



Dossier de demande d'agrément de LOGIREM En Organisme de Foncier Solidaire

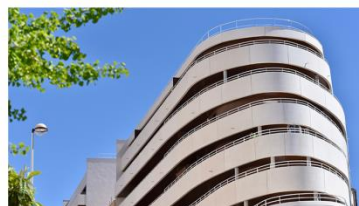


Table des matières

1.	LE MODELE DES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE ET DU BAIL REEL SOLIDAIRE.....	2
2.	LOGIREM OFS, UNE OPPORTUNITE DE FAVORISER DURABLEMENT UNE ACCESSION A LA PROPRIETE PLUS ABORDABLE POUR SES LOCATAIRES	3
2.1	LOGIREM ET LE GROUPE HABITAT EN REGION, DES ACTEURS NATIONAUX DU LOGEMENT SOCIAL..	3
2.1.1	LOGIREM UN ACTEUR HISTORIQUE DES REGIONS PACA ET CORSE.....	3
2.1.2	LE GROUPE HABITAT EN REGION.....	3
2.2	La DEMARCHE DE LOGIREM : UN OFS POUR LA VENTE HLM.....	4
2.3	LA VENTE EN BRS : UNE SOLVABILITE ACCRUE.....	5
2.3.1	LE FONCIER DE L'OF S LOGIREM	6
2.3.2	LES TERRITOIRES D'INTERVENTION	6
2.3.3	LA GESTION DE LA COPROPRIETE ISSUE DU DEMEMBREMENT FONCIER/BRS	6
3.	LA STRUCTURE DE L'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE DE LOGIREM	7
3.1	LE CHOIX DU MODELE HEBERGE	7
3.2	LES MODIFICATIONS STATUTAIRES DE LOGIREM	7
3.3	LA GOUVERNANCE DE L'OF S AU SEIN DE LOGIREM	8
3.3.1	LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LOGIREM	8
3.3.2	LA PRESIDENCE.....	8
3.3.3	LA DIRECTION GENERALE	9
3.3.4	L'ASSEMBLEE GENERALE	9
3.3.5	LE COMITE D'INVESTISSEMENT.....	9
3.4	LA COMPTABILITE ET LE CONTROLE DES COMPTES	9
3.5	ORGANIGRAMME ET MOYENS MATERIELS DEDIES A L'ACTIVITE D'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE.....	10
3.6	DETAIL DE LA PROCEDURE CGLLS EN COURS.....	11
4.	LE BUSINESS PLAN DE L'ACTIVITE D'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE.....	12
4.1	LE MODELE ECONOMIQUE :.....	12
4.2	LES PRODUITS DE L'OF S	12
4.3	LES CHARGES DE L'OF S.....	12
4.4	SYNTHESE DU COMPTE DE RESULTAT DE L'ACTIVITE OF S.....	14
4.5	MODALITES DE CONTROLE DE L'AFFECTION DES BIENS.....	15
4.6	MODALITES DE SUIVI COMPTABLE DE L'ACTIVITE OF S.....	15
4.7	INFORMATION DES ACQUEREURS DE BRS	16
4.8	ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES POUR LA REVENTE DE LEUR LOGEMENT.....	16
4.9	SYNTHESE DU BUSINESS PLAN	16
5.	ANNEXES	17
5.1	ORGANIGRAMME LOGIREM	17
5.2	PROCES-VERBAL D'AGE ENTERINANT LA MODIFICATION DES STATUTS	19
5.3	STATUTS	21
5.4	COMPTES FINANCIERS DES EXERCICES CLOS 2018 ET 2019	22

1. LE MODELE DES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE ET DU BAIL REEL SOLIDAIRE

Le Bail Réel Solidaire (BRS), introduit en France par la loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi Macron) du 6 août 2015 et précisé dans l'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 et le décret n°2017-1038 du 10 mai 2017, est une innovation fondée sur une dissociation entre le bâti et le foncier, permettant de faciliter la production d'une nouvelle offre de logements abordables en accession :

le prix de vente des logements en BRS n'inclut que le prix du bâti (plus précisément les droits réels immobiliers) et le ménage accédant est « locataire du foncier » (il paie une redevance foncière) auprès d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), propriétaire du foncier et garant de la pérennité des baux dans la très longue durée.

Ce type d'organisme a été créé par la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014 et précisé par le décret n°2016-1215 du 12 septembre 2016. De plus, la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution au Logement, à l'Aménagement et au Numérique (dite ELAN) prévoit que les logements en bail réel solidaire soit comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains.

L'intérêt de ce nouveau modèle de production de logements en France est multiple.

- D'une part, il permet de renouveler le modèle économique de la production de logements en accession sociale par une minoration significative du coût du logement grâce au portage de la charge foncière sur la très longue durée par l'OFS.
- D'autre part, il garantit la constitution d'une offre de logements durablement abordable puisque le prix du logement est encadré à chaque revente selon des conditions fixées à l'acquisition des droits réels dans le bail liant le ménage à l'OFS.

Ce dispositif est applicable dans une diversité de situations puisqu'il permet :

- De produire des logements neufs abordables sur les communes connaissant un marché immobilier relativement tendu
- De mener des opérations de remobilisation de logements anciens potentiellement dégradés dans les centres-bourgs ou sur des territoires détendus
- De réaliser des opérations en vente HLM en conciliant le souhait de la clientèle HLM d'accéder à la propriété et le souhait des collectivités de conserver une offre durablement abordable
- D'accompagner la réhabilitation et le désendettement de copropriétés en difficulté.

Au regard des différents intérêts du Bail réel solidaire, LOGIREM souhaite être agréée en tant qu'OFS afin de pouvoir le mobiliser dans sa palette d'outils en matière de logement.

