moyen sur l'année 2013 s'est élevé à 589.



**RAPPORT DU COMITE D'AUDIT
DU 9 DECEMBRE 2014
AU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Ont participé :

- | | |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| * M. Michel PELISSIER | : Président du conseil de surveillance |
| * M. Michel QUATRE | : Vice-président du conseil de surveillance |
| * M. Jean-Luc CORDIER | : Membre du conseil de surveillance
Représentant le Crédit Coopératif |
| * M. Daniel BIARD | : Président du Directoire |
| * M. Patrice VITTEAUX | : Directeur Général Adjoint, membre du directoire |
| * M. Didier POUSSOU | : Secrétaire Général, membre du directoire |
| * M. Christian GIUGANTI | : Délégué Général, |
| * M. Franck GIROUARD | : Directeur juridique groupe, secrétaire un comité |

Invité :

- | | |
|------------------------|------------------------------|
| * M. Jean-Pierre COMTE | : Président de Polylogis SAS |
|------------------------|------------------------------|

Absent excusé :

- | | |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| * M. Gérard BAYOL | : Membre du conseil de surveillance
Représentant le Crédit Mutuel Arkéa |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|

Charges d'intérêts :

- 1 222 K€

La variation de ce poste intègre une actualisation des prévisions de mise en place des prêts en fonction du lancement des nouveaux projets des programmes neufs et des réhabilitations dans le cadre des projets ANRU et de l'obtention des garanties d'emprunt.

Ce budget tient compte d'un taux de livret A à = 1 % au 1^{er} février

La baisse de la charge financière est principalement liée à la baisse du livret A en 2014 et dont bénéficions en année pleine en 2015.

Les principales variations

Mises en place de nouveaux prêts :

Réhabilitation + Améliorations	+ 440 K€
Nouveaux programmes	+ 519 K€
Acquisition pleine propriété Levallois	+ 870 k€
Swap + ligne de trésorerie	- 636 K€
Baisse du livret A	-2 414 K€

Amortissements, Subventions d'investissements, Provisions réglementées : + 2 332 K€



RAPPORT ANNUEL DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2014

- **Concernant les SWAPS** : le montant des pertes comptabilisées au cours de l'exercice 2014 s'est élevé à 2 553 381 euros (perte de 2 854 588 € en 2013).

Il s'agit de **SWAPS** de taux dont le montant du notionnel au 31 décembre 2014 est de 137 428 289 €.

3.12 - 16/10/2015 - PV Comité d'audit : Information relative aux contrats de swaps Contrats existants, contrats terminés, impact sur le résultat, état de la dette Pages 6 et 7

**RAPPORT DU COMITE D'AUDIT
DU 29 SEPTEMBRE 2015
AU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Ont participé :

- * M. Michel PELISSIER : Président du conseil de surveillance
- * M. Michel QUATRE : Vice-président du conseil de surveillance

- * M. Daniel BIARD : Président du Directoire
- * M. Patrice VITTEAUX : Directeur Général Adjoint, membre du directoire
- * M. Didier POUSSOU : Secrétaire Général, membre du directoire
- * M. Jean Christophe PICHON : Membre du Directoire
- * M. Christian GIUGANTI : Délégué Général
- * M. Franck GIROUARD : Secrétaire - Directeur Juridique Groupe

Invités :

- * M. Jean-Pierre COMTE : Président de Polylogis SAS
- * Mme Karine JULIEN : Directrice Financière Groupe

Absent et excusé :

- * Mme Hélène DURLEWANGER : Membre du conseil de surveillance
Représentant le Crédit Coopératif

- * M. Gérard BAYOL : Membre du conseil de surveillance
Représentant le Crédit Mutuel Arkéa

Le comité d'audit ouvre sa séance à 9.30 heures sous la présidence de M. Michel PELISSIER qui propose l'ordre du jour suivant :

- 1/ - Actualisation du budget de fonctionnement de Logirep après réalisation du 2^{ème} quadrimestre 2015
- 2/ - Evaluation de la convention d'utilité sociale
- 3/ - Augmentation des loyers pour l'année 2016
- 4/ - Mutualisation 1 : résultats groupe
- 5/ - Point d'avancement de la numérisation des factures
- 6/ - Information sur les contrats de Swaps

6/ Information sur les contrats Swaps

1. Informations relatives aux contrats de SWAP

1.1. Contrats toujours existants

Le Président passe la parole à Karine JULIEN : 7 contrats de SWAP ont été mis en place pour un montant notionnel de 107,7 M€. Il est rappelé que deux contrats se sont terminés en 2014 et deux en 2015.

La synthèse des contrats (couvrants des prêts CDC) est présentée dans le tableau suivant :

Banque	Montant notionnel k€	Date d'échéance	Conditions
Société Générale	13.959	1/12/2016	Euribor 3 mois contre taux fixe 1.645%
Société Générale	20.940	1/12/2016	Euribor 3 mois contre taux fixe 1.661%
BNP	18.331	1/12/2016	Euribor 3 mois contre taux fixe 1.653%
ARKEA	19.181	1/12/2016	Euribor 3 mois contre taux fixe 1.628%
ARKEA	15.913	1/12/2016	Euribor 3 mois contre taux fixe 1.617%
ARKEA	19.372	1/12/2016	Euribor 3 mois contre taux fixe 1.659%

Un contrat complémentaire (couvrant un prêt Caisse d'Épargne) a été mis en place le 25 décembre 2011 pour un montant de 22 M€ dont les conditions sont les suivantes :

Banque	Montant notionnel k€	Date d'échéance	Conditions
ARKEA	22.000	25/12/2016	Euribor 3 mois contre taux fixe 1,637%

Le montant total des prêts couverts au 1er septembre 2015 est de 106.931 k€.

1.2. Contrats terminés depuis le Comité du 4 octobre 2011

2 contrats (montants notionnels de 36.751 k€ et 12.389 k€) mis en place avec le CACIB (ex CALYON) au 20 septembre 2004 se sont terminés le 1^{er} août 2014.

2 contrats (montants notionnels de 10.237 k€ et 21.037 k€) mis en place avec NATIXIS au 1^{er} février 2005 se sont terminés le 1^{er} février 2015.

1.3. Impact sur le compte de résultat 2015

L'impact prévisionnel sur le résultat de l'ensemble des contrats présentés est de 1.9 m€ (dont 42 k€ sur les contrats terminés).

3.13 - 11/12/2015 - PV Comité d'audit : Budget de fonctionnement 2016, Variation des charges d'intérêt dont variation du coût des swaps, page 4

I Group Polylogis

RAPPORT DU COMITE D'AUDIT DU 1^{er} DECEMBRE 2015 AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Ont participé :

* M. Michel PELISSIER	: Président du conseil de surveillance
* M. Michel QUATRE	: Vice-président du conseil de surveillance
* M. Daniel BIARD	: Président du Directoire
* M. Patrice VITTEAUX	: Directeur Général Adjoint, membre du directoire
* M. Didier POUSSOU	: Secrétaire Général, membre du directoire
* M. JC PICHON	: Membre du directoire
* M. Christian GIUGANTI	: Délégué Général
* M. Franck GIROUARD	: Directeur juridique groupe, Secrétaire du comité
* Mme Karine JULIEN	: Directeur Administratif et financier

Invité :

* M. Jean-Pierre COMTE	: Président de Polylogis SAS
------------------------	------------------------------

Absents excusés :

* Mme Hélène DURLEWANGER	: Membre du conseil de surveillance Représentant le Crédit Coopératif
* M. Gérard BAYOL	: Membre du conseil de surveillance Représentant le Crédit Mutuel Arkéa

Le comité d'audit ouvre sa séance à 14 heures sous la présidence de M. Michel PELISSIER qui propose l'ordre du jour suivant :

- 1/ - Budget d'investissement 2016
- 2/ - Budget de fonctionnement 2016

Charges d'intérêts : - 991 K€

Ce budget tient compte d'un taux de livret A à 0,75 %

La baisse de la charge financière est principalement liée à la baisse du livret A en 2015 et dont bénéfices en année pleine en 2016.

Les principales variations

Mises en place de nouveaux prêts :

Réhabilitation + Améliorations	+ 504 K€
Nouveaux programmes (prêts à mettre en place)	+ 56 K€
Acquisition pleine propriété Levallois + commerces	+ 851 k€
Swap + ligne de trésorerie	- 163 K€
Intérêts compensateurs	+ 187K€
Baisse du livret A + euribor	- 2 426K€

RAPPORT DEFINITIF DE L'ANCOLS

Annexe n°2 de la réponse de la société à l'observation n°1

Extraits des procès-verbaux sur les délibérations du conseil de surveillance approuvant les rapports des comités d'audit

Extrait PV CS 14/04/2011

PROCES-VERBAL DE LA 37^{ème} DELIBERATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LOGIREP

EN DATE DU 14 AVRIL 2011

(...)

