

CCTP - Cahier des Clauses Techniques Particulières

OPERATION

Evaluation du patrimoine de SNL-Prologues et accompagnement à la mise en place d'une méthodologie homogène d'évaluation interne

1. Objectif de la prestation

Répondre aux sollicitations de nos financeurs institutionnels, par une évaluation externe de notre parc et disposer d'une méthode interne d'appréciation du parc pour mieux appréhender nos marges de manœuvre financière.

L'évaluation externe se fera à un instant T, et elle comme la méthodologie d'évaluation en continu prendra en compte nos caractéristiques de parc (diffus, copropriété) et de contexte réglementaire (logement social pour les organismes MOI).

2. Objet de l'étude

La raison sociale de SNL-Prologues est de créer des logements d'insertion qui sont ensuite loués à des associations coopératrices à prix coutant. Ces associations gestionnaires vont ensuite sous-louer les logements, pendant la durée de leur conventionnement, à un montant de loyer encadré, les entretenir et effectuer tous les travaux nécessaires à leur bonne conservation. SNL Prologues assume la GE et les renouvellements de composant des logements.

SNL-Prologues, est une coopérative foncière solidaire, créée en 1995 et agréée Maître d'Ouvrage d'Insertion en 2011 ce qui la sort du régime concurrentiel (circulaire agrément). Son agrément « Entreprise solidaire d'utilité sociale » depuis 2016 lui permet d'avoir accès à des fonds solidaires notamment issus de l'épargne salariale. Elle a également signé en 2020 une convention SIEG (Service d'intérêt économique générale) avec l'Etat qui permet aux particuliers de bénéficier d'une déduction fiscale lors d'un investissement en parts sociales.

Le capital de SNL-Prologues est détenu par les associations SNL et des associations partenaires, des investisseurs institutionnels et des particuliers.

Au titre de l'agrément ESUS, les titres de capital de l'entreprise ne sont pas cotés sur un marché financier, le statut coopératif limite les possibilités de revalorisation de la part et de par sa convention SIEG SNL Prologues s'interdit la distribution de dividendes.

Pour autant les investisseurs institutionnels de SNL-Prologues souhaiteraient avoir **une évaluation externe du parc immobilier**, tenant compte de ses particularités, dont notamment le conventionnement des logements, **afin de factueliser la solidité financière de la foncière et son éventuelle liquidité**.

SNL-Prologues, elle, doit disposer d'un outil lui permettant d'apprécier ces éléments dans le cadre de sa politique financière afin d'affiner ses marges de manœuvre au vu de son environnement.

La présente mission consiste à assister SNL-Prologues, représenté par son Directeur Financier, à définir une méthodologie d'évaluation du patrimoine en fonction de ses principales caractéristiques, à l'assister dans le recueil des données auprès des organismes et associations gestionnaires, leur analyse et la mise en synthèse.

3. Le contexte

Le parc à fin 2022 est composé de 1175 logements dont 1 024 logement sont livrés pour 422 opérations.

71 logements ont été livrés en 2022 et 71 logements ont été engagés.

Ce patrimoine est détenu à 80% en pleine propriété et le reste en bail (réhabilitation, emphytéotique, construction).

L'immense majorité des logements a été réalisée en acquisition amélioration.

Le conventionnement d'origine des logements est majoritairement PLAI et minoritairement ANAH très social.

Une centaine de logements du parc est en fin de conventionnement, mais continue à être loué aux mêmes conditions de loyer. SNL-Prologues envisage sur une partie de ces logements de conclure des conventions ANAH avec travaux en lien avec son plan de patrimoine.

Une partie très marginale du patrimoine (quelques opérations) est constitué de biens mixtes avec des commerces ou des locaux d'activité en pied d'immeuble.

Le parc de logements est majoritairement dit logement passerelles, ce sont des logements où les locataires restent le temps qu'il faut pour se reconstruire avant de partir vers un logement de droit commun en général du logement social. Les personnes sortant du parc de SNL Prologues y sont restées trois ans en moyenne ce qui induit une forte rotation des logements.

SNL-Prologues fait partie d'un mouvement associatif issu de la société civile, les bénévoles (1200) pour suivre une partie des familles ont une bonne connaissance des logements.

Un plan de patrimoine a été réalisé fin 2022 et sera actualisé fin 2023. Il fait suite à un premier plan établi en 2016.

Une campagne complémentaire de DPE a été initiée en 2023 et devrait être finalisée début 2024.

Le patrimoine de SNL-Prologues bien que situé majoritairement dans une seule région géographique l'Île de France (et pour une opération en bail en Normandie), présente des caractéristiques très diverses.

Le parc est très diffus, sa répartition est la suivante sur les logements livrés à fin 2022.

Logements par opération	Nombre d'opérations	Nombre de logements
1	250	250
2 à 5	108	340
6 à 10	46	327
+ de 10	7	107
Bureau commerces tiers lieux	11	0
Total	422	1024

La répartition géographique est la suivante

Dpt	Nombre d'opérations	Nombre de logements
75	119	186
78	71	115
91	143	574
92	36	48
93	5	17
94	43	74
95	3	8
27	1	5
Total	422	1024

Bien qu'hétérogène, il appartient néanmoins principalement à deux grandes familles, le lot de copropriété et la maisonnée divisée en plusieurs logements.

