



GROUPE **SNI**

Appel à projets de 10 000 logements intermédiaires

Promoteurs constructeurs / aménageurs

Direction générale

Le 15 janvier 2014

TABLE DES MATIERES

1. Cadre réglementaire	3
2. Périmètre et destinataires	3
3. Objet et volumétrie	4
4. Répartition géographique	6
5. Prestations et Normes Développement Durable	6
6. Enveloppe de prix maximale.....	7
7. Calendrier des livraisons	7
8. Modalités, pièces à fournir et calendrier de l'appel à projets	7

Premier bailleur de France avec près de 300 000 logements, la SNI, filiale à 100 % de la Caisse des Dépôts, loge plus d'un million de personnes. Elle détient notamment un patrimoine d'environ 80 000 logements intermédiaires répartis sur l'ensemble du territoire.

Afin de poursuivre son développement, elle a souhaité s'associer avec des investisseurs institutionnels pour créer une société (ci-après «la Société de logements intermédiaires») dont l'objet est de construire et de gérer 10 000 logements répondant aux critères du nouveau régime défini à l'article 279-0 bis A du code général des impôts créé par la loi de finances pour 2014 («Projet Argos»).

Lancé pour le compte de cette société en cours de constitution, le présent appel à projets définit les caractéristiques des programmes immobiliers qui seront acquis dans le cadre de cette opération.

1. Cadre réglementaire

1.1 Il est rappelé que la loi de finances pour 2014 institue deux avantages fiscaux en faveur du logement intermédiaire :

- un taux de TVA réduit à 10% (article 279-0 bis A du code général des impôts) ;
- une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant la durée de détention des immeubles, dans la limite de 20 ans (article 1384-0 A du code général des impôts).

1.2 En contrepartie de ces avantages, les investisseurs prennent les engagements suivants :

- cibler uniquement les zones Abis, A et B1 (métropoles régionales), telles que définies par l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- appliquer les plafonds de loyer mentionnés à l'article 199 novovicies (III, premier alinéa) du code général des impôts. Pour mémoire, ces plafonds s'élèvent à 16,52 € en zone Abis, à 12,27 € en zone A et à 9,88 € en zone B1 ;
- appliquer aux locataires les plafonds de ressources mentionnés au même article 199 novovicies ;
- détenir la moitié des immeubles pendant au moins 10 ans, et l'autre moitié pendant au moins 15 ans ;
- intégrer les immeubles à des opérations de construction mixtes comportant au moins 25% de surfaces de logements locatifs sociaux.

Seules les opérations dont les travaux de construction ont débuté après le 1^{er} janvier 2014 sont éligibles.

2. Périmètre et destinataires

L'appel à projets porte sur la production de logements locatifs intermédiaires neufs répondant aux dispositions du logement intermédiaire, telles que définies en particulier par l'article 279-0 bis A du code général des impôts.

Il est rappelé qu'en vertu des dispositions de cet article, le projet proposé devra s'inscrire au sein d'une opération mixte comprenant une **quote-part obligatoire de logement social représentant 25% de la surface totale des logements**. Cette tranche de logements sociaux sera acquise par un bailleur social et n'est donc pas visée en tant que telle par le présent appel à projets.

Au titre du logement intermédiaire, la SNI pourra, pour le compte de la société en cours de création, acquérir soit :

- des programmes en VEFA avec permis de construire (PC) déposés ou en cours de préparation ;
- des terrains nus ou à aménager sous réserve d'un classement en zone constructible par le plan local d'urbanisme (PLU).

Peuvent répondre à l'appel à projets :

- les promoteurs constructeurs ;
- les aménageurs, qu'il s'agisse de collectivités, de sociétés d'économie mixte ou d'établissements publics.

3. Objet et volumétrie

L'appel à projets porte sur un volume de 10 000 logements locatifs neufs relevant du régime du logement intermédiaire.

Les programmes concernent des logements neufs mis en chantier après le 1^{er} janvier 2014. Les logements livrés ou en cours de travaux sont en revanche exclus ; il s'agit de créer une production supplémentaire tout en respectant des critères précis (quant à la typologie et à la surface notamment).

3.1 Description des programmes :

Les programmes proposés s'inscriront de préférence au sein d'opérations mixtes significatives. Ce critère s'apprécie ainsi :

3.1.1 Les programmes proposés devront être intégrés dans des opérations de construction mixtes comportant dans la mesure du possible trois tranches :

- une tranche **non obligatoire mais vivement recommandée** d'accession qui sera réalisée par le promoteur – constructeur apporteur du projet ;
- une tranche **obligatoire** comprenant au minimum 25 % de surface de logements locatifs sociaux (sauf document d'urbanisme prescrivant l'absence de logement social ou une quote-part plus réduite) ;
- une tranche de **logement intermédiaire proposée dans le cadre du présent appel à projets à la Société de logements intermédiaires créée par la SNI.**

Le schéma ci-dessous résume à titre indicatif le profil type d'une opération de 90 à 100 logements :

Tranche	Nb logts	Destination
Accession	variable	A charge du promoteur
Logement intermédiaire	~ 30	Acquisition par le groupe SNI pour le compte d'investisseurs, objet du présent appel à projet
Logement social	20 - 30	Au minimum 25% de la surface de l'opération.