Le président rappelle l'ordre du jour :

(...)

3/ - Rapport du comité d'audit

3/ - Rapport du comité d'audit

M. Michel PELISSIER, Président du Conseil, passe la parole à M. Jean-Pierre COMTE, Vice-Président, qui présente les travaux du comité d'audit.

3.1 Examen des comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2010 (Incidence du changement de méthode comptable)

Avant de présenter les comptes sociaux de Logirep, le Président informe le conseil sur le changement de méthode comptable sur les intérêts compensateurs.

Les intérêts compensateurs inscrits en charges différées, à l'actif du bilan des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (SA d'HLM), correspondent à des intérêts courus et non encore réglés. Ils sont relatifs aux prêts locatifs aidés, accordés par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement des constructions neuves et des travaux d'amélioration.

La constitution de ces charges différées a été prévue par l'article 38 de la loi n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, qui autorise les organismes d'HLM à constater en charges différées les intérêts compensateurs sur les prêts locatifs aidés sans énoncer d'autres conditions particulières. Ainsi, ces charges d'intérêts ne pèsent ni sur le résultat ni sur les fonds propres avant leur règlement.

Le Comité d'Urgence du CNC a adopté le 5 juillet 1999 l'avis n° 99-A relatif à la comptabilisation des intérêts compensateurs en charges différées dans les SA d'HLM.

Le Comité d'Urgence du CNC préconise l'abandon de la comptabilisation en charges différées des intérêts compensateurs au motif que celui-ci améliore l'information financière des SA d'HLM.

En conséquence, une SA d'HLM peut désormais décider librement de changer de méthode et de comptabiliser ces intérêts compensateurs dans le compte de résultat et non plus à l'actif du bilan en charges différées. Dans ce cas l'impact du changement de méthode sur les exercices antérieurs doit être imputé en "Report à nouveau" à l'ouverture de l'exercice où intervient le changement de méthode et les informations nécessaires fournies dans l'annexe, conformément à l'avis n° 97-06 du 18 juin 1997.

Commentaire [jg1]: Annexes de la
réponse à l'observation n°1 : 3.2 : rapport
c. audit du 05/04/11

Le montant des intérêts compensateurs était de 11 187 743 euros au 1/1/2010. Le montant des ICO remboursés au titre de l'exercice 2010 est de 3 010 905 euros. Il convient de minorer ces montants des intérêts compensateurs remboursés par Levallois Habitat à Logirep (solde restant dû de 1 212 445 euros au 01/01/2010).

Un changement de méthode comptable aura pour effet d'améliorer le résultat 2010 de 2.7 millions d'euros et les résultats futurs de 7.3 millions d'euros. Par contre la situation nette sera dégradée de 10 millions d'euros par ce changement de méthode comptable.

Le comité d'audit a pris connaissance de la synthèse du rapport de gestion annuel sur l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Les éléments significatifs de l'année 2010 sont les suivants :

Résultats

Le total des produits des activités de l'exercice s'établit à 225 millions d'euros contre 214 millions d'euros en 2009, soit une augmentation de 11 millions d'euros.

Cette variation est principalement due à l'augmentation des loyers de 11 millions d'euros, elle-même liée à l'acquisition de 2 974 logements à l'organisme ICADE, aux augmentations annuelles de loyers, et à l'impact des mises en services 2010 et fin 2009.

Le résultat de l'exercice est en hausse par rapport à l'exercice précédent (23 156 970 euros contre 14 584 083,60 euros en 2009).

	2010	2009
Résultat comptable	23 156 970	14 584 083
Impact cession terrains	201 375	0
Impact cession logement	18 704 838	8 336 412
Résultat hors cessions	4 250 786	6 247 671

Structure des coûts

Le poids des annuités des emprunts représente en 2010 40,97 % des loyers hors charges contre 42,85% en 2009. La taxe foncière sur la propriété bâtie représente quant à elle 10,38 % des loyers hors charges en 2010, abattement inclus, contre 9,7 % en 2009.

En réintégrant les abattements obtenus pour les ensembles en ZUS, le poids relatif de la TFPB s'élèverait à 10,88 %.

Les travaux de gros entretien réalisés s'élèvent à 15 699 868 euros contre 14 941 444 euros en 2009. L'entretien courant passe à 9 934 692 euros contre 7 877 186 euros en 2009.

Autofinancement

L'autofinancement net HLM s'établit à 17 819 997 euros contre 22 112 496 euros en 2009. Il représente 11,26% des loyers hors charges.

Le conseil de surveillance prend acte du changement de méthode comptable sur les intérêts compensateurs et des méthodes comptables retenues pour le traitement des immeubles acquis à ICADE et destinés à la vente, qui sont portés en stock. Il approuve les comptes sociaux de LOGIREP arrêtés au 31 décembre 2010.

(...)

3.2 Information sur le compactage d'une partie de la dette CDC en vue de la couverture du risque de taux

Il est présenté au comité d'audit un mémo de présentation du cabinet Orféor qui a accompagné LogiRep dans le réaménagement de la dette.

Pour faciliter l'analyse du document d'Orféor :

- Il convient de rappeler que le réaménagement de la dette s'effectue selon le "principe de neutralité actuarielle". La CDC propose de substituer un indice (le livret A) par un autre indice (Euribor ou taux fixe) ; ces 2 indices ont strictement la même valeur à la date d'aujourd'hui. Ce changement d'indice est neutre en terme de coût pour LogiRep.

Commentaire [jg2]: Annexes de la réponse à l'observation n°1 : 1.1 et 3.1 : rapport c. audit du 05/04/11

- Le niveau de taux fixe et variable proposé par la CDC dépend des taux existants sur la dette que nous souhaitons retravailler. Nous avons sélectionné de la dette livret A +130 bp.

Remarque sur les 2 stratégies :

Dans les 2 options, LogiRep bénéficie de l'écrêtement des marges de 10 bp et s'affranchit du risque de la non-application de la formule exacte du livret A par l'Etat.

Option 1 : en passant en taux fixe, LogiRep se prive des taux bas attendus les prochaines années. LogiRep sera gagnant dans cette stratégie uniquement si les taux d'intérêts franchissent le seuil des 4%.

Option 2 : cette option Euribor permet de profiter des faibles taux d'intérêts actuels. LogiRep peut basculer à tout moment en taux fixe (achat d'une option avec une banque) ou se prémunir contre une hausse des taux d'intérêts en achetant un CAP. A titre indicatif, l'achat d'un CAP à 4% sur 4 ans est de 0.225% annuel. En basculant en Euribor, les hausses et les baisses de taux sont répercutées immédiatement (et non à la date anniversaire du prêt).

L'option 2 paraît plus avantageuse pour Logirep.

Le conseil de surveillance prend acte du compactage d'une partie de la dette CDC en vue de la couverture du risque de taux.

Extrait PV CS 13/10/2011

**PROCES-VERBAL DE LA 39^{ème} DELIBERATION DU
CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LOGIREP**

EN DATE DU 13 OCTOBRE 2011

(...)

Le président rappelle l'ordre du jour :

(...)

3/ - Rapport du comité d'audit

3/ - Rapport du comité d'audit

M. Jean-Pierre COMTE, présente les travaux du comité d'audit.

(...)

3 - Couverture du risque de taux d'intérêts

Commentaire [jg3]: Annexes de la
réponse à l'observation n°1 : 1.2 et 3.3 -
rapport c. audit du 04/10/11

Pour mémoire, le montant de la dette à swaper s'élève à 110 millions d'euros.

A la demande du Directoire, cette dette a été découpée en 6 lots.