2. LOGIREM OFS, UNE OPPORTUNITE DE FAVORISER DURABLEMENT UNE ACCESSION A LA PROPRIETE PLUS ABORDABLE POUR SES LOCATAIRES

2.1 LOGIREM ET LE GROUPE HABITAT EN REGION, DES ACTEURS NATIONAUX DU LOGEMENT SOCIAL

2.1.1 LOGIREM UN ACTEUR HISTORIQUE DES REGIONS PACA ET CORSE

Logirem, entreprise sociale pour l'habitat, filiale des Caisses d'Épargne (Groupe BPCE), membre du groupe Habitat en Région et de la SAC Habitat en Région Sud Est, gère 22 000 logements et 1 200 équivalents logements en foyers dans les régions Sud Provence - Alpes - Côte d'Azur et Corse.

Transformer le quotidien, aménager la ville, construire la mixité ... Logirem offre un éventail de solutions pour un habitat équilibré de qualité au plus près des besoins des habitants et des territoires.

Bailleur social engagé et innovant, à l'écoute des collectivités, Logirem agit en toute proximité au service de la satisfaction client et de la qualité de vie. C'est dans cet esprit que la société procure depuis 10 ans, à ses locataires, la possibilité de devenir propriétaire de leur logement dans le dispositif de vente HLM.

Avec sa Fondation d'entreprise créée il y a plus de 20 ans, Logirem s'engage en faveur de la culture et du mieux vivre ensemble de ses clients.

2.1.2 LE GROUPE HABITAT EN REGION

Créé en 2010 à l'initiative du Groupe BPCE et des Caisses d'Épargne Régionales, le groupe Habitat en Région rassemble, 17 sociétés d'HLM de plein exercice sur leur territoire.

Agissant dans une dynamique de mutualisation et fonctionnant sur un principe de décentralisation, Habitat en Région assure l'élaboration et la mise en œuvre d'une stratégie collective pour l'ensemble de ces filiales. Le groupe finalise en 2020 la création de trois sociétés de coordination (SAC) afin de renforcer son ambition de proximité territoriale

- PETRAM SAC des Hauts de France
- SAC HER Occitanie
- SAC HER Sud Est

Le réseau d'opérateurs sociaux qu'il anime, avec la volonté d'innover sans cesse, fait ainsi face avec succès aux évolutions du monde HLM. Le groupe est à même d'élaborer, puis de rendre opérationnelles, des nouvelles formes de montages immobiliers.

2.2 La DEMARCHE DE LOGIREM : UN OFS POUR LA VENTE HLM

L'enjeu pour Logirem d'intégrer dans son modèle un OFS est triple :

- Répondre aux besoins du territoire : permettre aux ménages des derniers déciles des plafonds de ressources du PLUS, qui accèdent rarement au logement locatif social d'être mieux solvabilisés en accédant à la propriété ...
- Répondre aux besoins des collectivités d'une meilleure mixité de l'habitat, notamment dans des résidences de grande taille.
- Permettre à LOGIREM d'augmenter son volume de vente HLM, en envisageant la vente dans des communes en fort déficit de logement social.

Les sociétés d'HER en région Sud (PACA) se sont coordonnées et ont décidé :

- De privilégier le modèle "OFS hébergé" pour réaliser la vente HLM en Bail Réel Solidaire (BRS), notamment afin d'éviter le doublement des droits de mutation.
- De constituer un OFS externalisé commun pour réaliser des opérations neuves d'accession à la propriété.

De leur côté, les collectivités peuvent trouver un avantage à la vente HLM en BRS :

- Elles maîtrisent le devenir du patrimoine social sur leur commune avec le maintien des logements BRS dans le quota SRU ;
- L'OFS garantit la vocation sociale du parc en agréant chaque nouvel acquéreur et en vérifiant le respect des plafonds de ressources (PSLA) des acquéreurs. L'aspect anti-spéculatif est ainsi garanti pendant une très longue durée
- Le dispositif permet une réversibilité : l'OFS peut requalifier les logements sous BRS en logements locatifs sociaux.

La vente de BRS renforce la vente HLM classique en pleine propriété en ciblant les communes en déficit actuel de logement social, sans lequel la vente HLM ne pourrait vraisemblablement pas avoir lieu.

- Celles pour lesquelles le quota SRU est très inférieur au seuil requis par la loi (Pennes Mirabeau, Pertuis, Ajaccio).
- Celles qui ne sont pas en capacité de reconstituer une offre en locatif social

Nous estimons **qu'une dizaine de logements** pourraient être vendus annuellement en statut BRS.

L'assemblée générale du 5 juin 2020, sur proposition du Conseil d'Administration du 16 avril 2020 a donc modifié les statuts pour permettre à Logirem d'être agréée en tant qu'OFS.

2.3 LA VENTE EN BRS : UNE SOLVABILITE ACCRUE

Par hypothèse, l'OFS porte une quote-part foncière équivalente à 25% de la valeur du bien en pleine propriété, afin d'assurer un effet levier suffisant pour les acquéreurs.

La redevance foncière comprend alors les frais de reconstitution du foncier à horizon 80 ans, au taux d'un prêt Gaia (même si celui-ci n'est pas obligatoirement souscrit)

L'hypothèse de plan de financement de l'acquéreur est la suivante :

- Frais d'acquisition : 7%
- Apport personnel : 10%
- PTZ : 10 %
- Prêt bancaire classique : le solde

L'illustration ci-dessous concerne la résidence du Saouze à Pertuis, 48 logements individuels, principalement constituée de T4.

