

FONCIERE LOGEMENT – AFL
Association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901
Siège social : 33 Avenue du Maine - 75015 PARIS

Projet

PROCES-VERBAL DE LA REUNION
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Du 13 avril 2019

L'an deux mil dix-neuf le 13 avril,

Les personnes désignées en qualité d'administrateur par les membres de l'Association Foncière Logement, se sont réunies au siège social, 33, avenue du Maine - 75015 PARIS, sur convocation du président du conseil d'administration, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Présentation des consultations pour la construction du Village olympique et paralympique – Paris 2024 lancées par SOLIDEO (i):
 - Appel à projets - site de St Ouen lot D et E
 - Appel à projets - L'île Saint Denis Lot
 - Règlement de la consultation pour la vente des terrains à bâtir et droits à construire
 - Dossier de candidature
 - Calendrier des consultations

- 2) Analyse des conditions de faisabilité économique (i)

- 3) Accords à donner par le conseil d'administration (d) :
 - Sur le financement des immeubles à construire sans condition suspensive de financement bancaire,
 - Sur le respect, en phase JP et en phase Héritage, du délai et les modalités de réalisation de l'opération précisé au règlement de la consultation,
 - Sur la prise de participation au capital de la société ad hoc constituée entre les membres du groupement avc engagement de conservation des titres jusqu'à l'achèvement du projet en phase Héritage,
 - Sur l'engagement à agir de manière conjointe et solidaire avec les membres du groupement sur tous les actes à intervenir avec la SOLIDEO ou Paris 2024.

- 4) Pouvoirs, avec faculté de subdélégation, à donner au président (d) :
 - De représenter Foncière Logement en qualité de membre du groupement,
 - Et de signer la lettre de candidature du groupement
 - Et plus généralement de faire le nécessaire pour adhérer au groupement et formuler une offre pour les deux sites concernés par la consultation Village Olympique et paralympique.

5) Questions diverses

Les administrateurs ont reçu sur table à l'effet de traiter cet ordre du jour les documents suivants :

- Pièce 1 Note de présentation « Projet village olympique JOP PARIS 2024 »
 Pièce 2 Projet de protocole de partenariat

Sont présents ou représentés et ont émarginé la feuille de présence :

		Affiliation	Fonction	Présent	Représenté
Georges	LOUIS	CFE- CGC	Titulaire	x	
Guillaume	BONNET	CFE- CGC	Suppléant		
Jacques	FELIU	CFDT	Titulaire	x	
Michel	DUCOURTIEUX	FO	Titulaire	x	x
Patrice	LANGINIER	CGT	Titulaire	x	
Eveline	MOUILLERAC	Cgt	Suppléant		
Jacques	DECKER	CFTC	Titulaire	x	
Antonio	DA COSTA	CFTC	Suppléant		
Daniel	FRATI	CPME	Titulaire	x	
Jean-Marc	NATALI	CPME	Suppléant		
Jean Philippe	BRANCOURT	MEDEF	Suppléant		
Nicolas	DECAYEUX	MEDEF	Titulaire	x	
Loic	CANTIN	MEDEF	Titulaire		x
Dyna	PETER-OTT	MEDEF	Suppléant		
Jean-Jacques	GASLY	MEDEF	Titulaire	x	
Hugues	VANEL	MEDEF	Titulaire	x	
Yvon	BOURDAIN	MEDEF	Suppléant	x	

Etaient présents à la réunion :

- Yanick LE MEUR, Marielle SCHMIDT, Foncière Logement,
- Benoit AMEYE Ministère du Logement,
- Mohcine BENKIRANE, Caillau Dedouit et Associés, commissaire aux comptes
- Yves DELMAS, KPMG, commissaire aux comptes

- Constatation du quorum :

Les administrateurs présents ou représentés doivent atteindre la moitié des administrateurs de l'association (Art. 9-3 des statuts) et les deux collèges doivent être présents. Après avoir constaté que le quorum requis est atteint (11 administrateurs présents ou représentés) et que les conditions requises sont remplies, le président déclare que la séance peut être ouverte et que le conseil peut valablement délibérer.

