

REGLEMENT INTERIEUR DE LA SOCIETE DE GARANTIE DE L'ACCESSION DES ORGANISMES D'HLM

Approuvé par le Conseil d'Administration du 15 mai 2003 modifié suite au Conseil d'Administration du 17 novembre 2005, du 23 février 2006, du 6 avril 2007, du 9 avril 2008, du 18 novembre 2008, du 23 novembre 2010 et du 10 avril 2012.

Titre I : Octroi de la garantie

Article 1 : Activité faisant l'objet de la garantie de la société de garantie

Conformément à l'article L. 453-1 du code de la construction et de l'habitation la SOCIETE DE GARANTIE DE L'ACCESSION DES ORGANISMES D'HLM, ci-après désignée « la Société de Garantie de l'Accession », apporte aux organismes d'HLM une garantie financière pour leur activité de promotion et de vente d'immeubles d'habitation.

L'activité de promotion et de vente d'immeubles est celle définie à l'article R. 453-1 du CCH.

Sont exclues du champ de la garantie:

- les opérations de vente de locaux commerciaux ou professionnels, accessoires à des programmes de logements locatifs ;
- les opérations de lotissements ;
- l'intervention des organismes dans le cadre des Contrats de Construction de Maisons Individuelles;
- les opérations d'aménagement
- la vente de logements HLM (article L. 443-7 du CCH) ;

Article 2 : Application dans le temps

En application de l'article 3 du décret n° 2003-537 du 20 juin 2003, seule l'activité à lancer à partir du 1^{er} juillet 2003 doit être garantie par la Société de Garantie de l'Accession.

N'entrent donc dans le champ de l'activité garantie que les opérations qui font l'objet postérieurement au 30 juin 2003 :

- soit d'une décision d'affecter le terrain à l'opération ;
- soit de l'achat du terrain sauf si une délibération antérieure à cette date a autorisé son achat en fonction d'un programme déterminé et de conditions économiques précises y afférent ;
- soit de la constitution de droits réels immobiliers tels les droits de construire ou des baux à statut particulier.

Article 3 : Demande de garantie

L'organisme qui souhaite mener une activité de promotion et de ventes d'immeubles envoie à la Société de Garantie de l'Accession une demande écrite de garantie. La date de réception par la société de garantie fait foi.

Contenu de la demande de l'organisme

Encours de production

Dans sa demande de garantie, l'organisme déclare le volume de l'activité d'accession envisagé par le biais d'une notion appelée « encours de production de l'activité accession », soit « A ». Les composantes de cet encours « A » sont précisées à l'article R. 453-2 du CCH.

L'organisme s'engage à déclarer le montant de l'encours prévisionnel maximum correspondant à l'activité qu'il souhaite engager.

Pour les opérations menées dans le cadre de sociétés civiles, l'engagement de l'organisme est calculé au prorata de ses parts dans la société et s'applique dans les mêmes conditions.

Déclaration de fonds propres venant en couverture de l'activité accession à garantir

Dans le même temps et à l'appui de sa demande, l'organisme déclare un montant de fonds propres « B » venant en couverture de l'activité accession.

Ce montant « B » doit être au moins égal à 25% de son encours maximum de production « A ».

Analyse de la situation financière validant le montant de fonds propres « B »

L'organisme annexe à ses déclarations, l'analyse de son dispositif d'autocontrôle fédéral validant le montant de fonds propres « B » déclaré. La garantie ne pourra être accordée en cas d'absence de cette analyse. Les organismes qui n'adhèrent pas à une fédération d'organismes d'HLM font procéder à une analyse par le dispositif d'autocontrôle de ladite Fédération moyennant toutefois rémunération de la société de garantie par l'organisme, destinée au paiement du dispositif d'auto contrôle.

Article 4 : Méthode d'analyse et de validation par les dispositifs d'auto contrôle fédéraux du montant B déclaré

Le dispositif d'auto contrôle de la fédération dont relève l'organisme est saisi par l'organisme du projet de demande de garantie ou de demande d'actualisation ou de projet d'avenant.

Le dispositif d'auto contrôle fédéral vérifie et analyse le montant « B » déclaré par l'organisme, venant en couverture de l'encours de production « A ». La méthode d'analyse des fonds propres « B » s'appuie sur les derniers comptes approuvés de l'organisme.

Dans un premier temps, l'appréciation de la disponibilité des fonds propres se fait sur la base du potentiel financier à terminaison des opérations. L'analyse pourra également vérifier si les apports et les engagements des actionnaires ou des collectivités locales de rattachement participent au renforcement des fonds propres de l'organisme.