Tableau de résultat pour une opération de vente HLM: exemple de vente d'un T4 de la résidence Saouze à Pertuis

	Vente HLM Pleine propriété	Vente HLM en BRS
Résident locataire au Saouze		
Ressources occupants	1700 € revenus moyen	
Loyer moyen	440 €	
Résident acquéreur au Saouze		
Prix de référence d'un T4 80 m ² shab	200 000€	150 000 €
Redevance moyenne mensuelle	-	60 €
Mensualité	740 € (Prêt principal) 850 € (6e année avec remboursement du PTZ)	545 € (prêt principal) 634 € (6e année avec remboursement du PTZ)
Charge mensuelle max	850 €	694 €
Ressources minimum d'accession	2 550 €/mois	2 103 €/mois
Nombre de ménages pouvant acquérir leur logement	8 (17%)	13 (27%)

Lorsque le PTZ sera à rembourser, la charge mensuelle en BRS, compris redevance foncière, sera inférieure de 19% à celle qui aurait cours en acquisition pleine propriété. En vente HLM classique, sur la résidence étudiée, 17% des ménages pourraient se porter acquéreurs de leur logement. Grâce au BRS, cette part passe à 27%.

Ainsi la vente HLM en BRS permet d'offrir des perspectives résidentielles à des ménages qui seraient autrement exclus du processus d'accession

2.3.1 LE FONCIER DE L'OFS LOGIREM

Sur la vente HLM, l'OFS appliquera une quote-part foncière de 22% à 25% sur le prix de vente envisagé hors BRS, en veillant à ce que le prix de vente en BRS ainsi obtenu soit cohérent avec le marché local.

2.3.2 LES TERRITOIRES D'INTERVENTION

L'activité d'Organisme de Foncier Solidaire de Logirem sera applicable à l'ensemble de son périmètre d'intervention : la région PACA et la Corse.

Logirem, en tant qu'OFS agréé, a le souhait de travailler en étroite collaboration avec les territoires sur lesquels elle développera son offre en BRS. Elle souhaite ainsi assurer la participation des collectivités au montage des opérations les concernant, afin de participer au mieux à la mise en œuvre de leur politique locale de l'habitat. Avant toute opportunité de lancement d'une vente en BRS, la collectivité concernée est rencontrée en amont.

LOGIREM propose systématiquement à la Commune une réunion publique d'information du dispositif en présence des représentants de la collectivité.

Cette communication est enrichie de documents pédagogiques à destination des participants.

Le site www.logirem-accession.com, qui bénéficie d'une large audience des prospects, proposera également un outil didacticiel pour favoriser la compréhension du dispositif BRS.

Enfin les locataires et les prospects seront rencontrés individuellement. (Cf paragraphe 4.7 ci-après)

2.3.3 LA GESTION DE LA COPROPRIETE ISSUE DU DEMEMBREMENT FONCIER/BRS

Préalablement à tout bail réel solidaire, l'OFS aura établi un règlement de copropriété contenant l'état descriptif de division :

- Du tènement foncier qui reste propriété de l'OFS
- Des lots objet des futurs BRS
- Des parties communes générales ou spéciales, indivises entre les preneurs des BRS.

Si en théorie, le droit permet de vendre sur un même immeuble des lots en BRS et des lots en pleine propriété, Logirem circonscrit la vente des lots en seul BRS. En effet en cas de concomitance de statut, le sol devrait alors être intégré en partie commune générale compliquant la gestion de la copropriété et la répartition des droits de vote. Le montage en BRS uniquement posera moins de difficultés concernant la définition des parties communes.

3. LA STRUCTURE DE L'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE DE LOGIREM

3.1 LE CHOIX DU MODELE HEBERGE

LOGIREM dispose déjà d'une expérience, d'une compétence et de moyens internes dédiés à la vente HLM. Un modèle d'OFS hébergé est donc envisageable.

Parallèlement, la SAC Habitat en Région Sud-Est envisage de créer un OFS Groupe destiné à porter le foncier des opérations en accession neuve.

Ainsi, la stratégie retenue consiste dans un premier temps à déposer une demande d'agrément direct, afin de pouvoir porter :

- La vente HLM en BRS,
- A titre transitoire des opérations d'accession dans l'attente de la création de l'OFS de la SAC (par exemple dans le cadre de réponse à concours).

A moyen terme, la structure ad hoc créée avec les autres membres de la SAC Habitat en Région Sud-Est demandera son agrément en tant qu'OFS sur les Régions PACA, AURA et Corse.

Les sociétés du groupe exerçant sur ces Régions deviendraient alors opérateurs de ce futur OFS aux compétences bien dissociées. Il porterait une stratégie collective tournée vers la production neuve et l'acquisition-amélioration de logements en BRS en régions.

En synthèse la demande d'agrément porte sur OFS dédié à la vente HLM. Mais Logirem se laisse la possibilité d'élaborer un ou deux projets en BRS Neuf en attendant l'agrément de l'OFS de la SAC HER Sud Est.

3.2 LES MODIFICATIONS STATUTAIRES DE LOGIREM

En application de l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code.

L'organisme de foncier solidaire a pour objet, pour tout ou partie de son activité, d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

Une société d'HLM en application de l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme est susceptible d'être agréée OFS.

Les **statuts de la société** ont été complétés par délibération de **l'Assemblée Générale en date du 5 Juin 2020** afin d'intégrer la référence aux dispositions des articles L329-1 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux OFS ainsi que de l'ensemble des éléments ayant traités à l'activité d'OFS conformément au cadre normatif. (Statuts modifiés en annexe 1 de ce dossier).