Sauf exception justifiée par un intérêt spécifique du programme, il n'est pas envisagé d'acquérir une tranche de plus de 100 logements intermédiaires par opération dans le cadre du présent appel à projet.

3.1.2 Dans la mesure où la réglementation le permettra, l'opération proposée comportera pour la partie logement intermédiaire au plus un parking par appartement.

Selon la localisation des projets (ex : proximité immédiate des métros, trams), l'opération pourra ne pas inclure de parking pour la tranche de logement intermédiaire.

3.2 Typologie et surface des appartements

Les programmes présentés pour le logement intermédiaire devront respecter dans toute la mesure du possible la répartition suivante :

Type	Fourchette surface. en m ²	En % du total du programme
T1	26 – 30	11-15%
T2	46 – 50	26-32%
T3	58 – 65	46-50%
T4	73 – 78	9-11%
T5	88 – 93	Négligeable
Programme	Inférieur à 54 m ²	M ² de surface moyenne

Les surfaces indiquées ci-dessus constituent des fourchettes de surface habitable, afin de conserver une marge d'adaptation en fonction des contraintes d'urbanisme et d'architecture. La limite supérieure de la fourchette constitue cependant un plafond.

La composition du logement répondra aux exigences suivantes (cf. tableau *infra*), toute dérogation devant être dûment justifiée :

TYPE	Espace ENTREE	CUISINE	SdB (baignoire)		SdE (douche)		WC ind.	PLACARDS		CELLIER
			sans WC	avec WC	sans WC	avec WC		entrée	chambres	
STUDIO		ouverte				X		X		
2 Pièces	X	ouverte/fermée			X		X	X	X	
3 Pièces	X	ouverte/fermée			X		X	X	sauf Ch 1	X
4 Pièces	X	fermée	X				X	X	sauf Ch 1	X
5 Pièces	X	fermée		X	X		X	X	sauf Ch 1	X

3.3 Les modalités d'acquisition

Il est prévu d'acquérir dans le cadre du présent appel à projet :

- soit des terrains nus ou à aménager ;
- soit des ensembles immobiliers en pleine propriété ou des « cages d'escalier » dans des ensembles immobiliers, d'une taille significative au regard de l'opération.
- Les acquisitions en diffus de logements au sein d'ensembles immobiliers sont en revanche exclues.

Le paiement des acquisitions en VEFA s'effectuera ainsi :

- 5% à la commande (signature de la VEFA) ;
- 93,5% à la livraison ;
- 1,5% à la fourniture de l'ensemble des pièces et documents techniques et administratifs obligatoires (notamment les DOE, DIUO, RFCT, attestation de non contestation de la conformité des travaux au permis de construire).

Des modalités alternatives de financement pourront être discutées au cas par cas dans le cadre de la négociation de chaque opération.

4. Répartition géographique

Les programmes devront être localisés dans les communes dont la liste est incluse dans l'annexe au présent appel à projets.

Des programmes situés dans d'autres communes peuvent être présentés, mais ils ne pourront être retenus qu'à titre exceptionnel et en raison de leur intérêt spécifique.

5. Prestations et Normes Développement Durable

5.1. Les immeubles devront *a minima* offrir les prestations de confort et d'équipement suivantes.

Pour les logements :

- placards : aménagement intérieur ;
- portes palières : classement anti-effraction BP1 ;
- cuisine : autres que studios : évier double et ameublement hors équipements électroménagers de cuisine ; studios : kitchenette ; faïence murale au droit des équipements ;
- salle de bains/salle d'eau : meuble-vasque ; miroir + bandeau lumineux ; faïence murale au droit de la baignoire/douche ; sèche-serviettes ; pare-baignoire/pare-douche ; robinets mitigeurs thermostatiques (baignoire et douche) ;
- revêtements de sols : carrelage dans les pièces humides ; revêtement dur (parquet, carrelage...) dans les pièces sèches ;
- revêtements muraux : peinture satinée et faïence ;
- volets roulants : chambres + séjour, à commande électrique.

Pour les parties communes :

- contrôle d'accès électronique programmable à distance ;
- individualisation du comptage des fluides (eau, gaz, électricité) ;
- chauffage et ECS : systèmes collectifs et EnR privilégiés ;
- ventilation : simple flux hygro B ;
- fibre optique.

