

Opération mixte avec SCI

Groupe Polylogis

Monographie

ENTRETIEN REALISE : Raoul Heuzel responsable développement, logiH groupe Polylogis

Opération 1 : - Opération SCI Le Tremblay (93)

-

Opération 2 : Opération SCI Le Hameau de Pringy (77)

Opération 3 : - Opération SCI 21 Wilson – Levallois Perret (92)

INTERET des SCCV

Pour répondre aux attentes des collectivités qui sont de plus en plus demandeuses d'opérations mixtes sur leurs territoires, le groupe Polylogis met en musique ses différentes structures opérationnelles.

Pour cela, il privilégie le montage juridique de la SCI de construction vente pour la réalisation de ses opérations en accession à la propriété.

Une partie du programme est vendue en VEFA à un bailleur du groupe qui proposera ses logements à la location ; l'autre partie du programme sera commercialisée dans le cadre de l'accession sociale à la propriété à des ménages sous plafonds de ressources

Pour chaque nouvelle opération, une société civile de construction-vente (SCCV) est créée.

En effet, la SCCV a pour objet spécifique la construction d'un ou de plusieurs immeubles en vue de leur vente en totalité ou par fractions (articles L. 211-1 à L. 211-4 et R 211-1 à R 211-6 du CCH)

Tout organisme Hlm peut prendre des parts dans une SCI qui construit pour vendre en accession sociale à la propriété. Deux associés suffisent et aucun capital minimum n'est requis.

La création d'une SCCV est relativement simple : l'établissement des statuts et la création de la société peuvent s'effectuer entre associés, le notaire n'étant pas obligatoire s'il n'y a pas d'apports immobiliers.

La SCI de construction vente est administrée par un gérant et elle est maître d'ouvrage de l'opération d'accession. Dans nos trois exemples, Logicap est gérant de la SCI

Une SCI de construction vente même constituée entre organismes Hlm est une personne morale distincte des organismes qui la composent.

- Ainsi, elle ne constitue pas un maître d'ouvrage public et n'est donc pas soumise à la loi MOP du 12 juillet 1985, alors que tous les organismes Hlm relèvent du champ d'application de la loi MOP pour les opérations locatives aidées.

Autant les fonctions des maîtres d'ouvrages publics sont précisées par les textes (cf article 2 de la loi MOP), autant les fonctions des maîtres d'ouvrages privés ne sont pas fixées par des textes législatifs ou réglementaires. Ce sont les contrats passés entre les parties qui déterminent les droits et obligations de chacune d'entre elles.

- De la même façon, la SCI de construction vente n'est pas soumise au code des marchés publics ni à l'ordonnance du 6 juin 2005 pour la passation des marchés de travaux et de fournitures et services.

Ainsi, la SCI de construction vente est un outil souple, non assujettie à aucune règle particulière pour la passation de ses marchés. Le régime de ses marchés est celui de la liberté contractuelle.

Une fois la vente du programme réalisée, la SCI est liquidée.

C'est donc une société éphémère qui a vocation à disparaître après la réalisation du programme.

LIMITES

Une SCI de construction vente, spécifique à l'opération, est créée, ce qui implique un certain formalisme de fonctionnement (juridique et comptable), et donc un travail administratif important si le groupe a une activité de développement de programmes immobiliers conséquente uniquement à travers ce type de structures.

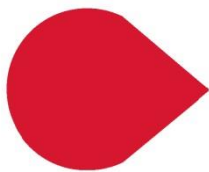
De plus, la responsabilité indéfinie des associés est en jeu à l'égard des tiers, à proportion de leur part dans le capital social de la SCCV.

OPERATEURS

Le groupe Polylogis gère un patrimoine locatif de 62 000 logements et construit environ chaque année 1700 logements locatifs sociaux et 230 logements en accession à la propriété par l'intermédiaire de ses 7 filiales :

- Logirep, ESH d'Hlm, bailleur social intervenant en Ile de France et Haute Normandie
- LogiOuest, ESH d'HLM intervenant en Régions Pays de la Loire et Centre
- LogiRys, ESH d'HLM spécialisée dans le logement des seniors et personnes handicapées
- Trois Moulins Habitat, ESH d'HLM intervenant en Ile de France et en Pyrénées Orientales
- Logistart, ESH d'HLM spécialisée dans le logement des jeunes en Ile de France
- Logicap, SACICAP spécialisée dans l'accèsion sociale à la propriété
- LogiH, société privée (SAS), spécialisée dans la promotion immobilière libre

Sa stratégie de groupe est de proposer des opérations en mixité aux collectivités, afin de s'adapter aux différents besoins de logement des populations : logements étudiants, logements familiaux, logements pour personnes âgées en locatif comme en accèsion sociale ou libre.



Opération mixte

MONOGRAPHIES

Opération 1 Le hameau de Pringy

Le groupe Polylogis, par l'intermédiaire de ses structures Logicap et Trois Moulins Habitat (TMH), a réalisé une opération mixte de 65 logements sur la commune de Pringy.

Une SCI construction vente a été créée à cette fin ; Logicap en est le gérant et la SCI intervient en tant que maître d'ouvrage pour la construction des 65 logements.

Une partie de l'opération (48 logements) est vendue en VEFA à TMH, bailleur social du groupe

Cette opération mixte est composée de 4 bâtiments collectifs R+2 destinés au locatif social totalisant 48 logements (4 T1+ 12 T2 + 20 T3 + 12 T4) et de 17 maisons individuelles groupées commercialisées en accèsion sociale à la propriété (dispositif PSLA) (14 T4 et 3 T5).

L'opération a été livrée fin 2012



MAISONS LOGICAP

COLLECTIF TMH



SERVICE MAITRISE D'OUVRAGE

Opération 2 Tremblay en France

Le groupe Polylogis, par l'intermédiaire de ses structures Logicap et Logirep, a réalisé une opération mixte de 98 logements sur la commune de Tremblay en France. Une partie de l'opération est vendue en VEFA à Logirep, bailleur social du groupe, qui assure la gestion locative des 65 logements.

Les 33 autres logements ont été commercialisés en VEFA à des ménages avec un financement PASS FONCIER.

L'opération a été livrée en juin 2012



33 logements LOGICAP – 65 logements famille LOGIREP

Opération 3 Wilson à Levallois Perret

Le groupe Polylogis, par l'intermédiaire de ses structures Logicap et Logirep, a réalisé une opération de 12 logements à Levallois Perret. Logicap est gérant de la SCI qui intervient en tant que maître d'ouvrage pour la construction de 12 logements collectifs dans le cadre d'un démembrement de propriété et d'un local commercial

L'usufruit locatif des 12 logements est acquis par Logirep, pour une période de 17 années.

La nue propriété a été vendue à divers acquéreurs.