Date	Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4	Lot 5	Lot 6	Total général
01/06/2011	19 676 398	19 620 228	16 412 941	14 325 678	18 919 951	21 301 436	110 256 632
01/08/2011	19 429 695	19 496 725	16 164 083	14 143 163	18 626 507	21 121 797	108 981 970
01/12/2011	19 181 141	19 372 296	15 913 359	13 959 279	18 330 862	20 940 811	107 697 748
01/03/2012	18 930 723	19 246 934	15 660 754	13 774 017	18 032 989	20 758 467	106 403 894
01/06/2012	18 678 428	19 120 631	15 406 255	13 587 364	17 732 903	20 574 756	105 100 337
01/09/2012	18 424 239	18 993 381	15 149 847	13 399 312	17 430 556	20 389 667	103 787 002
01/12/2012	18 168 145	18 865 177	14 891 515	13 209 850	17 125 941	20 203 190	102 453 818
01/03/2013	17 910 130	18 736 011	14 631 247	13 018 966	16 819 042	20 015 314	101 130 710
01/06/2013	17 650 179	18 605 877	14 369 026	12 826 651	16 509 841	19 826 030	99 787 603
01/09/2013	17 388 279	18 474 766	14 104 839	12 632 894	16 198 321	19 635 325	98 434 424
01/12/2013	17 124 415	18 342 672	13 838 670	12 437 683	15 894 464	19 443 190	97 071 095
01/03/2014	16 858 572	18 209 588	13 570 505	12 241 009	15 568 254	19 249 615	95 697 541
01/06/2014	16 590 735	18 075 505	13 300 328	12 042 859	15 249 672	19 054 587	94 313 686
01/09/2014	16 353 506	17 940 417	13 028 126	11 843 223	14 928 701	18 858 087	92 952 089
01/12/2014	16 114 499	17 804 315	12 753 882	11 642 090	14 605 322	18 660 133	91 580 241
01/03/2015	15 873 699	17 667 193	12 477 581	11 439 449	14 279 518	18 460 684	90 198 123
01/06/2015	15 631 093	17 529 042	12 199 208	11 235 287	13 951 270	18 259 740	88 805 640
01/09/2015	15 386 667	17 389 856	11 918 747	11 029 594	13 620 561	18 057 288	87 402 713
01/12/2015	15 140 408	17 249 625	11 636 182	10 822 359	13 287 371	17 853 318	85 989 264
01/03/2016	14 892 302	17 108 342	11 351 498	10 613 570	12 951 683	17 647 818	84 565 214
01/06/2016	14 642 336	16 966 000	11 064 680	10 403 214	12 613 477	17 440 777	83 130 484
01/09/2016	14 390 494	16 822 591	10 775 710	10 191 281	12 272 734	17 232 184	81 684 993

Les Swaps ont été adossés aux profils d'amortissement des prêts tel que fournis par la CDC.

La dette a été swapée le 12/09 après mise en concurrence de 5 établissements financiers pour les lots 1 à 3 et le 22/09/2011 pour les lots 4 à 6.

Lot 1 à 3

Les conditions proposées par les établissements financiers étaient assez proches les uns des autres :

	Lot 1	Lot 2	Lot 3
BCME	1,625%	1,655%	1,615%
BNP	1,640%	1,665%	1,623%
Crédit Coopératif	1,630%	1,650%	1,655%

Natixis (a)	1,625%	1,650%	1,608%
SG (a)	1,590%	1,620%	1,580%

(a) la faiblesse des taux s'explique par une erreur des deux banques qui ont décalé la cotation d'une échéance.

LOGIREP a contracté en totalité avec la BCME : à 1.628 % pour le lot 1, 1.659 % pour le lot 2 et 1.6175 % pour le lot 3.

Lot 4 à 6

Comme pour le lot 1 un appel d'offre fermé a été réalisé. :

	heure	Lot 4	lot 5	lot 6
Natixis	14:35	1,627%	1,615%	1,650%
Crédit Coopératif	14:36	1,660%	1,642%	1,680%
SG	14:54	1,613%	1,600%	1,630%
BCME	15:02	1,634%	1,623%	1,654%
BNP	15:00	1,618%	1,605%	1,638%

Les offres de la BNP et de la SG étaient très proches. Le lot 5 a été confié à la BNP (très proche de la SG) afin de répartir les risques de contrepartie.

Les marchés ont été extrêmement volatiles le 22 septembre avec une remontée des taux à la hausse à l'issue de la réponse à l'appel d'offre.

Le topage sur les lots 4 et 6 a été fait aux taux respectifs de 1.645 % et 1.6615 % avec la SG. Le lot 5 a été toppé à 1.653% avec la BNP.

Sur la base de la dette long terme au 31 décembre 2010, la répartition de la dette serait la suivante après le swap de la dette :

	Valeur brute			en%	
	31/12/2010	Swap	Après Swap	31/12/2010	Après Swap
Taux fixe	213 055	110 257	323 312	24,5%	37,2%
Livret A	537 805	-110 257	427 549	62,0%	49,3%
Taux variable	77 688		77 688	9,0%	9,0%
Taux structuré	39 464		39 464	4,5%	4,5%
Total	868 012	0	868 012	100,0%	100,0%

Le conseil de surveillance prend acte des décisions prises par le directoire concernant la couverture du risque de taux d'intérêt.

Extrait PV CS 15/12/2011
**PROCES-VERBAL DE LA 40^{ème} DELIBERATION DU
CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LOGIREP**

EN DATE DU 15 DECEMBRE 2011

(...)

Le président rappelle l'ordre du jour :

3/ - Rapport du comité d'audit

(...)

3/ - **Rapport du comité d'audit**

M. Jean-Pierre COMTE, présente les travaux du comité d'audit.

(...)

3 - Refinancement de la dette

Le directoire a souhaité améliorer la visibilité du service de la dette de LOGIREP et de se prémunir contre une hausse éventuelle de l'Euribor à court terme.

Un 1^{er} swap de 110 millions de la dette CDC a déjà été réalisé répondant à cet objectif.

Le directoire souhaite poursuivre la couverture de sa dette à taux fixe et accepte le risque de ne pas bénéficier d'une baisse éventuelle des taux d'intérêts en basculant une partie de la dette à taux fixe.

Sur un total de 52 millions d'euros, le directoire demande de négocier une **1^{ère} tranche** de 22 millions d'euros correspondant à l'opération d'acquisition du patrimoine GAN/Groupama dont l'acte authentique sera signé le 8 décembre prochain.

Par ailleurs, le directoire souhaite limiter son risque de contrepartie.

En effet, certaines banques ont été récemment fragilisées par leur exposition à la dette souveraine Grecque.

Les banques qui sont sollicitées devront avoir un volume d'affaires régulier avec le Groupe Polylogis.

Le directoire propose de faire réaliser un appel d'offre fermé pour cette 1^{ère} tranche avec les organismes financiers suivants :

- BCME
- Natixis
- BNP
- Société Générale

Le conseil de surveillance prend acte de la décision du directoire qui consiste à augmenter le volume d'emprunt à taux fixe en complétant les opérations de couverture de taux déjà mises en place, de façon à couvrir progressivement la dette de 52 millions d'euros, dès lors que les bornes fixées par le directoire auront pu être atteintes.

Commentaire [Jg4]: Annexes de la réponse à l'observation n°1 : 1.3 et 3.4 – rapport c. audit du 06/12/11

Extrait PV CS 25/04/2012
PROCES-VERBAL DE LA 41^{ème} DELIBERATION DU
CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LOGIREP

EN DATE DU 25 Avril 2012

(...)

Le président rappelle l'ordre du jour :

(...)

5/ - Rapport du comité d'audit

5/ - Rapport du comité d'audit

Le président du conseil rapporte le comité d'audit.

A/ Examen des comptes sociaux au 31 décembre 2011

Le comité d'audit prend connaissance de la synthèse du rapport de gestion annuel sur l'exercice clos le 31 décembre 2011. Les comptes sociaux sont présentés par M. BIARD, Président du Directoire.

Les éléments significatifs de l'année 2011 sont les suivants : Le total des produits d'exploitation de l'exercice s'établit à 267 millions d'euros soit une augmentation de 21 millions d'euros par rapport à 2010.

Cette variation est principalement due à l'augmentation des loyers de 11 millions d'euros. Cette augmentation est liée à la prise en compte sur une année pleine du patrimoine Icade (+7,5 millions d'euros), aux augmentations annuelles de loyers et à l'impact des mises en services 2011 et fin 2010.

Concernant les soldes intermédiaires de gestion, on observe une baisse de la marge brute, qui passe de 107,2 M€ à 106,1 M€ en raison de la décision d'augmenter l'entretien du patrimoine (GE) de 2 M€.

La valeur ajoutée se réduit de 46.9 M€ à 39 M€ par l'effet :

- du financement de la reprise du patrimoine Icade qui a été mobilisé durant 2011.
- de la contribution des ESH sur leur autofinancement qui représente 900 K€ chez Logirep.
- Du passage en perte de créances clients anciennes provisionnées (1 M€)
- De l'augmentation de la TFPB s'élève à 1 815 M€.

Le résultat de l'exercice est en hausse par rapport à l'exercice précédent (28 150 212 euros contre 23 156 970 euros en 2010).