Si le potentiel financier est insuffisant, la disponibilité des fonds propres pourra être démontrée en analysant les remboursements anticipés d'emprunts et l'excédent éventuel de provisions.

Enfin, le caractère disponible des fonds propres pourra être apprécié sur le potentiel financier après prise en compte des investissements des fonds propres dans les opérations locatives, en s'appuyant sur une simulation prévisionnelle à cinq ans.

Article 5 : Délai de réponse de la société de garantie

A réception de la demande de l'organisme comprenant toutes les pièces requises, à savoir le montant « A », le montant « B » et l'analyse du dispositif d'auto contrôle fédéral ou de l'expert agréé, la Société de Garantie de l'Accession s'engage à se prononcer sur la demande de garantie lors du conseil d'administration qui suit la réception de la demande, sous réserve qu'elle comporte toutes les pièces requises et qu'elle ait été reçue au moins 21 jours avant. Le

Conseil d'Administration a alors le choix entre les décisions suivantes : acceptation de la garantie, refus de garantie, demande d'éléments complémentaires et report de la décision au conseil d'administration suivant. En tout état de cause, le Conseil d'Administration se prononce dans un délai maximum de deux mois.

Dès lors que l'analyse de la situation financière valide le montant « B » déclaré par l'organisme, la garantie est de droit et la réponse de la Société de Garantie de l'Accession est constituée par l'envoi à l'organisme d'une convention de garantie qu'il doit signer. Cette convention reprend les éléments « A » et « B » déclarés par l'organisme. La Société de Garantie envoie en outre à l'organisme une attestation de garantie qui reprend les éléments de la garantie. Cette attestation est actualisée chaque année.

Article 6 : Garantie apportée à l'organisme

La garantie apportée à l'organisme porte sur le risque financier lié à son activité d'accession, sous réserve du respect par l'organisme de toutes les clauses de son contrat de garantie et du règlement intérieur de la Société de Garantie de l'Accession.

La Société de Garantie de l'Accession intervient dès lors que de l'organisme a subi une perte au titre de son activité d'accession garantie supérieure à 50% des fonds propres « B » déclarés. La perte est toutefois appréciée à partir du cumul des résultats des cinq derniers exercices de l'activité. Les fonds propres dont il s'agit sont les fonds propres moyens « B » déclarés sur les cinq derniers exercices.

La garantie ne peut donc être mise en jeu sur la base du résultat déficitaire d'un seul exercice.

En cas de perte de plus de 50% des fonds propres, la société de garantie verse à l'organisme une fraction de la perte, au-delà du seuil de 50%.

Cette fraction est fixée par le conseil d'administration à 50%.

Titre II : Suivi de l'activité

Article 7 : Suivi de l'activité et reporting à la société de garantie

L'organisme s'engage à fournir à la Société de Garantie de l'Accession les informations relatives à son activité et permettant le suivi de son encours et de son activité selon les tableaux joints en annexe (annexe 1).

Les informations devront être transmises à l'aide des tableaux mis à disposition par la Société de Garantie de l'Accession. Au choix de l'organisme, les fichiers Excel (modèles non modifiables par l'organisme), seront disponibles sur disquette, par mail, ou sur le site Internet de la Société de Garantie de l'Accession.

Le suivi est effectué de façon trimestrielle. Il est arrêté aux 31 décembre, 31 mars, 30 juin, 30 septembre. Il est envoyé automatiquement par l'organisme à la société de garantie ou à tout expert mandaté par elle, dans un délai maximum de 15 jours à compter des dates précédemment indiquées, sans qu'une demande préalable de la part de la société de garantie ne soit nécessaire.

Tout retard de l'organisme dans l'envoi pourra faire l'objet de sanctions de la société de garantie, notamment de la majoration prévue à l'article 11.

La société de garantie peut demander à l'organisme toute information complémentaire relative à l'activité dès lors qu'elle détecte un risque particulier dans le reporting de l'activité ou dans les pièces comptables.

L'organisme adresse chaque année à la Société de Garantie de l'Accession les pièces de la comptabilité distincte de son activité d'accession pour l'exercice écoulé, dès leur approbation par l'organe délibérant juridiquement compétent de l'organisme.

La Société de Garantie de l'Accession peut modifier les informations qu'elle souhaite obtenir de l'organisme. Dans cette hypothèse, elle en informe l'organisme et lui transmet, ou met à sa disposition, les nouveaux tableaux destinés à la transmission des informations. La modification entre en vigueur pour le reporting du trimestre qui suit celui durant lequel l'organisme a été informé de la modification par la Société de Garantie de l'Accession.