La modification des statuts de la société précise en son titre VIII:

- Le périmètre géographique d'intervention de son activité d'Organisme de Foncier Solidaire (article 37)
- Les modalités d'affectation des bénéfices et des réserves obligatoires (article 38)
- Les conditions dans lesquelles les mesures de gestion assurent le respect des droits et obligations attachés à la conclusion des baux réels solidaires consentis par l'OFS en cas de suspension ou de retrait de l'agrément de cette activité. (article 40)
- Les modalités de dévolution des biens de l'organisme liés à son activité d'OFS en cas de retrait de cet agrément (article 40).

3.3 LA GOUVERNANCE DE L'OFS AU SEIN DE LOGIREM

L'activité d'Organisme de Foncier Solidaire étant directement développée par LOGIREM, elle est régie par les mêmes instances que celle de la société d'HLM c'est à dire :

- Conseil d'Administration
- Assemblée Générale

La composition, les pouvoirs et le fonctionnement sont définis aux articles 9 à 27 de ses statuts. Ces organes sont dès lors compétents pour toute décision prise dans le cadre de l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire.

3.3.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LOGIREM

MEMBRES	<ul style="list-style-type: none"> ● Douze administrateurs désignés par l'actionnaire de référence ● Trois administrateurs d'EPCI ● Trois administrateurs représentant les locataires ● Le collège de censeurs
DUREE DES MANDATS	<ul style="list-style-type: none"> ● Mandat renouvelé tous les quatre ans dans la limite, pour les administrateurs représentant les locataires, des dispositions réglementaires définissant leur mode de désignation
POUVOIRS	<ul style="list-style-type: none"> ● Les pouvoirs du CA sont décrits à l'article 15 - des statuts de la société ● Dans le cadre de l'activité d'OFS, il entérine notamment les opérations qui lui sont soumises par la Directrice Générale
REUNIONS ET VOTES	<ul style="list-style-type: none"> ● Les éléments suivants sont décrits dans les statuts de la société : <ul style="list-style-type: none"> - Modalités de convocation - Rythme de réunions - Règles de quorum - Règles de procuration - Règles de majorité

3.3.2 LA PRESIDENCE

MEMBRE	<ul style="list-style-type: none"> ● Président élu par le CA parmi les administrateurs
---------------	---

3.3.3 LA DIRECTION GENERALE

NOMINATION	<ul style="list-style-type: none">● Personne physique nommée par le CA et portant le titre de Directeur Général
COMPETENCES	<ul style="list-style-type: none">● Les pouvoirs de la Direction Générale sont décrits à l'article 16 des statuts de la Société

3.3.4 L'ASSEMBLEE GENERALE

MEMBRES	<ul style="list-style-type: none">● L'ensemble des actionnaires peut voter, pour un total de 2.115.680 voix
POUVOIRS	<ul style="list-style-type: none">● Les pouvoirs de l'AG sont décrits à l'article 25 & 26 - des statuts de la société
REUNIONS ET VOTES	<ul style="list-style-type: none">● Les éléments suivants sont décrits dans les statuts de la société :<ul style="list-style-type: none">- Modalités de convocation- Rythme de réunions- Ordres du jour- Règles de quorum- Règles de procuration- Règles de majorité

3.3.5 LE COMITE D'INVESTISSEMENT

Membres	La Directrice générale Le Directeur Général Délégué La Directrice Générale Adjointe Stratégie Patrimoniale Le Directeur Financier
----------------	--

Le Comité d'investissement valide l'engagement opérationnel des opérations en BRS.

La Directrice générale les propose pour décision administrative au CA.

3.4 LA COMPTABILITE ET LE CONTROLE DES COMPTES

En vertu de l'article 19 des statuts de la société, la comptabilité légale est certifiée par un commissaire aux comptes nommé par l'assemblée générale. Le commissaire aux comptes réalise donc le contrôle des comptes de l'OFS dans le cadre du contrôle des activités de la société.

Au moment de la demande d'agrément, **KPMG** assure le contrôle et la certification des comptes.

En application de l'article R. 329-3 du Code de l'urbanisme, la comptabilité interne permet de distinguer le résultat relevant de l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire et celui des autres activités de la société, au moyen d'un budget annexe dédié à l'Organisme de Foncier Solidaire sans autonomie juridique et financière du budget principal.

3.5 ORGANIGRAMME ET MOYENS MATERIELS DEDIES A L'ACTIVITE D'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE

Logirem s'appuiera sur ses ressources existantes pour développer son activité d'OFS, et mobilisera les compétences présentes en son sein. En tant que Société Anonyme d'HLM, ayant une activité en matière d'accession sociale, Logirem peut, en effet, d'ores et déjà couvrir toutes les fonctions nécessaires à l'activité d'un OFS.

Néanmoins, la nouveauté du dispositif BRS appelle à garantir une parfaite information des ménages et à anticiper les éventuels besoins d'accompagnement qu'ils pourraient rencontrer dans la gestion économique de leur parcours résidentiel en BRS.

A ce titre, l'OFS devra assurer une sensibilisation et une information des ménages tout au long de la durée de leur démarche d'acquisition, de la communication commerciale à la sélection d'un nouvel accédant en passant par la revente du logement. Les modalités de cette information sont détaillées ci-après. Logirem dispose d'une équipe commerciale ad hoc afin d'assurer l'accompagnement des ménages preneurs de Baux Réels Solidaires tout au long du processus de sélection.