Rappel concernant les règles de déport :

Au vu de l'ordre du jour de la séance et conformément à l'article 1-1 du règlement intérieur modifié, le président invite les administrateurs présents à vérifier et confirmer qu'ils n'ont aucun intérêt lié aux engagements soumis en délibération au cours de la séance. Le cas échéant, les administrateurs ayant un intérêt lié à un engagement examiné sont invités à se retirer de la réunion pour la durée de la délibération et du vote de l'engagement considéré.

1. PRESENTATION DES CONSULTATIONS POUR LA CONSTRUCTION DU VILLAGE OLYMPIQUE ET PARALYMPIQUE – PARIS 2024 LANCEES PAR SOLIDEO (I)

Yanick LE MEUR procède à la présentation des consultations pour la construction du Village olympique et paralympique – Paris 2024 lancées par SOLIDEO sous la forme de deux appels à projets sur deux sites :

- Saint-Ouen (Lots D et E),
- L'île Saint-Denis,

1. Les enjeux du sujet

Le projet de Village Olympique des Jeux de Paris 2024, qui sera développé entre 2020 et 2024 sur les communes de Saint-Denis, Saint-Ouen et L'île-Saint-Denis, va imposer une restructuration urbaine importante de ce territoire, avec la création de d'un nouveau quartier et d'environ 270 000 m² qui devront servir au logement des Athlètes durant la phase des Jeux, et seront ensuite reconvertis en logements (libres, sociaux, étudiants...), bureaux, commerces et hôtels.

La complexité du projet réside à la fois :

- Dans sa temporalité très spécifique : objet de permis de construire à double détente, les immeubles produits sous seront mis à disposition (moyennant indemnisation) du Comité d'Organisation (COJO) en 2024, puis reconfigurés avant d'être mis sur le marché par leurs propriétaires à partir de 2025.
- Dans la multiplicité des parties impliquées : la SOLIDEO, responsable de la livraison des infrastructures olympiques et aménageur de la ZAC Village des Athlètes, pilotera et décidera de l'affectation des lots, en responsabilité de la satisfaction du cahier des charges olympique (CIO – COJO) et des autorités organisatrices du logement, communes et EPCI de Plaine Commune, dont les directives s'imposent pour la « seconde vie » du projet.

La partie du projet potentiellement adressable par Foncière Logement au travers du groupement dans lequel elle s'inscrirait, se réduit aux lots D et E, situés sur la commune de Saint-Ouen, et du lot Eco-quartier fluvial, sur la commune de L'île-Saint-Denis, du fait de la « préemption » par Vinci du lot Saint-Denis, propriétaire du foncier à travers son opération Universeine.

Pour chacun des lots, la division par destination des surfaces produites, entre logements sociaux, libres/accession, bureaux et autres contraint logiquement la forme des groupements, qui doit s'organiser de manière solidaire.

La segmentation des lots sur différentes communes impacte nécessairement l'équilibre au sein des groupements, puisqu'elle contraint la répartition des logements (sociaux / libres) et leur prix de sortie (par la tension du marché et le volontarisme des pouvoirs publics locaux).

- Le marché de Saint-Ouen, nettement plus porteur et en cours de gentrification accélérée et anticipée par l'équipe municipale, intéresse logiquement les investisseurs et promoteurs, mais sera en contrepartie plus coûteux à obtenir pour les groupements candidats. Par ailleurs, sur ce territoire la Solideo est le « bras armé » du COJO qui impose ses contraintes au projet de développement du territoire (d'ailleurs, il n'y avait aucun projet avant la décision JOP).
- Sur l'île Saint Denis, les niveaux plafonnés extrêmement bas des prix de cession (2.800€/m²) brident fortement le modèle économique et la faisabilité. Par ailleurs, le risque bureau est certainement extrêmement fort. Le processus de développement est celui du maintien d'un « entre soi » (par régulation des prix de cession on souhaite maintenir une cartographie sociale) et le projet de développement porté par la SEM PCD et la ville est bien antérieur aux décisions JOP qui donnent un « coup d'accélérateur » à tout ceci.