	2010	2011
Résultat comptable	23 156 970	28 150 212
Impact cession terrains	201 375	5 693 605
Impact cession logement	18 704 838	17 915 926
Résultat hors cessions terrain/logement comptabilisées en résultat exceptionnel	4 250 786	4 540 681

Structure des coûts

Le poids des annuités des emprunts représente en 2011 43,78 % des loyers hors charges, contre 40,97 % en 2010. La taxe foncière non récupérable sur la propriété bâtie représente quant à elle 10,8 % des loyers hors charges hors foyers en 2010, abattement ZUS inclus, contre 10,7% en 2010

Les travaux de gros entretien réalisés s'élèvent à 17 633 639 euros contre 15 699 868 euros en 2010. L'entretien courant passe à 10 036 309 euros contre 9 934 692 euros en 2010.

Autofinancement

L'autofinancement net HLM s'établit à 13 997 603 euros contre 17 819 997 euros en 2010. Il représente 8,2 % des loyers hors charges.

Le conseil de surveillance approuve les comptes sociaux de LOGIREP arrêtés au 31 décembre 2011.

Commentaire [jg5]: Annexes de la réponse à l'observation n°1 : 2.1 et 3.5 – rapport c. audit du 11/04/12

Extrait PV CS du 28/06/13
**PROCES-VERBAL DE LA 46^{ème} DELIBERATION DU
CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LOGIREP
EN DATE DU 28 JUIN 2013**

(...)

Le président rappelle l'ordre du jour :

(...)

3/ - Rapport du comité d'audit.

3/ - Rapport du comité d'audit

M. Michel PELISSIER, Président du Conseil, présente les travaux du comité d'audit.

1 - Actualisation budgétaire du 1^{er} quadrimestre

Le Président présente l'actualisation budgétaire du 1^{er} quadrimestre.

Les différentes variations qui conduisent à une prévision de résultat de 11.246.000 € contre 13.934.000 € prévus au premier quadrimestre. Le résultat prévisionnel (hors ventes aux occupants) est actualisé à 1.634.000 € contre 2.653.000 € au 1^{er} quadrimestre.

HYPOTHESES

Le budget présenté intègre :

- Livret A à 1,75 % au 1^{er} février 2013 (Budget d'origine 2,25 %).
- L'Euribor 3 mois réel (0,21 %) jusqu'en mai, puis 0,50 % en moyenne sur le reste de l'année (Budget d'origine 0,70%).
- Les plus-values liées à la vente du patrimoine ICADE n'ont pas été distinguées des autres plus-values sur le compte de résultat prévisionnel. Par contre elles ont été intégrées à hauteur de 500 K€ dans l'autofinancement.

- 250 K€ de travaux GE pour les foyers
- 870 K€ de reprise sur provision de Bussy St Georges
- 2 012 K€ d'actualisation des pertes de charges
- 1 500 K€ de passage en profit des créances prescrites
- 950 K€ de passage en pertes des débiteurs prescrits
- 1 800 K€ de mutualisation des fonds propres

SYNTHESE

Le résultat net actualisé s'élève à 11 246 milliers d'euros contre 13 934 milliers d'euros dans le budget d'origine.

Cette dégradation provient pour l'essentiel de la diminution des plus-values sur vente à hauteur de 3 700 K€.

LOYERS

- 1 447 K€

Le chiffre d'affaires de l'actualisé 2013 ressort à 184 015 K€, en diminution de 1 447 k€ (- 0,8 %) par rapport au budget d'origine.

La dégradation des loyers logements de 1 290 K€ se justifie principalement par :

- le décalage des livraisons de fin d'année 2012 (-320 K€),
- le décalage des livraisons 2013 (-220 K€),
- le décalage de l'acquisition de Saint Pierre Les Elbeuf (-270 K€),
- vacance plus importante que le budget sur le reste du patrimoine (-340 K€).

Commentaire [jg6]: Annexes de la réponse à l'observation n°1 : 2.2 et 3.7 - rapport c. audit du 12/06/13

L'actualisation à la baisse des loyers sur les livraisons et acquisitions est compensée par une baisse de frais financiers de 647 K€ et une diminution des amortissements de 250 K€.

La baisse du chiffre d'affaires sur les Foyers s'explique par le décalage de la mise en gestion des 47 logements sur Créteil MAS (-184 K€) prévue au budget d'origine en septembre 2012 et actualisée à juin 2013.

Cette baisse est compensée par une diminution des frais financiers de 160 K€ et une diminution des amortissements de 38 K€.

VENTES AUX OCCUPANTS - 3 717 K€

Une diminution de -3 717 K€ est attendue sur les plus values sur vente.

Les dispositions introduites par la loi LOI n° 2013-61 du 18 janvier 2013 (relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social), allongent considérablement les délais d'instruction des demandes d'autorisation de vente au préfet (jusqu'à 8 mois au lieu de 2 précédemment), et rendent prépondérant l'avis des Maires sur le projet de vente alors que ceux-ci n'étaient consultés auparavant que sur le prix de vente.

Ainsi, depuis le début de l'année, quatre refus de vente ont été adressés à la société par les préfetures, en réponse à nos demandes d'autorisation de vente aux occupants des programmes suivants :

- Guyancourt Seghers, 52 logements.
- Pierrelaye Jardins et Carnot, 18 logements.
- Argenteuil Justice, 72 logements.

54 ventes étaient programmées sur ces ensembles, durant la première année de commercialisation, la plus-value moyenne au logement étant estimée à 77.906 €. Compte tenu des rythmes de vente

PRODUITS FINANCIERS + 200 K€

Encours moyen de trésorerie plus important.

AUTRES PRODUITS FINANCIERS + 202 K€

Les dividendes de Logicap ressortent à 202 K€.

PRODUITS EXCEPTIONNELS + 2 200 K€

Actualisation du montant des dégrèvements de TFPB	500 K€
Actualisation des ventes de CEE	200 K€
Clients sortis créditeurs de + 5 ans	1 500 K€

AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS + 210 K€

Actualisation du montant des remboursements sur sinistres garantis, consécutivement à l'augmentation des dépenses.

FRAIS FINANCIERS : - 2 134 K€

La diminution des frais financiers est liée aux motifs suivants :

- Baisse du livret A à 1.75% au 1^{er} février (budget élaboré à 2.25 %),
- Baisse de l'euribor : impact sur les frais financiers des lignes de trésorerie (40 millions d'euros) ainsi que sur la dette à taux variable, en partie compensée par l'augmentation du coût des Swaps,
- Décalage dans la mise en place des prêts à l'amélioration,
- Décalage de la mise en place des financements pour les constructions et acquisitions.

AMORTISSEMENTS : - 787 K€

L'essentiel de l'actualisation est liée à la mise à jour des dates de livraisons des travaux d'investissement et des mises en services des constructions et acquisitions.

ENTRETIEN ET REA : + 1 141 K€

Il s'agit essentiellement de l'entretien alloué aux agences.

716 K€ sur les remises en état des appartements.
200 K€ sur l'entretien courant du patrimoine et sinistres non garantis à répartir entre les agences.
225 K€ sur les travaux pour les aménagements handicapés à destination de la direction de la maintenance et de la réhabilitation.

GROS ENTRETIEN: + 250 K€

Il s'agit des travaux à réaliser dans les foyers et qui ont été évalués par Logirys et Logistart.

AUTRES SERVICE EXTERIEURS : + 635 K€

Les variations les plus importantes de ce poste sont :

- Actualisation de la facturation du GIE + 310 K€.
- Actualisation de l'intérim, des frais de recrutement et missions +35 K€.
- Actualisation du poste téléphone de la DSI + 39 K€.
- Actualisation du budget des services généraux + 151 K€ dont 146 K€ liés à la téléphonie.
- Actualisation du budget contentieux + 52,5 K€ de frais d'actes.
- Actualisation du budget de l'agence Normandie + 8 K€ de cotisations.
- Actualisation du budget Qualité de +32 K€ concertation locataires.
- Actualisation des frais de déplacements du budget projets européens 5 K€.

COTISATIONS CGLLS + contribution + 1 809 K€

Ce poste a été actualisé pour tenir compte de la contribution à verser dans le cadre du projet de mutualisation des fonds propres.

Nous avons retenu comme hypothèse que la contribution nette s'élèverait à 1,5 % des loyers :

Loyers = 184 000 K€
Contribution nette = 2 760 K€

Le budget d'origine prenait en compte une taxe additionnelle de 870 K€.
La CGLLS a été ramenée de 866 K€ à 800 K€ soit une économie de 66 K€.

Total du poste = 2 760 K€ + 800 = 3 560 K€ soit une variation de 1 809 K€.