Article 8 : Principe d'engagement de l'activité de promotion

Pour bénéficier de la garantie, l'organisme s'engage à ne lancer chacune de ses opérations par ordre de service qu'après l'avoir pré-commercialisée au minimum à hauteur de 30 % de son chiffre d'affaire total prévisionnel.

Pour les opérations d'acquisition en VEFA en vue d'une revente à personnes physiques, l'organisme s'engage à inclure dans le contrat de vente avec le maître d'ouvrage une clause suspensive liant l'acquisition définitive de l'ouvrage à l'atteinte de 30% de pré-commercialisation minimum tel que défini au précédent alinéa. L'organisme fournit à la SGAHLM copie du contrat de vente contenant cette clause dès l'entrée de l'opération dans l'encours.

Pour les opérations d'accession garanties qui doivent faire l'objet d'un ordre de service conjoint avec une opération locative, l'organisme a la possibilité de saisir la Société de Garantie de l'Accession dans un délai de trois mois avant le lancement de l'ordre de service, pour obtenir l'autorisation de déroger à l'obligation de pré-commercialisation de 30% des logements.

Article 9 : Comptabilité distincte de l'activité accession

L'article L 453-2 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que l'activité de promotion relevant de la société de garantie fait l'objet d'une comptabilité distincte dans les écritures de chaque organisme.

Que cette activité soit organisée juridiquement en direct par l'organisme HLM ou par le biais de sociétés civiles, chaque organisme s'engage à respecter la présentation prévue dans le tableau ci-annexé (annexe 2) qui répond à l'obligation de comptabilité distincte prévue par la loi SRU. Les éléments du tableau reprennent les coûts directs de l'activité mais aussi les coûts indirects ventilés après établissement d'une compatibilité analytique.

Article 10 : Cotisation à la Société de garantie

Pour bénéficier de la garantie, tout organisme verse à la société une cotisation annuelle destinée à rémunérer la garantie. Le montant et les modalités de recouvrement de celle-ci sont fixées annuellement par le conseil d'administration de la Société de Garantie de l'Accession.

La cotisation comprend deux éléments cumulatifs:

- Une partie fixe de 800 € HT par an due par chaque organisme quel que soit le volume d'activité garanti par la Société de Garantie de l'Accession ;
- Une partie variable, calculée sur la base de l'encours de production de l'organisme, fixée à 0,025% HT de l'encours réel moyen constaté.

La cotisation est appelée dès signature de la convention de garantie puis chaque année en début d'année. Pour ce qui concerne la partie variable, l'appel de fonds se fait sur la base de l'encours maximum « A » déclaré par l'organisme. Il est procédé, dès l'envoi du dernier

reporting trimestriel de l'année par l'organisme, à un recalage sur la base de l'encours réel moyen de l'année, calculé à partir des quatre reporting trimestriel d'encours.

La cotisation est payable dès envoi de la facture par la société de garantie. Tout retard de paiement entraîne de droit une majoration des sommes dues au taux d'intérêt légal, majoré de 2 points.

Article 11 : Sanctions en cas de fausse déclaration ou de non-respect de la convention de garantie ou du règlement intérieur

L'organisme s'engage à toute transparence et exactitude dans les déclarations qu'il fait auprès de la Société de Garantie de l'Accession, ainsi qu'au respect de toutes les clauses de la convention de garantie passée avec la Société de Garantie de l'Accession.

Toute fausse déclaration ou non-respect de la convention entraînera de plein droit une ou plusieurs des mesures suivantes :

- majoration de la cotisation de garantie
- modification du seuil de versement déclenchant l'intervention en garantie prévue au titre 3 des clauses types ;
- fixation de conditions plus restrictives à l'engagement d'activité nouvelle.
- refus de garantir toute opération nouvelle dès prononcé de la sanction

L'organisme est informé par la Société de Garantie de l'Accession des faits qui lui sont reprochés et dispose d'un délai d'un mois pour apporter toutes explications. Le conseil d'administration décide souverainement de la sanction.

Article 12 : Sanctions en cas de dépassement de l'encours « A » déclaré

En cas de dépassement de l'encours « A » qui serait constaté lors du reporting ou lors d'une vérification, la Société de Garantie de l'Accession est en droit de :

- majorer la cotisation de garantie dans la limite de 80% de son montant,
- modifier le seuil de versement déclenchant l'intervention en garantie prévue au titre 3 des clauses type,
- refuser sa garantie pour toute opération nouvelle après dépassement du montant "A" tant que l'organisme n'aura pas régularisé le montant des fonds propres "B",
- fixer des conditions plus restrictives à l'engagement d'activité nouvelle.