Sur Saint Ouen, l'économétrie du projet est claire et ambitieuse mais le coût d'entrée risque d'être élevé (risque de surenchère d'offres contribuant à une auto-alimentation de la hausse des valeurs de charges foncières -gare à la surchauffe-)

Sur l'île Saint Denis, les contraintes de prix de sortie sont tant élevées que le modèle économique et opérationnel n'est pas certain (risque d'infructuosité -gare aux exigences démesurées-)

Dans le cadre de ce projet, Foncière Logement se regrouperait avec Immobilière 3F, société HLM du groupe Action Logement et certainement IN'LI, pour intégrer un groupement :

- en cours de montage autour du constructeur Bouygues et AXA sur le lot E et D à Saint Ouen, dans une répartition 65/35 (très à confirmer...)
- non stabilisé autour de promoteurs de taille régionale sur l'île Saint Denis, mais avec une impasse sur la part bureau.

A ce stade et alors que nous devons stabiliser notre affichage d'un positionnement dans des groupements au 13 Avril prochain, ce qui importe est :

- Evaluer l'intérêt de cette opportunité de développer quelques centaines de logement dans le cadre d'un projet iconique,
- Négocier, dans le cadre de la construction du groupement, les conditions de son intervention, avec ses partenaires et sa tutelle Action Logement

2. L'approche à développer

A très courte échéance, analyser l'opportunité et l'intérêt, notamment financier, d'investir dans le cadre de groupements en cours de construction.

En première approche, l'intervention de Foncière, qui achèterait (par le biais d'un Contrat de Promotion Immobilière) une partie des logements « libres » pour les louer à prix maîtrisés pendant quelques années avant de les céder sur le marché, permet potentiellement de contourner une situation de saturation de la demande future qui surviendrait en 2025 lors de la mise en vente concomitante de l'ensemble des logements du Village. Cette saturation pourrait avoir un effet sur les prix et/ou les délais de commercialisation dommageable pour les promoteurs engagés. La retenue des logements permettrait en outre de véritablement capitaliser sur l'entrée en service (prévue en 2024) et la montée en puissance des lignes 15 et 16 du GPE, dont l'interconnexion Saint-Denis-Pleyel serait à proximité immédiate du site.

Par ailleurs, la présence de QPV (Vieux Saint-Ouen, Paul Cachin et Pleyel) sur les trois communes légitime l'intervention de Foncière Logement au sens de son objet de développement de la mixité dans les territoires précarisés situés en zones tendues.

Nous devons mettre sous contrôle notre modèle économique dans le cadre d'une éventuelle participation, autour de quelques hypothèses structurantes :

- Echancier de paiement dans le cadre du CPI,
- Montant d'indemnisation pour la mise à disposition du COJO en 2024,
- Coût de conversion (si non inclus dans le prix d'achat),
- Loyer praticable (selon marché et pratique AFL),
- Durée de possession avant cession,
- Prix de cession,
- Fiscalité applicable (TVA et autres),

En fonction de ces hypothèses et de la fixation d'un objectif de rentabilité des fonds propres affectés par Foncière, des fourchettes de prix d'achat réaliste par AFL des logements produits par la société de portage seront à définir pour permettre aux organes de gouvernance de l'association de se prononcer sur un GO / NO GO de principe sur les différents lots.

3. La Commande de SOLIDEO (STO) ET SEM PCD (ISD)

- a. Tout d'abord un ou des investisseurs (non HLM) pour faire le libre et l'accession
- b. Un engagement sur un niveau de Charge Foncière
- c. Engagement à mobiliser les ressources ad hoc sans clause suspensive de financement
- d. Un interlocuteur unique via une société ad hoc regroupant tous les opérateurs du groupement.
- e. Une solidarité complète entre les membres du groupement à livrer la totalité du programme à temps.

2. ACCORDS A DONNER PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION (D)

L'ordre du jour sur lequel la séance du conseil a été convoquée portait sur l'autorisation à donner au président pour permettre à Foncière Logement d'intégrer un groupement candidat pour chacun des deux lots susmentionnés.

Il était initialement envisagé de solliciter l'autorisation de prendre une participation dans les sociétés de portage dont la constitution est exigée par SOLIDEO pour candidater et présenter une offre. Or, compte tenu des demandes de SOLIDEO en terme de solidarité entre membres des groupements, les investisseurs du groupe Action Logement ont décidé de limiter leur participation à un accord ferme, et sans conditions de financement, d'acquisition d'une partie de la programmation de logements (LS, LLI et logement libre), à des conditions restant à définir.