SALAIRES et charges : +130 K€

Les indemnités de licenciement ont été actualisées de 50 K€.

Les charges ont été actualisées de 80 K€ pour tenir compte de l'augmentation de 20 % des taxes sur les indemnités conventionnelles.

IMPAYE :

Ce poste a été actualisé pour tenir compte de deux variations :

- Actualisation du montant de la provision constituée au bilan 2012 - 824 k€ par rapport au prévisionnel.
- Actualisation de la provision prévisionnelle à constituer pour le bilan 2013 et qui tient compte du passage en perte des clients débiteurs prescrits soit 950 K€.

TOTAL de la variation de ce poste : -824 -950 = -1 774 K€.

Cette actualisation est neutre sur le résultat, puisque les débiteurs prescrits sont provisionnés à 100%.

PERTES DE CHARGES : + 2 012 K€

Cette augmentation est compensée par une reprise de provision du même montant (poste « autres reprises sur provision d'exploitation »).

Cette actualisation est donc neutre sur le résultat.

Le comité d'audit a relevé que la dégradation du résultat est liée principalement à deux facteurs :

- La contribution à verser à la CGLS dans le cadre du projet de mutualisation des fonds propres HLM (+ 1.809.000 €). Il est à noter que cette mutualisation, consiste à générer une charge pour les organismes HLM destinée à financer une subvention d'investissement de 2.500 € au logement hors logements financés en PLS qu'ils recevront sur les opérations futures engagées.
- La baisse des prévisions de plus-values sur ventes aux occupants (-3.717.000 €), liée au refus d'autorisation de vente formulées par les préfets concernant 4 programmes immobiliers inscrits au plan de vente.

Après échanges et discussions, le conseil de surveillance approuve le budget actualisé du second quadrimestre et, devant l'importance de l'impact sur les comptes des évolutions du cadre réglementaire, le Président demande :

- ***Que soit portée à la connaissance du comité d'audit d'octobre la comparaison de l'ancienne et de la nouvelle contribution CGLLS, cotisations calculées au niveau du groupe et le volume des subventions attendues au regard de notre plan de production de logements neufs.***
- ***Qu'il soit adressé, en fin d'année, un courrier au Préfet de région, l'interpellant sur les engagements de production inscrits dans la convention d'utilité sociale de la société, qui seront compromis par le changement des conditions de vente de logements aux occupants. En effet, le dispositif actuel est plus contraignant (allongement des délais, refus après avis des maires) alors que le précédent gouvernement avait fait de la vente aux occupants un axe fort de sa politique de financement de la production de logements neufs.***

(Annexe 1)

Extrait PV CS du 19/12/13

**PROCES-VERBAL DE LA 48^{ème} DELIBERATION DU
CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LOGIREP**

EN DATE DU 19 DECEMBRE 2013

Le président rappelle l'ordre du jour :

(...)

3/ - Rapport du comité d'audit.

3/ - Rapport du comité d'audit

M. Michel PELISSIER, Président du Conseil, présente les travaux du comité d'audit.

(...)

Budget de fonctionnement 2014

Commentaire [197]: Annexes de la
réponse à l'observation n°1 : 2.3 et 3.8-
rapport c. audit du 03/12/13

Le budget a été réalisé avec les prévisions suivantes :

- La production de logements neufs en 2014 est de 570 logements.
- La maintenance du patrimoine se poursuit dans la continuité des actions entreprises en 2013.

HYPOTHESES

Taux du livret A : .25% au 1^{er} fev 2014 puis 1.50% au 1^{er} août 2014
Taux EURIBOR 3 M : 0.55% (actuel 0.22%)
Taux d'augmentation des loyers logements : 0.9% annuel
Taux d'augmentation des loyers boxes et parkings : 0.50 %
Taux de vacance des logements : 1.73% (hors livraisons, ventes et démolitions)
Taux d'impayés : 1.10% du CA prévisionnel
Taux de vacance pour le calcul de la provision pour pertes de charges : 2.50 %
CGLLS estimée sur la base des informations 2012 : + 76 K€
Mutualisation des fonds propres : selon méthode d'estimation +1 600K€

RÉSULTAT PREVISIONNEL 2014 : 11 459K€ et de 2.659 KC hors vente.

Ventes d'immeubles + 217 KC

Les hypothèses reposent sur la vente de 120 logements sur les programmes en stock. Il n'a pas été prévu de mettre en vente de nouveaux programmes.

Loyers des logements : + 3 145 KC

Cette évolution intègre une augmentation moyenne de 0.90% des loyers logements.

L'augmentation du chiffre d'affaires se décompose comme suit :

- + 1 272 K€ = indexation des loyers de 0.90 %
- + 1 767 K€ = montée en régime des livraisons 2013
- + 266 K€ = montée en régime des acquisitions 2013 (St Pierre les Elbeuf)
- + 234 K€ = montée en régime acquisitions fin 2012(Vincennes, Paris, les Pavillons sous Bois)
- + 1 156 K€ = livraisons 2014
- - 334 K€ = démolitions
- - 1 216 K€ = baisse des loyers liée aux ventes de patrimoine

Reprise sur douteux + 1 421 KC

Ce poste a été actualisé pour tenir compte de l'évolution de la provision pour impayés 2013 (reprise de la provision au budget 2013) contrepartie en dotation aux provisions.

Reprise sur provision pour Gros entretien + 871 KC

Le montant de la reprise correspond aux travaux réalisés en GE.
Sur 2014, 490 K€ sont consacrés à l'accompagnement de la réhabilitation de Sevrans et 494K€ à l'entretien des foyers.

Autres reprises sur provisions d'exploitation - 2 676 KC

Cette variation tient compte de l'actualisation de la reprise sur provision pour pertes de charges.
Sur 2013, la reprise était plus importante car il s'agissait de rattraper le retard dans les régularisations de charges liées à plusieurs exercices.
Sur le budget 2014 nous avons budgété une année civile de régularisation des charges (-1800K€).

D'autre part nous avons -870K€ de reprise de provision liée à la vente de Bussy St Georges en 2013.

Produits exceptionnels sur opération de gestion - 800 KC

Les dégrèvements de TFPB devraient augmenter de 1 050 k€. La vente des certificats d'économie d'énergie est en retrait de 350 k€.

De plus en 2013 nous avons repris 1 500 K€ de sortis créditeurs de plus de Sans (demande des CAC).

Charges d'intérêts : - 3 160 KC

La variation de ce poste intègre une actualisation des prévisions de mise en place des prêts en fonction du lancement des nouveaux projets des programmes neufs et des réhabilitations dans le cadre des projets ANRU et de l'obtention des garanties d'emprunt.

Ce budget tient compte d'un taux de livret A à
= 1.25 % au 1^{er} février
= 1.50% au 1^{er} août

La baisse de la charge financière est principalement liée à la baisse du livret A en 2013 et dont nous avons le bénéfice en année pleine en 2014.

**Amortissements, Subventions d'investissements:
Et provisions réglementées + 3 747 KC**

Les amortissements techniques ont été revus à la hausse (+ 2 214 k€) pour tenir compte des livraisons et acquisitions de patrimoine, mais aussi des mises en services des opérations d'amélioration.

L'augmentation des amortissements dérogatoires est liée à la baisse du livret A qui entraîne une augmentation des amortissements financiers (+ 1 664 K€).

L'augmentation des subventions virées (+131 k€) au résultat est liée à la reprise de subvention sur les programmes mis en service.

Entretien courant et REA : - 961 KC

Actualisation des budgets alloués à la Direction du patrimoine et la Direction de la maintenance.

Gros Entretien Programmable + 871 KC

Ce poste reste conforme aux demandes exprimées dans le plan triennal par les agences et la Direction de la Maintenance.

Sur 2014, 490 K€ sont consacrés à l'accompagnement de la réhabilitation de Sevrans et 494K€ à l'entretien des foyers.

Cotisations C.G.L.L.S **+ 1 676 KC**

La principale variation de ce poste est liée au règlement sur l'exercice 2014 de la contribution à la mutualisation des fonds propres qui a été évaluée à 1 600K€. Les cotisations à la CGLLS progressent de 76K€.

Autres impôts et taxes : **+ 402 KC**

Evolution de la TFPB + 365K€
Formation + 62K€
Taxe liée à l'embauche de personnes handicapées -25 K€

Salaires, charges et taxes sociales : **+ 492 KC**

La revalorisation des salaires est calculée sur une augmentation de 0,5% en janvier. Le budget intègre :
6 gardiens mi-année
12 emplois avenir
2 employés d'immeuble

Provisions pour créances douteuses : **+ 1 901 KC**

Actualisation de la provision en fonction du chiffre d'affaires prévisionnel pour un taux 1,10%.