La répartition des activités envisagées auprès des différents services et détaillées ci-dessous :

Missions	Détails	
Développement de l'offre en BRS	<ul style="list-style-type: none"> ● Orientations stratégiques ● Lien avec les collectivités ● Etablissement des bilans prévisionnels 	Pôle Accession Sociale
Gestion Financière	<ul style="list-style-type: none"> ● Elaboration bilan OFS ● Développement d'une stratégie financière ● Gestion prêts et emprunts 	Direction financière
Pilotage des BRS et accompagnement des ménages	<ul style="list-style-type: none"> ● Commercialisation et établissement des contrats de réservation ● Accompagnement des ménages acquéreurs ● Agrément des ménages ● Etablissement des conditions des baux réels solidaires ● Accompagnement social des ménages propriétaires dans la bonne gestion de leur logement 	Pôle Accession Sociale Direction Clientèle

Gestion redevance Foncière	<ul style="list-style-type: none"> ● Quittancement et recouvrement ● Gestion des impayés 	Pole gestion locative Direction Clientèle
Gestion immobilière	<ul style="list-style-type: none"> ● Syndic de copropriété ● Gestion transitoire, gestion locative en cas de pleine propriété des logements par l'OFS 	Service syndic Direction de la Clientèle Mutualisation au sein de la SAC à l'étude

Les locaux et frais généraux liés à l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire seront pris en charge dans le cadre de l'activité principale de Logirem.

A ce stade aucune mission n'est confiée à des tiers.

3.6 DETAIL DE LA PROCEDURE CGLLS EN COURS

Dotée d'un parc de 22000 logements, d'âge moyen de l'ordre de 38 ans, dont 51% est QPV, et dont presque 25% fait l'objet d'opérations de Renouvellement Urbain avec de nombreuses démolitions, Logirem doit investir plus de 400M€ sur son patrimoine en une décennie.

Si les fondamentaux de gestion (vacances, impayés, faible endettement) sont corrects, la Réduction de Loyer Solidarité et son impact sur l'autofinancement, a amputé la société de sa capacité à générer les fonds propres nécessaires à l'investissement ci-dessus.

Par conséquent Logirem a sollicité la CGGLS sur l'axe « consolidation du potentiel financier ».

Déclarée éligible par le Comité des aides de la CGLLS, la sollicitation a d'ailleurs d'ores et déjà induit une augmentation du financement des démolitions et des réhabilitations en site ANRU.

La procédure suit son cours mais à l'heure actuelle aucun protocole n'a encore été envisagé entre la CGLLS, HRP (Habitat en Région Participations) l'actionnaire et Logirem, la situation sanitaire ralentissant également ce type de procédure.

Surtout initiée pour faire face aux investissements liés au Renouvellement Urbain, la procédure est sans impact sur la gestion par la société des futurs BRS.

Et si tant est que la CGLLS juge finalement inutile d'apporter son concours financier, c'est le niveau d'investissement dans les sites ANRU qui pourrait en pâtir avec moins de démolitions, et non pas les conditions d'exploitation des logements en pleine propriété et en bail réel solidaire.

4. LE BUSINESS PLAN DE L'ACTIVITE D'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE

4.1 LE MODELE ECONOMIQUE :

	Activité générale LOGIREM	Activité OFS
Recettes		
Valeur nette comptable	x	
Vente BRS		x
Loyers des logements jusqu'à la cession BRS	x	
Redevance foncière		x
Dépenses		
Travaux de remise en état avant-vente	x	
Valeur nette comptable		x
Charges de structure	x Gestion jusqu'à la cession BRS	x Honoraires de commercialisation et de communication Commissaire aux comptes
Accompagnement des ménages		x
Gestion immobilière BRS (quittancement redevance, provision redevances impayées)		x
Gestion des reventes BRS et Rachat potentiel de BRS		x
Dettes		
Remboursement quote part CRD	x	

Le tableau ci-dessus est extrait du Cahier n°70 Repères Maitrise d'ouvrage « Mobiliser le bail réel solidaire dans le cadre de vente du patrimoine HLM » édité par l'USH en Septembre 2020.

4.2 LES PRODUITS DE L'OFS

- Le produit des BRS :
Prix de vente moyen d'un BRS : **115 K€** soit une décote de 24% par rapport à la valeur moyenne en pleine propriété estimée à 150 K€ sur les résidences ciblées
- La redevance foncière : **0.5 €/m²sha**

4.3 LES CHARGES DE L'OFS

- VNC du logement cédé : **60K€**
- Communication et commercialisation des BRS : **5 K€/BRS vendu**
- Charges de structure : **24 k€ an** (commissaire aux comptes+ quote part de 25% du personnel dédié à la vente des BRS)
- Frais accompagnement des ménages : **100 € / lgt/an**

Pour rappel, le décret n° 2016-1215 du 12 septembre 2016 relatif aux organismes de foncier solidaire, dans son article R. 329-7.-dispose que « A l'appui de sa demande d'agrément, l'organisme de foncier solidaire fournit les pièces et renseignements suivants : [...] 9° La description des modalités d'information des preneurs de baux réels solidaires et de contrôle de l'affectation des biens objets de tels baux ».

Cette mission est assurée par le Pole Accession Sociale avec l'appui de la Direction de la Clientèle de Logirem.

- Gestion Immobilière des BRS : **160 €/ lgt/an**
 - Dont coût d'établissement et de renouvellement des BRS, du quittancement et recouvrement des redevances 100 €/lgt/an ;
 - Dont provision pour les redevances foncières non recouvrées 60 €/lgt/an.

- Gestion de la revente des BRS :

L'article L.255-13 du CCH prévoit qu'en cas de refus d'agrément par l'OFS du nouvel acquéreur proposé par le ménage souhaitant céder son logement ou en cas de difficultés de l'occupant à céder son logement (selon les conditions légales et définies dans le BRS), l'Organisme de Foncier Solidaire doit se porter acquéreur des droits réels afférents au logement dans les six mois. La valeur des droits réels immobiliers est alors calculée selon des modalités prévues dans le bail. Pour ce faire, l'OFS doit disposer des fonds propres suffisants pour faire face à cet éventuel besoin de trésorerie.