- Lot D et E du site de Saint-Ouen :

Pour les lots D et E du site de Saint-Ouen, l'Equipe constituée autour du groupement AXA, Linkcity et Bouygues immobilier est également composée de I3F et IN'LI.

A l'issue des négociations qui se sont déroulées pendant toute la semaine avec les membres pressentis du groupement pour le site de Saint-Ouen, et notamment avec l'assureur AXA, les décisions soumises au conseil d'administration se limitent à la participation à l'Equipe candidate (et non au groupement) de manière à ce qu'à terme Foncière Logement puisse avoir un accès à la part de logements libres constitués sur ce lot.

La participation à l'Equipe suppose que Foncière Logement apporte au groupement candidat son savoir-faire et son expérience en matière de production de logements en mixité dans les quartiers et accompagne le groupement durant toute la phase de la candidature. Durant la phase opérationnelle, seuls certains membres de l'Equipe, à l'exclusion d'Action Logement, constitueront la société d'investissement exigée par SOLIDEO.

L'apport de Foncière Logement se limite donc à ce stade à un apport en savoir-faire, ingénierie et innovation uniquement sur le volet sociétal (mixité sociale, lien logement/emploi...). Aucune solidarité, notamment financière ou en responsabilité, n'est créée entre Foncière Logement et les autres membres de l'Equipe.

L'engagement financier est limité sur ce lot à la part de Foncière Logement dans le budget de l'Equipe qui reste à négocier dans les 15 jours de la signature du protocole de partenariat. Cette participation devrait se situer aux alentours de 50 K€ d'après les premières estimations de budgets réalisées par les membres du groupement.

Benoit AMEYE s'interroge sur la gouvernance de l'Equipe. Yanick Le Meur répond que c'est Immobilière 3F qui représentera les entités du groupe Action Logement et qui sera l'interlocuteur des membres du groupement. Il n'y a pas de solidarité entre investisseurs du groupe Action Logement.

- Lot de l'île-Saint-Denis

La participation à la candidature du second groupement pour le lot situé sur l'île-Saint-Denis, est encore moins contraignante, puisqu'il s'agit d'un simple positionnement d'investisseurs intéressés à l'acquisition de logements qui auront été produits par le groupement candidat à l'issue de la phase JOP à des conditions notamment économiques restant à définir.

Jean-Jacques GASLY se félicite de l'opportunité qui est donnée à Foncière Logement de pouvoir se positionner sur des investissements dans le village olympique de Paris 2024. Les décisions à prendre ce jour ne conditionnent en aucune manière la consistance des futurs investissements ni les modalités financières de leur acquisition. Foncière Logement se positionne sur une programmation de logements qui sera produite dans les quartiers du NPNRU et du PRU qui sont ses secteurs naturels d'intervention pour créer du logement en mixité. En qualité de président du comité d'engagement, il souhaite saisir l'opportunité d'investir dans cette zone d'emploi où les besoins de logements pour les salariés sont importants.

Hugues VANEL rappelle que l'organisation des JO 2024 est un sujet d'intérêt national. Si Foncière Logement a la possibilité de contribuer au succès de cette entreprise, même modestement, elle doit le faire. Ceci d'autant plus que l'engagement de Foncière Logement est limité et ne suppose pas d'engagement financier non déterminable ou solidaire.

Benoit AMEYE rappelle que Foncière Logement est limitée par son objet social : logement libre dans les QPV ANRU ou logement conventionné.

Le Président propose aux membres du conseil d'administration de délibérer pour autoriser Foncière Logement à participer à la candidature des deux groupements constitués sur les deux sites dans les termes et conditions exposées ci-avant ainsi que pour donner pouvoir au président, avec faculté de subdélégation, pour signer les documents afférents aux candidatures.