Pertes de charges : **- 1 806 KC**

La variation s'explique par le fait qu'en 2013 nous avons tenu compte d'un rattrapage de plusieurs exercices avec une perte estimée à 4 millions d'euros. Ce poste est à rapprocher du poste reprise de provisions qui baisse du même montant.

Les membres du conseil de surveillance prennent acte du budget de fonctionnement 2014.

(Annexe 2)

Extrait PV CS 29/04/14
PROCES-VERBAL DE LA 49^{ème} DELIBERATION DU
CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LOGIREP

EN DATE DU 29 AVRIL 2014

Le président rappelle l'ordre du jour :

(...)

3/ - Rapport du comité d'audit

3/ - Rapport du comité d'audit

M. Michel PELISSIER, Président du Conseil, présente les travaux du comité d'audit.

Examen des comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2013

Le comité d'audit prend connaissance du rapport annuel sur l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Les comptes sociaux sont présentés par M. BIARD, Président du Directoire.

Les éléments significatifs de l'année 2013 sont les suivants :

Le total des produits des activités de l'exercice (*constitué des loyers, des charges récupérables, des cessions de stocks*) s'établit à 267 millions d'euros contre 258 millions d'euros en 2012, soit une augmentation **de 9 millions d'euros**.

Cette augmentation est principalement due aux augmentations annuelles de loyers et à l'impact des mises en service et reprises de patrimoine au cours de l'exercice 2013.

Ainsi les loyers progressent de + 6 .871K€ (Logements : + 6.588K€, augmentation annuelle des loyers pour environ 2.510K€ et montée en régime du patrimoine livré ou acquis + 5.062K€).

Evolution du résultat

Le résultat de l'exercice est de 21.641.535,08 euros.

	2013	2012
Résultat comptable	21 641 535	22 206 287
Résultat hors plus values	12 228 717	7 247 703
Plus value vente aux occupants	8 215 070	14 704 573
Autres Plus value de cession	1 197 748	254 011

Structure des coûts

Le poids des annuités des emprunts représente 41,40 % des loyers hors charges.

L'ensemble de la taxe foncière non récupérable sur la propriété bâtie représente 10,22 % des loyers hors charges, abattement ZUS inclus.

Les travaux de gros entretien réalisés s'élèvent à 18.794.710 euros.

L'entretien courant non récupérable est de 9.939.443 euros.

Autofinancement

L'autofinancement net HLM s'établit à 21.467.701 euros contre 15.145.935 euros sur l'exercice précédent.

Il représente 11,67 % des loyers hors charges.

LogiRep a commencé à ressentir dès 2013 les premiers effets de la loi Duflot qui a conduit pour partie à réduire le volume de la vente aux occupants.

Commentaire [jg8]: Annexes de la réponse à l'observation n°1 : 2.4 – rapport c. audit du 10/04/14

Les résultats des ventes de logements représentent 9.400 K€, en 2012 ils étaient de 14.958 K€ en 2012 (nombre de logements immobilisés vendus 73+45 Icade contre 137+9 Icade en 2012).

Logirep a néanmoins maintenu son effort d'entretien qui dépasse de plus de 2 millions d'euros le montant des dépenses de l'année précédente.

LogiRep a livré 471 logements famille et 47 logements foyer, et a également acquis 260 logements famille.

Le Conseil de surveillance approuve les comptes sociaux de LOGIREP arrêtés au 31 décembre 2013.

Nature Patrimoine	Budget 2015 OR	Budget 2014 Q2	Ajustement	Ajust en %	Commentaires
Récurrent	138 767	137 849	918	0,7%	+0,47% d'augmentation de loyers amélioration de la vacance
Acquisition	2 686	2 568	118	4,6%	Baisse de la vacance sur clamart (15 bloqué actuellement) plus en 2015
Mises en Service 2013-2014	5 406	3 540	1 866	52,7%	Année pleine des mises en service 2013-2014
Mises en Service 2015	863	0	863		
lcade	13 974	13 849	126	0,9%	fonction de la relocation car conventionnement
Démolition	5 515	5 647	-132	-2,3%	
Ventes	6 591	7 477	-886	-11,8%	
TOTAL	173 802	170 930	2 872	1,7%	

Loyers des boxes et parkings : + 36 K€

La variation s'explique principalement par les livraisons 2015, sur le reste du parc la vacance reste élevée.

Loyers des Commerces stable

Le budget 2014 repose sur des recettes stables par rapport au 2^{ème} quadrimestre 2014. Les cessions prévues sur 2015 seront compensées par les nouvelles mises en service.

Surloyer - 250 K€

Baisse liée au départ progressif d'un certain nombre d'assujettis.

Production immobilisée - 56 K€

Les conduites d'opérations tiennent compte des livraisons prévues au cours de l'exercice mais aussi des projets en cours, en fonction de l'état d'avancement des chantiers, et de ceux à lancer. Baisse de 56 K€ pour la construction, la Réhabilitation reste stable.

Autres prestations de services - 188 K€

La variation tient compte d'une baisse de la fin de la refacturation des dépenses portées pour les filiales. Baisse des revenus des locations antennes.

Reprise sur douteux + 1 902 K€

Ce poste a été actualisé pour tenir compte de l'évolution de la provision pour impayés 2014 (reprise de la provision au budget 2014) contrepartie en dotation aux provisions.

Reprise sur provision pour Gros entretien + 3 159 K€

Le montant de la reprise correspond aux travaux réalisés en GE.

Autres reprises sur provisions d'exploitation - 1 137 K€

Cette variation tient compte de l'actualisation de la reprise sur provision pour pertes de charges. Sur 2015, la reprise augmente de 249 K€ pour tenir compte d'un passage en perte plus important. D'autre part, nous avons - 1 386 K€ de reprise de provision liée à la vente de Bussy-St-Georges en 2014.

Produits financiers - 600 K€

La baisse prévisionnelle des produits financiers est due à la baisse de la rémunération du livret A, mais aussi à une diminution de l'encours moyen de trésorerie prévu sur l'exercice 2015.

Cette baisse prévisionnelle du niveau de la trésorerie s'explique principalement, d'une part, par la hausse des dépenses sur des projets dont les emprunts ont été contractés sur des exercices antérieurs (ICADE) et d'autre part par le préfinancement via la trésorerie des nouveaux projets afin de minimiser les frais financiers des opérations.

Autres produits exceptionnels : Assurances - 300 K€

Ce poste est la contrepartie des sinistres garantis dont la charge se trouve en « Autres charges exceptionnelles, Sinistres ».

Charges d'intérêts :**- 1 222 K€**

La variation de ce poste intègre une actualisation des prévisions de mise en place des prêts en fonction du lancement des nouveaux projets des programmes neufs et des réhabilitations dans le cadre des projets ANRU et de l'obtention des garanties d'emprunt.

Ce budget tient compte d'un taux de livret A à $= 1\%$ au 1^{er} février.

La baisse de la charge financière est principalement liée à la baisse du livret A en 2014 et dont bénéficions en année pleine en 2015.

Les principales variations*Mises en place de nouveaux prêts :*

Réhabilitation + Améliorations	+ 440 K€
Nouveaux programmes	+ 519 K€
Acquisition pleine propriété Levallois	+ 870 k€
Swap + ligne de trésorerie	- 636 K€
Baisse du livret A	-2 414 K€

Amortissements, Subventions d'investissements, Provisions réglementées : + 2 332 K€

Les amortissements techniques ont été revus à la hausse (+ 2 847 k€) pour tenir compte des livraisons et acquisitions de patrimoine, mais aussi des mises en services des opérations d'amélioration.

L'augmentation des subventions virées (+515 k€) au résultat est liée à la reprise de subvention sur les programmes mis en service.

Entretien courant et REA :**+ 325 K€**

Actualisation des budgets alloués aux agences et au service ventes.

Gros Entretien Programmable**+ 3 159 K€**

Ce poste reste conforme aux demandes exprimées dans le plan triennal par les agences et la Direction de la Maintenance majoré du budget reporter de 2014 en 2015 (+1 400K€).

Sur 2015, 490K€ sont consacrés à l'accompagnement de la réhabilitation de Sevran et 670K€ à l'entretien des foyers.

Autres services :**- 276 K€**

Principales variations :

Baisse du poste hygiène et intervention ponctuelle des agences
Baisse de l'entretien des espaces verts

Cotisations C.G.L.L.S**+ 336 K€**

Estimation réalisée sur la base des conditions appliquées en 2013.