Le Pole Accession sociale assistera le ménage souhaitant céder son bail, pour trouver un acquéreur intéressé par le BRS, et éviter à l'OFS le recours à l'acquisition : voir article 4.7 ci-après.

Toutefois, une décote au rachat de logement pourra être appliquée et fixée dans les BRS.

Un coût de remise en état des logements rachetés est intégré à **5 500 € du logement**.

Il est pris comme hypothèse **le rachat de 10% des logements vendu par an**.

Les besoins en trésorerie pour l'achat de ces logements seront couverts par la mobilisation de l'autofinancement cumulé de LOGIREM agréé OFS. Il est considéré que le caractère hébergé de l'OFS renforce la sécurisation de la garantie de rachat grâce aux capacités financières et à la trésorerie de Logirem.

4.4 SYNTHÈSE DU COMPTE DE RESULTAT DE L'ACTIVITE OFS

Dans la mesure où les bénéfices issus de la vente des BRS restent affectés au secteur distinct OFS, et ne peuvent, en l'état actuel du droit, abonder les fonds propres de Logirem pour contribuer au développement de l'offre nouvelle locative, l'activité vente BRS restera marginale et ciblée sur les communes en fort déficit de logement social. (cf paragraphe 2.3.2).

Comme annoncé au paragraphe 2.2, il est envisagé :

- **10 ventes de BRS/an**, sur un volume moyen annuel de 40 logements.
- Représentant une surface habitable de **650 m²**
- Taux ICC : 1% en 2020
- Taux d'inflation : 0.5% en 2020

Agrégat	Secteur	Hypothèse	N+4	N+5	N+6	N+7	N+8
Vente HLM en BRS			10	10	10	10	10
BRS racheté par OFS				1	1	1	1
Prix de vente théorique sans décote		Actualisé de l'ICC 1,1 % / an	1 515 618	1 515 781	1 515 947	1 516 117	1 516 290
Prix de vente théorique avec décote		Décote de 24 % (part du foncier)	1 151 870	1 151 994	1 152 120	1 152 249	1 152 380
VNC des logements (dt trx avt vente et diags)			606 247	606 312	606 379	606 447	606 516
Cession à la VNC OLS->OFS	OLS		606 247	606 312	606 379	606 447	606 516
Résultat Comptable	OLS		0	0	0	0	0
Stock Logement en BRS			10	19	28	37	46
Redevance OFS	OFS	0,5 € / m2 / mois SHAB Moyenne de 65 m2 Actualisé à l'inflation 0,5 % / an	3 920	7 448	10 976	14 505	18 033
Vente BRS	OFS		1 151 870	1 151 994	1 152 120	1 152 249	1 152 380
Total des recettes OFS	OFS		1 155 790	1 159 442	1 163 096	1 166 753	1 170 414
VNC des logements	OFS		606 247	606 312	606 379	606 447	606 516
Communication & Commercialisation	OFS	5 K€ / lgt actualisé de l'inflation	50 255	50 256	50 258	50 259	50 260
Coût Gestion Immobilière	OFS	100 € / an / lgt actualisé de l'inflation	1 005	1 910	2 814	3 719	4 624
Accompagnement des ménages	OFS	100 € / an / lgt actualisé de l'inflation	1 005	1 910	2 814	3 719	4 624
Pertes sur redevances foncières	OFS	60 € / an / lgt actualisé de l'inflation	603	1 146	1 689	2 232	2 774
Charges de structure	OFS	24K€ / an actualisé de l'inflation	24 122	24 123	24 124	24 124	24 125
Rachat de BRS	OFS	10 % des logements par an		114 023	112 866	111 267	109 295
Remise en état BRS rachetés	OFS	5 500 € / lgt actualisé de l'ICC	0	5 558	5 558	5 559	5 560
Total des charges	OFS		683 238	805 239	806 502	807 326	807 778
Résultat Comptable	OFS		472 552	354 203	356 594	359 427	362 635
		Stock BRS vendu	1 151 870	2 303 864	3 341 960	4 381 343	5 422 455
		Stock début d'année	10	20	29	38	47
		Amortissement cumulé	11 635	46 541	115 205	228 125	395 816
		Valeur stock unitaire	114 023	112 866	111 267	109 295	106 950
		Inflation	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
		ICC	1,0%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%

Le résultat comptable de l'OFS est équilibré. Les recettes permettent de couvrir l'ensemble des charges et de constituer progressivement des fonds propres de l'OFS. La trésorerie est toujours positive. Toutefois si tant est que l'exploitation ne se déroulerait pas comme prévue dans la simulation, avec par exemple une nécessité de racheter plus d'un BRS par an, du fait de l'agrément direct de Logirem, la trésorerie comme les fonds propres ne sont pas un sujet de risque pour l'OFS.

Une redevance foncière de 0.5€/m² reconstitue la décote foncière en 93 ans.

Il est à noter que la redevance foncière est peu significative dans le résultat d'exploitation de l'OFS.

4.5 MODALITES DE CONTROLE DE L'AFFECTATION DES BIENS

Comme l'article L. 255-2 du CCH le rend possible, les biens seront occupés uniquement en résidence principale et seront interdits à toute forme de location : ces modalités seront indiquées au contrat de bail réel solidaire et précisées aux ménages candidats lors de leur accompagnement à l'accession.