Site de Saint-Ouen – Lots D et E :

- *Le conseil d'administration après en avoir délibéré, autorise la participation à la candidature du groupement constitué pour formuler une offre sur le site de Saint-Ouen – Lot D et E, en réponse à l'appel à projets lancé par SOLIDEO pour la construction du Village Olympique et paralympique PARIS 2024, dans les termes et conditions définis ci-avant,*
- *Le conseil d'administration autorise la conclusion du protocole de partenariat à signer avec les membres du groupement et les membres de l'Equipe, et donne pouvoir au Président avec faculté de subdélégation au bénéficiaire du Directeur général, de signer le dit protocole,*
- *Le conseil d'administration autorise l'acquisition d'une partie de la programmation de logements libres sous forme de VEFA ou vente à terme produite sur le secteur de Saint-Ouen, lots D et E, sans condition suspensive de financement, aux conditions à définir.*

Site de L'île-Saint-Denis :

- *Le conseil d'administration après en avoir délibéré, autorise la participation à la candidature du groupement constitué pour formuler une offre sur le site de L'île-Saint-Denis, en réponse*

- à l'appel à projets lancé par SOLIDEO pour la construction du Village Olympique et paralympique PARIS 2024, dans les termes et conditions définis ci-avant,
- Le conseil d'administration autorise l'acquisition d'une partie de la programmation de logements libres sous forme de VEFA ou vente à terme produite sur le secteur de L'Ile-Saint-Denis, sans condition suspensive de financement, aux conditions à définir.

Pouvoirs à donner :

- Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, autorise le Président avec faculté de subdélégation au bénéfice du directeur général :
 - A représenter l'association et mettre en œuvre les décisions prises par le conseil d'administration relatives aux candidatures de groupements pour la réalisation du Village Olympique et Paralympique des JOP PARIS 2024,
 - A signer tous actes et documents nécessaires à la participation de l'Association aux équipes constituées dans cet objectif, notamment les lettres de candidature et les protocoles de partenariat,

3. ANALYSE DES CONDITIONS DE FAISABILITE ECONOMIQUE (I)
--

Les conditions et modalités de l'acquisition de la programmation produite sur le site du village olympique restent à définir.

Récapitulatif des délibérations du conseil d'administration du 13 avril 2019

Site de Saint-Ouen – Lots D et E :

- Le conseil d'administration après en avoir délibéré, autorise la participation à la candidature du groupement constitué pour formuler une offre sur le site de Saint-Ouen – Lot D et E, en réponse à l'appel à projets lancé par SOLIDEO pour la construction du Village Olympique et paralympique PARIS 2024, dans les termes et conditions définis ci-avant,
- Le conseil d'administration autorise la conclusion du protocole de partenariat à signer avec les membres du groupement et les membres de l'Equipe, et donne pouvoir au Président avec faculté de subdélégation au bénéfice du Directeur général, de signer le dit protocole,
- Le conseil d'administration autorise l'acquisition d'une partie de la programmation de logements libres sous forme de VEFA ou vente à terme produite sur le secteur de Saint-Ouen, lots D et E, sans condition suspensive de financement, aux conditions à définir.

Site de L'Ile-Saint-Denis :

- Le conseil d'administration après en avoir délibéré, autorise la participation à la candidature du groupement constitué pour formuler une offre sur le site de L'Ile-Saint-Denis, en réponse à l'appel à projets lancé par SOLIDEO pour la construction du Village Olympique et paralympique PARIS 2024, dans les termes et conditions définis ci-avant,
- Le conseil d'administration autorise l'acquisition d'une partie de la programmation de logements libres sous forme de VEFA ou vente à terme produite sur le secteur de L'Ile-Saint-Denis, sans condition suspensive de financement, aux conditions à définir.

Pouvoirs à donner :

- *Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, autorise le Président avec faculté de subdélégation au bénéfice du directeur général :*
 - *A représenter l'association et mettre en œuvre les décisions prises par le conseil d'administration relatives aux candidatures de groupements pour la réalisation du Village Olympique et Paralympique des JOP PARIS 2024,*
 - *A signer tous actes et documents nécessaires à la participation de l'Association aux équipes constituées dans cet objectif, notamment les lettres de candidature et les protocoles de partenariat,*

JEAN-JACQUES GASLY
COLLEGE EMPLOYEURS

HUGUES VANEL
PRESIDENT

PATRICE LANGINIER
SECRETAIRE GENERAL
COLLEGE SALARIES