SNL-Prologues a déjà réalisé au travers des informations des bases notaires à une estimation en prix moyens « marché » sur le parc en pleine propriété, mais qui ne tient pas compte des particularités notamment locatives et conventionnelle des biens.

Pour mémoire, la valeur **brute** des biens de SNL-Prologues en comptabilité au 31/12/2022 est de 125 137€ par logement soit 2 700€ du m2.

4. Contenu de la mission

Le prestataire retenu pour cette mission travaillera en collaboration avec le Directeur Financier de SNL-Prologues, à la mise en place d'une **méthodologie de valorisation immobilière du parc immobilier**.

Au regard du nombre de logements détenus, de leur disparité et de leur dispersion géographique il est indispensable de procéder à une évaluation immobilière par analogie de patrimoine. La méthodologie s'appuiera sur une classification préalable du patrimoine en fonction de critères définis préalablement.

Ces critères pourraient être (liste non exhaustive) :

- le statut de propriété : pleine propriété, bail réel, bail à réhabilitation, bail emphytéotique
- le type d'acquisition : taux de fonds propres, prêts Banque des Territoire, subventions des Collectivités Locales
- le statut locatif : vacant, occupé
- statut du conventionnement : déconventionné, conventionnement PLAI ANAH et durée
- le statut de copropriété : logement isolé en copropriété, propriété d'une majorité/minorité des lots, classification de la copro au registre ANAH, fonctionnement juridique de la copro (syndic professionnel, bénévole)
- le prévisionnel d'investissement (en lien avec la PPI)
- le mode de chauffage et production ECS / le DPE
- les facteurs locaux de valorisation immobilière et locative (zones géographiques, proximité des transports en commun,
- le zonage Etat
- typologie d'acheteur potentiel : en fonction du conventionnement notamment
- La valeur comptable : net brute
- Famille d'opération (maisonnée, lot de copropriété etc...)
-

Chacun des critères peut faire l'objet d'une réponse soit à champs fermés (oui/non, date de fin des prêts, conventionnement,...) soit à champs ouvert sur les facteurs exogènes (environnement, état de la copro,...).

Le prestataire proposera donc des champs de réponses et éventuellement identifiera ceux pouvant être pré-remplis (type et durées des prêts, des données du PPI, localisation géographique,...) ou importés via des bases externes. En tout état de cause, en vue d'une exploitation systématique, le prestataire établira un mode d'emploi à destination des gestionnaires, encadrant le type de réponse afin de pouvoir assurer un traitement global et uniformisé des réponses.

Certaines catégories pourront être traitées méthodologiquement séparément (bail à réhabilitation, commerces, logements non livrés) ou de manière dynamique (fin de conventionnement).

Assistance à la mise en place de la méthodologie

Le prestataire une fois établi cette méthodologie, la testera éventuellement sur un panel de patrimoine représentatif, en vue d'un réajustement éventuel des critères et des champs de réponse.

En fonction de cette grille de classification, les gestionnaires de patrimoine seront ensuite enquêtés de façon systématique sur leur portefeuille, afin de qualifier les logements gérés.

Le prestataire assistera la foncière dans l'analyse des résultats obtenus afin de s'assurer de leur cohérence.

Valorisation immobilière

Sur la base des données fournies et en fonction de sa connaissance du marché, des tendances immobilières et locatives et des contraintes de cession de patrimoine pour un organisme agréé MOI, le prestataire procédera à une valorisation immobilière du patrimoine de SNL Prologues. Cette dernière pourra s'appuyer sur plusieurs variantes, avec une variante privilégiée.

Transmission de la méthodologie

Le prestataire décrira la méthodologie utilisée et dans son rapport de synthèse le prestataire inclura des recommandations d'évolution dans la collecte des informations et s'efforcera de mettre en évidence les facteurs clefs d'une meilleure valorisation du patrimoine de SNL-Prologues

5. Moyens et résultats

Le prestataire s'assurera que l'ensemble des outils utilisés soient compatibles avec les moyens dont dispose SNL-Prologues. L'objectif étant la livraison d'une méthodologie évolutive et utilisable en interne au sein de la foncière.

L'estimation patrimoniale sera établie par le prestataire pour une année de référence (instant t), mais l'outil devra permettre une réactualisation interne en fonction des variations patrimoniale en cours d'année.

6. Calendrier

En fonction de sa méthodologie, le prestataire proposera un calendrier général d'exécution, faisant apparaître les différents livrables.

7. Documents publics

Rapport de gestion de SNL-Prologues 2022

<https://www.solidarites-nouvelles-logement.org/wp-content/uploads/2023/07/SNL-Prologues-RapportGestion22-AG23VF.pdf>

Etude d'impact 2022 du mouvement SNL

https://www.solidarites-nouvelles-logement.org/wp-content/uploads/2023/09/SNL-ETUDE-IMPACT-2022_VWEB.pdf

Essentiel du mouvement SNL

https://www.solidarites-nouvelles-logement.org/wp-content/uploads/2023/09/LESSENTIEL-2022_V2.pdf