Dans le respect de l'article R. 255-1 du CCH, les plafonds de ressources du preneur des droits réels mentionnés à l'article L. 255-2 du CCH sont ceux fixés par l'arrêté prévu à l'article R 331-76-5-1, soit les plafonds du PSLA. L'OFS vérifiera, lors de l'examen de l'agrément des ménages, le respect des plafonds de ressource.

4.6 MODALITES DE SUIVI COMPTABLE DE L'ACTIVITE OFS

L'activité OFS sera intégrée dans le Système d'Information ULIS de Logirem.

Les ventes de BRS seront identifiées par un code analytique distinct.

Les charges seront imputées dans un « centre de gestion spécifique » (c'est le terme dans ULIS).

Ces éléments distinctifs permettront de restituer le compte de résultat avec une approche directe.

Les autres frais de fonctionnement généraux de l'entreprise seront ventilés selon une clé secondaire (système analogue à la gestion de l'activité Accession Sociale, Syndic de Copropriété, etc.).

L'état financier obligatoire des engagements hors bilan mentionnera les engagements de rachat des BRS.

Le résultat de l'activité sera mentionné dans l'une des annexes légales des états réglementaires Berger Levrault dédiées à la ventilation des résultats par activité.

Le rapport de gestion annuel de Logirem rendra compte de l'activité OFS.

4.7 INFORMATION DES ACQUEREURS DE BRS

La clientèle cible de l'OFS hébergé, destiné à vendre des BRS dans le cadre de la vente HLM est bien évidemment constituées en premier lieu des **locataires, de résidences identifiées**.

A cet effet la communication privilégiera une **approche directe** de ces locataires :

- Rencontre à domicile par notre commercial interne, doté d'une plaquette qui détaillera le dispositif ; il présentera une simulation personnalisée
- Lorsque les locataires auront été rencontrés individuellement, réunion collective avec des experts : ADIL et Banque (notre actionnaire la CEPAC accompagnera le financement du dispositif) et Notaire.

Le rôle des experts est de confirmer à nos clients la fiabilité du dispositif en s'appuyant sur des exemples concrets mis en œuvre en France et auxquels ils ont accès par leur propre réseau.

Les explications porteront sur les **modalités de gestion de la copropriété** avec :

- un détail des droits de vote dédiés aux futurs preneurs de BRS
- la répartition de droits et obligations de chacun : OFS/ preneurs de BRS/syndicats des « copropriétaires de BRS »

4.8 ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES POUR LA REVENTE DE LEUR LOGEMENT

Les propriétaires de BRS peuvent revendre les droits réels de leur logement à n'importe quel moment, au prix plafonné revalorisé par l'IRL, à n'importe quel ménage respectant les plafonds de ressources.

Il peut lui-même trouver un acquéreur et assurer la transaction.

Toutefois, le BRS étant un produit spécifique, la vente entre particuliers pourrait être compliquée par la nécessité de trouver des acquéreurs dans les plafonds de ressources, informés du dispositif.

C'est pourquoi Logirem souhaite proposer aux propriétaires de BRS un service d'accompagnement à la commercialisation, en s'appuyant sur son vivier de ménages intéressés pour mettre en relation l'offre et la demande.

La prestation serait alors facturée (il est envisagé à la hauteur de 3,5% HT du prix de vente TTC). Cette prestation permettra aux ménages de vendre leur logement au prix plafond sans subir la décote prévue par la garantie de rachat.

En dernier recours, si le ménage ne trouve pas d'acquéreur ni par lui-même ni via l'accompagnement de Logirem, il pourra recourir à la garantie de rachat.

Le coût de la prestation d'accompagnement sera alors déduit de la décote au moment du rachat du BRS par l'OFS, afin de ne pas pénaliser le ménage vendeur.

4.9 SYNTHÈSE DU BUSINESS PLAN

En l'état actuel du droit, le résultat de l'activité OFS reste localisé dans le secteur distinct OFS et ne peut alimenter les fonds propres de l'activité OLS. C'est pourquoi à ce stade Logirem limitera la vente en BRS de son patrimoine dans les communes où seul ce dispositif emporte l'adhésion des Maires et EPCI pour la vente HLM.(ex les Pennes Mirabeau).