5.2. Les projets proposés devront s'inscrire dans une logique environnementale, tant pour leur intégration dans leur site d'implantation qu'en termes de performances énergétiques.

Les éléments suivants sont attendus :

- Performance énergétique : RT 2012 ou niveau HPE (RT-10%) à proposer ;
- Certification à obtenir : Qualitel / Habitat environnement (profil A millésime 2012)
- certification NF Logement (de préférence) ;
- rendement des plans : viser les ratios ~92% pour la SHAB/SDPC et 75% pour la SU/SHOB ;
- choix des matériaux : selon critères techniques (pérennité, sinistralité) et environnementaux (écolabel européen, NF environnement, FDES, étiquetage A+).

6. Enveloppe de prix maximale

Les Promoteurs Constructeurs proposeront des prix parking inclus (en € HT au m² habitable) sur leurs programmes de logement intermédiaire, sur la base des coûts d'acquisition **maximum** suivants tenant compte des loyers plafonds du logement intermédiaire.

	Zone Abis	Zone A	Zone B1
Plafond de loyer €/mois/m ² SU	16,5 €	12,27 €	9,9 €
Coût d'acquisition VEFA €/HT/m ² pkg compris	3 846 € maximum	3 344 € maximum	2 508 € maximum

Il est précisé que les montants figurant dans le tableau ci-dessus correspondent au maximum de chaque zone ; un prix d'acquisition inférieur pourra être appliqué en fonction du loyer praticable dans chaque commune, la rentabilité brute des logements (loyer/ prix d'acquisition TTC) devant être au minimum de l'ordre de 5 %.

7. Calendrier des livraisons

Les acquisitions seront réalisées en sorte d'assurer une fin de livraison au plus tard l'année N+4 après le lancement du présent appel à projets.

Les livraisons devront privilégier un calendrier facilitant le remplissage (idéalement avril à septembre).

8. Modalités, pièces à fournir et calendrier de l'appel à projets

8.1 Chaque promoteur peut présenter autant de projets qu'il le souhaite et répondre sur les villes et agglomérations de son choix dans la liste présentée en annexe.

Les Promoteurs Constructeurs devront respecter *a minima* la notice descriptive et répondre aux prestations demandées *supra*. Ils fourniront en outre à l'appui de leurs projets, les pièces suivantes :

- fiche de synthèse du programme répondant aux points 2 à 6 du présent appel à projet (*a minima* : localisation précise, plan de situation, nombre de logements, typologie, surface, descriptif des prestations, calendrier prévisionnel, prix) ;
- le dossier de PC si celui-ci est déposé ou en cours de dépôt ;
- les notices descriptives techniques et prestations, respectant les exigences demandées par la SNI ;
- les éventuelles certifications demandées ;
- tout document que le candidat estimerait de nature à appuyer son projet (études de marché...).

8.2. Les projets seront examinés par les équipes locales en charge du développement, qui analyseront le programme proposé au regard notamment :

- de l'emplacement au vu de la destination du produit ;
- des prestations techniques ;
- du prix proposé.

8.3. Le présent appel à projets ne saurait être interprété comme un engagement ferme de contracter de la part de la Société de logements intermédiaires, de la SNI ou de l'une quelconque de ses filiales:

- En tant qu'investisseur, la Société de logements intermédiaire est libre du choix des programmes qu'elle retiendra et pourra écarter tout projet, sans qu'il soit besoin de justifier ce choix.
- De même, le présent appel à projets ne constitue pas un engagement d'acquérir le volume des 10 000 logements projetés.
- Il pourra être décidé à tout moment de mettre fin au présent appel à projets, sans qu'il soit nécessaire de justifier ce choix et sans que cela n'ouvre droit à une quelconque indemnisation pour les candidats ayant remis leurs projets.

8.4 Les candidats peuvent obtenir toutes les informations sur le déroulement de l'appel à projet auprès de :

Patrick BLANC
100-104 avenue de France
75646 PARIS cedex 13
Tél. : 01 55 03 30 86
Fax : 01 55 03 33 34
E-mail : intermediaire@groupe-sni.fr

8.5 Le présent appel à projet sera clos dès qu'un volume d'acquisitions de 10 000 logements aura été contractualisé et au plus tard **le 31 mars 2016**. Toutefois, le Groupe SNI pourra prolonger l'appel à projets, et en informera au préalable les Promoteurs Constructeurs.

Les projets devront être transmis par tous moyens à l'adresse électronique ci-dessus et seront analysés au fur et à mesure de leur arrivée. Les projets devront dans la mesure du possible faire l'objet d'envois groupés par les candidats.

Yves CHAZELLE
Directeur Général