Progression de la CGLLS basée sur les loyers et de la taxe additionnelle. Le montant de la taxe additionnelle dépend en grande partie de l'autofinancement de 2013 qui progresse de 6 300K€ par rapport à celui de 2012.

Autres impôts et taxes**+ 313 K€**

Evolution de la TFPB.

Salaires, charges et taxes sociales :**+ 175 K€**

La revalorisation des salaires est calculée sur une augmentation de 0,5% en janvier.

Promotions 0.4%

Primes de fin d'année -10%

Embauches : 3 gardiens

Variation des salaires et charges NR : +571 K€

Variations des indemnités : -442 K€

Provisions pour créances douteuses : + 654 KC

Actualisation de la provision en fonction du chiffre d'affaires prévisionnel, taux appliqué 1%.

Provisions pour Gros Entretien + 1 164 KC

Cette provision concerne les travaux à réaliser en 2018. La principale variation est liée aux travaux à effectuer en prévision des sorties d'usufruits.

Autres dotations aux provisions + 1 006 KC

Augmentation de la provision pour pertes de charges + 1 084 K€
Augmentation de la provision retraite + 50 K€

Pertes de charges + 249 KC

Autres charges exceptionnelles : Sinistres - 387 KC

Ce poste est à rapprocher directement du poste « autres produits exceptionnels assurances » qui tient compte de l'actualisation des sinistres garantis des agences.

Les membres du conseil de surveillance prennent acte du budget de fonctionnement 2015.

(Annexe 2)

Extrait PV CS du 16/10/15
PROCES-VERBAL DE LA 56^{ème} DELIBERATION DU
CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LOGIREP
EN DATE DU 16 OCTOBRE 2015

Le président rappelle l'ordre du jour :

(...)

3- Rapport du comité d'audit.

3/ - Rapport du comité d'audit

M. Michel PELISSIER, Président du Conseil, présente les travaux du comité d'audit.

(...)

Information sur les contrats SWAP

Commentaire [jg10]: Annexes de la réponse à l'observation n°1 : 1.4 et 3.12- rapport c. audit du 29/09/15

1. Informations relatives aux contrats de SWAP

1.1. Contrats toujours existants

Le Président a passé la parole à Karine JULIEN : 7 contrats de SWAP ont été mis en place pour un montant notionnel de 107,7 M€. Il est rappelé que deux contrats se sont terminés en 2014 et deux en 2015.

La synthèse des contrats (couvrants des prêts CDC) est présentée dans le tableau suivant :

Banque	Montant notionnel (k€)	Date d'échéance	Conditions
Société Générale	13.959	1/12/2016	Euribor 3 mois contre taux fixe 1.645%
Société Générale	20.940	1/12/2016	Euribor 3 mois contre taux fixe 1.661%
BNP	18.331	1/12/2016	Euribor 3 mois contre taux fixe 1.653%
ARKEA	19.181	1/12/2016	Euribor 3 mois contre taux fixe 1.628%
ARKEA	15.913	1/12/2016	Euribor 3 mois contre taux fixe 1.617%
ARKEA	19.372	1/12/2016	Euribor 3 mois contre taux fixe 1.659%

Un contrat complémentaire (couvrant un prêt Caisse d'Epargne) a été mis en place le 25 décembre 2011 pour un montant de 22 M€ dont les conditions sont les suivantes :

Banque	Montant notionnel (k€)	Date d'échéance	Conditions
ARKEA	22.000	25/12/2016	Euribor 3 mois contre taux fixe 1.637%

Le montant total des prêts couverts au 1er septembre 2015 est de 106.931 k€.

1.2. Contrats terminés depuis le Comité du 4 octobre 2011

2 contrats (montants notionnels de 36.751 k€ et 12.389 k€) mis en place avec le CACIB (ex CALYON) au 20 septembre 2004 se sont terminés le 1^{er} août 2014.

2 contrats (montants notionnels de 10.237 k€ et 21.037 k€) mis en place avec NATIXIS au 1^{er} février 2005 se sont terminés le 1^{er} février 2015.

1.3. Impact sur le compte de résultat 2015

L'impact prévisionnel sur le résultat de l'ensemble des contrats présentés est de 1.9 m€ (dont 42 k€ sur les contrats terminés).

2. Etat de la dette au 1^{er} septembre 2015

La répartition de la dette avant et après le SWAP de la dette est la suivante :

TYPOLOGIE	AVANT SWAP		APRES SWAP	
	MONTANT k€	PART	MONTANT k€	PART
VARIABLE LIVRET A	893 888	71%	893 888	71%
VARIABLE EURIBOR	157 082	12%	50 151	4%
FIXE	212 699	17%	319 630	25%
ENCOURS TOTAL	1 263 669	100%	1 263 669	100%

Il est rappelé que les contrats SWAP ont été mis en place sous le contrôle du comité d'audit et qu'une réflexion doit être menée sur l'opportunité de souscrire à nouveau ce type de contrat à l'avenir au regard des faibles taux d'intérêts actuels.

Le conseil de surveillance prend acte des informations relatives aux contrats de SWAP et de l'état de la dette au 1^{er} septembre 2015.

Extrait du PV du CS du 11/12/2015

**PROCES-VERBAL DE LA 57^{ème} DELIBERATION DU
CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LOGIREP**

EN DATE DU 11 DECEMBRE 2015

(...)

Le président rappelle l'ordre du jour :

3/ - Rapport du comité d'audit.

3/ - Rapport du comité d'audit

M. Michel PELISSIER, Président du Conseil, présente les travaux du comité d'audit qui s'est tenu le 1^{er} décembre dernier.

(...)

Budget de fonctionnement 2016

Le budget a été réalisé avec les prévisions suivantes :

- La production de logements neufs en 2016 est de 809 logements.
- La maintenance du patrimoine se poursuit dans la continuité des actions entreprises en 2015. Le budget des renouvellements de composants est de 16 593 K€ en conformité avec le PMT.
- Livraisons de réhabilitations : Colombes, Guyancourt, Nanterre E et K, Noisy le Grand, Noisy le Sec, Rosny-sous-Bois.

HYPOTHESES

Taux du livret A : 0,75% toute l'année

Taux d'augmentation des loyers logements : 0.02% annuel

Taux de vacance des logements : 1.47% (hors livraisons, ventes et démolitions)

Taux d'impayés : 1% du CA prévisionnel

Taux de vacance pour le calcul de la provision pour pertes de charges : 3.6 %

CGLLS estimée sur la base des informations 2014 : 1 894 K€

Mutualisation des fonds propres 1 : selon méthode d'estimation 978 K€

Mutualisation des fonds propres 2 : 900 K€

RÉSULTAT PREVISIONNEL 2016 : 23 696 K€ contre 24 726 K€ au 2^{ème} quadrimestre 2015

Ventes d'immeubles

- 500 K€

Les hypothèses reposent sur la vente de 100 logements.

Loyers des logements :

+ 2 134 K€

Cette évolution intègre une augmentation moyenne de 0.02% des loyers logements.

Commentaire [Jg11]: Annexes de la réponse à l'observation n°1 : 2.6 et 3.13 – rapport c. audit du 01/12/15

Nature Patrimoine	Budget 2016 OR	Budget 2015 Q2	Evolution	Ajust en %	Commentaires
Récurrent	139 814	139 745	69	0,05%	Augmentation des loyers faible prévue en 2016. maintien de la vacance 2015 avec hausse du temps de relocation du fait des délais réservataire et des préavis qui sont amenés à être écourté
Acquisition	2 681	2 620	61	2,33%	+17 K€ sur Bourg-la-Reine (1245) Livraison en Août 2015 + 35 K€ sur Saint Pierre les Elbeuf (1247) baisse vac en 2015 + 10 K€ sur Camert (140) baisse vac en 2015
Mises en Service 2014-2015	5 408	3 450	1 958	56,76%	Année pleine des mises en service 2014-2015
Mises en Service 2016	910	0	910		821 logements livrés en 2016
lcade	14 043	14 034	9	0,06%	maintient du 2015
Démolition	5 656	5 776	-120	-2,08%	-99 K€ sur Noisy le sec (769) 166 logts=> 1/4 tour vide fin 2016 -20 K€ sur Rosny casnova (627) derniers départs 2016
Usufruit	646	738	-93	-12,53%	Plus de relocation sur la fin des usufruit des groupes 746 Issy les moulineaux (Mars 2017) et 749 Boulogne Billancourt (Juin 2017)
Ventes	6 909	7 569	-659	-8,71%	100 ventes prévus en 2016
TOTAL	176 067	173 933	2 134	1,2%	

Loyers des boxes et parkings : + 36 K€

La variation s'explique principalement par les livraisons 2016, sur le reste du parc la vacance reste élevée.