5. ANNEXES

5.1 ORGANIGRAMME LOGIREM

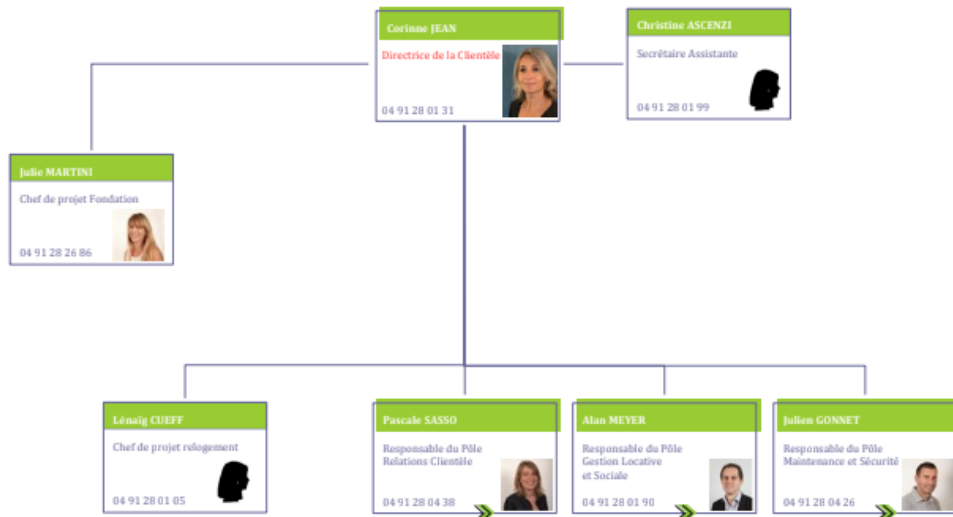


Zoom sur la DSP et son Pôle Accession Vente

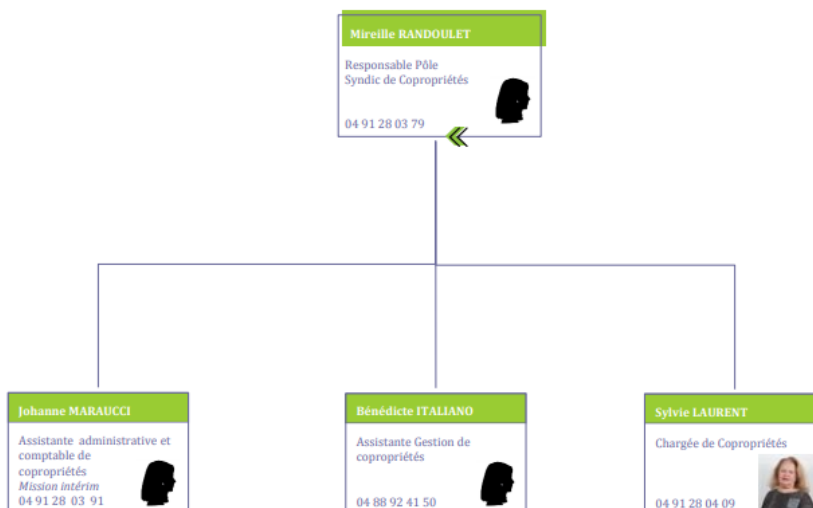


Zoom sur la Direction de la Clientèle et ses Pôles Relations Clients et Gestion Locative et Syndic de copropriétés

Direction de la Clientèle



Direction de la Clientèle > Pôle Syndic de Copropriétés



5.2 PROCES-VERBAL D'AGE ENTERINANT LA MODIFICATION DES STATUTS



Société Anonyme d'HLM au capital de 3.279.304 €
Siège social : 111 boulevard National - 13003 MARSEILLE
060 804 770 RCS Marseille

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 5 JUIN 2020

Extrait

Le 5 juin 2020 à 10 heures, les actionnaires de la société LOGIREM -société anonyme d'HLM au capital de 3.279.304 €- se sont réunis en Assemblée Générale Mixte.

Compte tenu du contexte de crise sanitaire et conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 permettant d'adapter temporairement les règles de convocation, d'information, de réunion et de délibérations des assemblées prise par application de l'article 11 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à la pandémie de Covid-19, les actionnaires ont été appelés à exprimer leur vote soit en participant en conférence téléphonique, soit à l'aide du formulaire de vote par correspondance ou par procuration qui leur a été fourni à retourner par message électronique à l'adresse électronique indiquée à cet effet dans la convocation.

Conformément à ces dispositions, une convocation leur a été adressée par message électronique le 19 mai 2020. Les deux représentants désignés par le Comité Social et Economique ont également été convoqués par message électronique envoyé à la même date. Par ailleurs, le commissaire aux comptes a été convoqué par message électronique adressé le 19 mai 2020 et par lettre recommandée avec accusé de réception expédiée le 20 mai 2020. Enfin, cette convocation a fait l'objet d'une publication dans un journal d'annonces légales le 22 mai 2020.

La conférence téléphonique a été organisée depuis le siège social de la société situé 111 boulevard National à Marseille 3^{ème} en présence du Président et du secrétaire de séance.

Monsieur François CODET, Président du Conseil d'administration, préside la séance.

Madame Claude BERTOLINO et Madame Hortense GRANSAGNE, actionnaires acceptant cette fonction, sont désignées en qualité de scrutatrices.

Madame Chantal MARTINET est désignée en qualité de secrétaire.

Le bureau étant ainsi composé, il est dressé une feuille de présence conformément aux dispositions des articles L 225-114 du code de commerce et 145 du décret du 23 mars 1967. Il y est fait mention des membres de l'Assemblée physiquement présents, participant en conférence téléphonique, ayant voté par correspondance ou par procuration. Celle-ci est émargée par le Président, physiquement présent, tant en son nom personnel que comme mandataire. Elle est également émargée par le secrétaire de séance.

Le Président constate que, d'après cette feuille de présence, les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentent **211.564** actions sur les **211.568** actions constituant le capital social. Il rappelle à ce propos que le calcul du quorum et de la majorité est effectué conformément aux règles requises pour l'adoption de chaque résolution selon la nature de celle-ci (ordinaire ou extraordinaire). L'Assemblée régulièrement constituée peut valablement délibérer.

...

Résolutions relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

VINGT-QUATRIEME RESOLUTION : modification des statuts (articles 3, 4, 22, 26 et titre VIII articles 36 à 40)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, adopte, article par article, le texte des nouveaux statuts de la société afin d'y intégrer la nouvelle activité d'Organisme de Foncier Solidaire dans le respect des dispositions fixées par le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme. Ces nouveaux statuts seront annexés au présent procès-verbal de l'Assemblée Générale et ils régiront désormais la société.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

VINGT-CINQUIEME RESOLUTION : pouvoir en vue des formalités

L'Assemblée Générale décide de conférer tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes les formalités requises par la loi.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

...

Extrait certifié conforme à l'original

Fabienne Abecassis
Directrice Générale



5.3 STATUTS

5.4 COMPTES FINANCIERS DES EXERCICES CLOS 2018 ET 2019