La régularisation éventuelle du montant de fonds propres « B » ne peut intervenir qu'après analyse et avis favorable du dispositif d'auto contrôle de l'organisme ou de tout expert mandaté par la société de garantie.

L'organisme est informé du projet de sanction par la Société de Garantie de l'Accession. Il dispose d'un délai d'un mois pour apporter une réponse. La Société de Garantie de l'Accession prononce la sanction sur décision du Conseil d'Administration.

Article 13 : Comité des garanties

En application de l'article 23 des statuts de la société, il est créé un comité des garanties.

Article 14 : Respect du règlement intérieur

L'organisme s'engage à respecter toutes les dispositions du règlement intérieur qui est annexé à sa convention de garantie et qui est paraphée par lui.

Le non-respect par l'organisme des règles énoncées dans le règlement intérieur peut entraîner l'application des sanctions prévues à l'article 11, après décision motivée du Conseil d'Administration notifiée par courrier.

Une mise en demeure de mise en conformité avec le règlement intérieur est faite préalablement à la sanction par la Société de Garantie de l'Accession.

Article 15 : Pertes au compte de résultat d'un organisme

La Société de Garantie de l'Accession peut fixer des conditions plus strictes d'engagement et de suivi de l'activité en cas de pertes apparues au compte de résultat de l'activité d'accession de l'organisme. Ces conditions, décidées par le conseil d'administration, sont alors notifiées à l'organisme, annexées à la convention de garantie et valent modification de la convention.

Article 16 : Transmission d'informations et accès par la société de garantie aux informations

La Société de Garantie de l'Accession a accès à l'ensemble des documents comptables ou financiers et aux rapports des commissaires aux comptes des organismes qui réalisent des opérations mentionnées à l'article L 453-1 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'aux documents relatifs aux sociétés civiles dans lesquelles ils sont partie prenante.

L'organisme s'engage à faciliter l'accès à ces documents sur simple demande la Société de Garantie de l'Accession. La non-communication, le non-respect des délais impartis pour la communication ou l'absence de facilitation d'accès aux documents pourra impliquer l'application de sanctions de la part de la Société de Garantie de l'Accession, sur décision de son conseil d'administration.

Article 17 : Missions d'inspections de la société de garantie

La société de garantie se réserve la possibilité de procéder à des inspections de l'activité d'un organisme qu'elle garantit afin de vérifier les éléments déclarés par l'organisme, l'activité menée, et le risque éventuel encouru par elle au titre de sa garantie. Elle peut dans ce cadre désigner tout expert compétent. L'organisme a alors l'obligation de permettre et faciliter aux experts mandatés par la société d'accéder aux informations demandées. Chaque année la société de garantie établit une liste d'experts qu'elle pourra mandater pour procéder aux inspections.

Article 18 : Versements de la société de garantie à l'organisme

Les versements effectués le cas échéant à un organisme sont des subventions qui viendront renforcer les fonds propres venant en couverture de son activité accession.

Toutefois, la Société de Garantie de l'Accession peut prévoir une clause de retour à meilleure fortune et des règles de remboursement du concours ainsi apporté. Les sommes perçues par la Société de Garantie de l'Accession à ce titre viendront alors en renforcement du fonds de garantie et feront l'objet d'une mention spécifique dans le rapport annuel à l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société de Garantie de l'Accession.

Article 19 : « Grands risques »

Les organismes qui mènent une activité de promotion représentant un pourcentage des encours totaux garantis par la société, fixé par le conseil d'administration, ou qui ont

enregistré dans un passé récent des pertes, peuvent faire l'objet d'un suivi particulier et de conditions particulières de mise en œuvre de la garantie. Ces conditions sont fixées par le conseil d'administration.

Article 20 : Intérêts des administrateurs, du président ou de tout expert mandaté ou de tout membre associé

Les administrateurs, président, experts mandatés, et de façon plus générale tout membre associé, déclarent les intérêts et fonctions qu'ils peuvent avoir directement ou indirectement dans un organisme bénéficiant de la garantie. En outre, ils ne peuvent, au cas où une mise en jeu de garantie concerne un organisme dans lequel ils détiennent leurs intérêts ou exercent leurs fonctions participer ni aux débats, ni à la décision.

Article 21 : Arbitrage

Si un organisme est amené à contracter avec la société de garantie, les parties auront la possibilité de régler leur litige éventuel par voie d'arbitrage.

Article 22 : Attribution juridictionnelle de compétence

Pour tout contentieux opposant la Société de garantie aux organismes bénéficiaires, compétence juridictionnelle est donnée au Tribunal de Commerce de Paris.