Loyers des Commerces 56 K€

Le budget 2016 repose sur des recettes stables par rapport au 2^{ème} quadrimestre 2015. Les cessions prévues sur 2016 seront compensées par les nouvelles mises en service.

Redevances foyers + 36 K€

Surloyer - 200 K€

Baisse liée au départ progressif d'un certain nombre d'assujettis et à la mise en place des QPV.

Production immobilisée - 32 K€

Les conduites d'opérations tiennent compte des livraisons prévues au cours de l'exercice mais aussi des projets en cours, en fonction de l'état d'avancement des chantiers, et de ceux à lancer. Baisse de 32 K€ pour la construction, la Réhabilitation reste stable.

Autres prestations de services - 22 K€

Les autres prestations de services restent constantes

Reprise sur douteux + 1 639 k€

Ce poste a été actualisé pour tenir compte de l'évolution de la provision pour impayés 2015 (reprise de la provision au budget 2015) contrepartie en dotation aux provisions.

Reprise sur provision pour Gros entretien - 607 k€

Le montant de la reprise correspond aux travaux réalisés en GE.

Autres reprises sur provisions d'exploitation + 61 K€

Cette variation tient compte de l'actualisation de la reprise sur provision pour pertes de charges.

Autres produits de gestion courantes + 60 K€

Cette variation tient compte d'une amélioration des ventes de CEE.

Produits financiers - 300 K€

La baisse prévisionnelle des produits financiers est due à la baisse de la rémunération du livret A, mais aussi à une diminution de l'encours moyen de trésorerie prévu sur l'exercice 2016.

Autres produits exceptionnels : Assurances - 185 K€

Ce poste est la contrepartie des sinistres garantis dont la charge se trouve en " Autres charges exceptionnelles, Sinistres ".

Charges d'intérêts : - 991 KC

Ce budget tient compte d'un taux de livret A à 0,75 %

La baisse de la charge financière est principalement liée à la baisse du livret A en 2015 et dont bénéficions en année pleine en 2016.

Les principales variations

Mises en place de nouveaux prêts :

Réhabilitation + Améliorations	+ 504 K€
Nouveaux programmes (prêts à mettre en place)	+ 56 K€
Acquisition pleine propriété Levallois + commerces	+ 851 k€

Swap + ligne de trésorerie	- 163 K€
Intérêts copensateurs	+ 187K€
Baisse du livret A + euribor	- 2 426K€

Amortissements, Subventions d'investissements, Provisions réglementées : + 4 072 KC

Les amortissements techniques ont été revus à la hausse (+ 4 250 k€) pour tenir compte des livraisons et acquisitions de patrimoine, mais aussi des mises en services des opérations d'amélioration.

L'augmentation des subventions virées (+178 k€) au résultat est liée à la reprise de subvention sur les programmes mis en service.

Achats non stockés - 46 kC

Achat de peinture et de petit équipement et outillage par les agences.

Location + 181 KC

Hausse des locations de terrains pour tenir compte de Paris Mozart (+ 90K€) et des hausses des charges de co-pro, ASL et AFUL (+100k€)

Entretien courant et REA : - 1 263 KC

Actualisation des budgets alloués à la Direction du patrimoine et la Direction de la maintenance. Le budget d'origine 2015 s'élevait à 16 488K€ pour un budget d'origine 2016 à 16 750 K€.

Gros Entretien Programmable - 607 KC

Ce poste reste conforme aux demandes exprimées dans le plan triennal par les agences et la Direction de la Maintenance.

Sur 2016, 650 K€ sont consacrés à l'entretien des foyers.

Le budget d'origine 2015 était de 16 015K€ pour un budget d'origine 2016 à 14 796 K€.

Autres services : - 55 KC

Baisse du poste hygiène sécurité et intervention ponctuelles

Autres services extérieurs + 726 KC

Augmentation de la facturation du GIE de + 123 K€,

Passage en charge des assurances liées aux constructions neuves et réhabilitation + 405K€.

Augmentation des honoraires du pôle politique technique :

+ 280 K€ pour les diagnostics amiantes

+ 150 K€ pour le contrôle quinquennal des ascenseurs (80% du patrimoine en 2016).

Baisse du téléphone de 310 K€ sur les services généraux.

Cotisations C.G.L.L.S - 124 KC

Estimation réalisée sur la base des conditions appliquées en 2013.

Progression de la CGLLS basée sur les loyers et de la taxe additionnelle. Le montant de la taxe additionnelle dépend en grande partie de l'autofinancement de 2014 qui diminue de 3 355K€ par rapport à celui de 2013.

Contribution 1+2 + 83 KC

Autres impôts et taxes - 599 KC

La baisse des impôts et taxes s'explique principalement par un effet d'abattement plus important sur le patrimoine QPV que sur le patrimoine ZUS.

Salaires, charges et taxes sociales : + 298 KC

La revalorisation du budget correspond à une hausse de 1,4% de la masse salariale.

Provisions pour créances douteuses : + 1 694 KC

Actualisation de la provision en fonction du chiffre d'affaires prévisionnel, taux appliqué 1%.

Provisions pour Gros Entretien + 466 KC

Cette provision concerne les travaux à réaliser en 2019. La principale variation est liée aux travaux à effectuer en prévision des sorties d'usufruits.

Autres dotations aux provisions - 79 KC

Pertes de charges + 61 KC

Autres charges exceptionnelles : Sinistres - 628 KC

Ce poste est à rapprocher directement du poste " autres produits exceptionnels assurances " qui tient compte de l'actualisation des sinistres garantis des agences.

Les membres du conseil de surveillance prennent acte du budget de fonctionnement 2016.

(Annexe 2)

Extrait du PV du CS du 21/10/16
PROCES-VERBAL DE LA 60^{ème} DELIBERATION DU
CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LOGIREP

EN DATE DU 21 OCTOBRE 2016

(...)

Le président rappelle l'ordre du jour :

3. Rapport du comité d'audit.

3/ - Rapport du comité d'audit

M. Michel PELISSIER, Président du Conseil, présente les travaux du comité d'audit.

(...)

Information sur la gestion de dette et contrats de Swaps

Le Président laisse la parole à Karine JULIEN qui présente les informations sur l'accord de mutualisation entre organismes HLM.

1. Réaménagement de la dette CDC

Le réaménagement a été opéré en mai 2016 conformément à la présentation faite lors du Comité d'Audit et des Comptes de février 2016.

Dans le cadre de ce réaménagement 17 garants sont amenés à délibérer. La délibération est nécessaire lorsque la durée du prêt concerné est allongée ou le taux du prêt modifié (livret A vers IPC).

Point sur les délibérations au 15 septembre 2016 :

Collectivité	Montant k€	Commentaires
ALFORTVILLE	4 050	délibération prévue fin septembre
ARGENTEUIL	2 588	relance des services
BEZONS	3 551	en cours de traitement par la direction des finances
BOBIGNY	5 515	courrier non reçu - réédition des contrats
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ST-QUENTIN EN YVELINES	10 842	délibération prévue fin octobre
FONTENAY SOUS BOIS	6 271	délibération prévue fin septembre
GARGES LES GONESSE	4 498	délibération prévue fin septembre
GISORS	4 709	délibération prévue fin septembre
LEVALLOIS PERRET	6 117	délibération prévue fin septembre
MAROMME	3 590	délibération prévue fin octobre
NANTERRE	4 341	relance des services
PALAISEAU	3 470	délibération prévue décembre
ROSNY SOUS BOIS	3 801	délibération prévue fin septembre
SARTROUVILLE	7 432	relance des services
SENART EN ESSONNE	3 926	délibération prévue fin octobre
VITRY SUR SEINE	10 084	délibération prévue fin septembre
TOTAL	84 785	

2. Couverture

Conjointement à la proposition de réaménagement de la CDC et à l'arrivée à l'échéance des SWAP mis en place en 2011, il avait été présenté la mise en place d'une couverture des taux variables Euribor et IPC afin de fixer une partie de la dette de LOGIREP dans le contexte actuel.

L'appel d'offre concernant la couverture EURIBOR est en cours auprès des banques, les couvertures actuelles arrivant à échéance en décembre 2016.

L'appel d'offre concernant la couverture IPC sera mise en place par lot au fur et à mesure du retour des délibérations des collectivités.

Le conseil de surveillance prend acte des informations relatives aux contrats de SWAP et de l'état de la dette au 15 septembre 2016.

Commentaire [jg12]: Annexes de la réponse à l'observation n°1 : 1.5 – rapport c. audit du 04/10/16