



PATRIMONIO – Les coteaux de Patrimonio



MONTECELLO – A Chiosella



CORBARA – Les Terrasses de Pietralba

Accession sociale à la propriété – Bail réel solidaire – Location-accession (PSLA) – Locatif social – Publics spécifiques (seniors, étudiants, jeunes travailleurs)

LE LOGIS CORSE

LOTISSEMENT CAMPO VALLONE, 10B, 20620 BIGUGLIA

RCS BASTIA 310 288 568

TÉL. 04 95 32 73 86 – FAX. 04 85 34 20 35

 **Le Logis Corse**

Custruimu u vostru benistà

Sommaire

2

3 - Custruimu u vostru benistà

4 - Favoriser la santé par le bâti

5 - Les coopératives HLM

6 - Quels sont les métiers ?

7 - A qui s'adressent les coopératives HLM ?

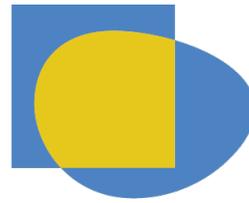
8 - La sécurisation HLM

9 - Le partenariat avec les collectivités locales

11 - Le montage d'une opération

14 - Les réalisations du Logis Corse

16 - Le groupe Arcade-Vyv



Le Logis Corse est un spécialiste reconnu de l'accèsion à la propriété qui, depuis sa création en 1977, a livré plus de 1.200 logements sur l'ensemble du territoire insulaire.

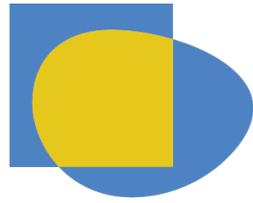
Adossé depuis 2005 au groupe Arcade-Vyv, 4^{ème} bailleur national gérant plus de 200.000 logements, **Le Logis Corse** a fait sienne la raison d'être de cet acteur majeur de l'habitat (*Custruimu u vostru benistà*) :

Améliorer
par la vie
l'habitat

En étant un partenaire de référence des territoires, contributeur de leur développement durable et du bien vivre de leurs habitants, par une offre adaptée et accessible de produits et de services concourant au « logement santé ».

Cette raison d'être s'appuie sur 3 convictions :

- 1 Logement et santé sont indissociables**
Le logement est un déterminant de la santé et du bien vivre ensemble, un levier d'inclusion sociale et professionnelle, un déterminant pour la maîtrise du pouvoir d'achat.
- 2 L'habitat doit être innovant**
S'appuie sur l'équipement des logements, l'innovation servicielle et la coopération du Groupe avec ses parties prenantes
- 3 Le priorité est donnée à l'humain**
Répondre aux besoins des habitants, résidents, locataires, bénéficiaires, accédants, clients, sociétaires, dans une symétrie des attentions entre eux et les salariés



Favoriser la santé par le bâti



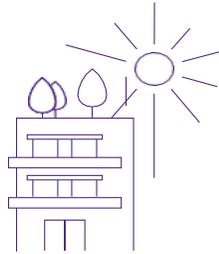
UN ACCÈS POUR PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP POUR AU MOINS LA MOITIÉ DES LOGEMENTS



UN ENVIRONNEMENT ET DES DISPOSITIFS SÉCURISANTS AU SEIN DU LOGEMENT



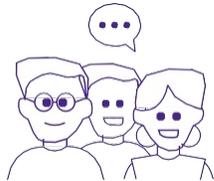
LA RECHERCHE DE LA QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR DÈS LA CONCEPTION, AINSI QUE DANS LE CHOIX DES MATÉRIAUX ET DES ÉQUIPEMENTS DU LOGEMENT



UNE CONCEPTION DU BÂTI SELON LES PRINCIPES BIOCLIMATIQUES POUR ASSURER LE CONFORT D'ÉTÉ



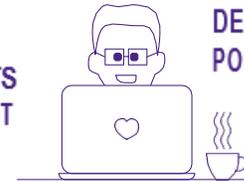
DES ESPACES OU SOLUTIONS INCITANT À LA PRATIQUE D'ACTIVITÉS PHYSIQUES POUR TOUS LES ÂGES



DES RÉSEAUX DE VOISINAGE SOLIDAIRE ET DES ANIMATIONS COLLECTIVES POUR LE MIEUX-VIVRE



UN ACCOMPAGNEMENT DES HABITANTS DANS LA VÉGÉTALISATION DU LOGEMENT



DES ESPACES FACILEMENT AMÉNAGEABLES POUR LE TÉLÉTRAVAIL OU UNE TÉLÉACTIVITÉ



UNE INFORMATION SANTÉ DE QUALITÉ ET ADAPTÉE



UN SERVICE DE TÉLÉCONSEIL SANTÉ



Convention de partenariat du 27 septembre 2022

Les coopératives HLM

5

Les coopératives d'Hlm sont des sociétés anonymes coopératives à capital variable fondées sur les principes coopératifs de démocratie et de transparence instituée par la loi du 12 avril 1996.

Développant leurs activités sous le régime Hlm, elles ne sont pas moins rattachées à l'économie sociale de par leur fonctionnement. La forme coopérative se traduit par un sociétariat diversifié au cœur duquel se situent les utilisateurs. La recherche d'un juste profit et le statut bénévole des membres du conseil d'administration sont aussi d'autres éléments qui ancrent les coopératives d'Hlm dans l'économie sociale et solidaire. Elles se positionnent comme de véritables généralistes de l'habitat social et promeuvent notamment l'accession sociale à la propriété

Quels sont les principaux métiers que peut exercer une coopérative d'Hlm ?

6

L'objet social d'une coopérative d'Hlm est encadré par le code de la construction et de l'habitation. Les principaux métiers sont :

- **L'accession sociale à la propriété** : la construction de logements en accession sociale à la propriété, en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou en location-accession, en tant que maître d'ouvrage, prestataire de services ou par l'intermédiaire de sociétés civiles.
- **La construction et la gestion de logements locatifs sociaux** pour son compte ou celui d'autres intervenants (Hlm, SEM, communes ...)
- **La gestion immobilière**, en assumant les fonctions de syndic de copropriété et d'administrateurs de biens pour les immeubles acquis ou construits par elles, par un autre organisme d'Hlm, une collectivité locale, une Société d'économie mixte, une société civile de construction ou un organisme à but non lucratif.
- **La maîtrise d'ouvrage déléguée**, en vertu de l'article L422-3 du Code de la construction et de l'habitation, alinéa 7bis, la réalisation, pour le compte des collectivités territoriales sociétaires, de toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de ces dernières.
- **La prestation de services**, dans différents domaines : hébergements de loisirs à vocation sociale, mandataire ou conducteur d'opérations dans le cadre de la loi relative à la maîtrise d'ouvrage publique, prestataire de services aux organismes d'Hlm, aux organismes du secteur de l'économie sociale, aux collectivités territoriales et aux sociétés d'économie mixte locales.
- **L'aménagement** : les coopératives d'Hlm peuvent réaliser toutes les actions ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme, pour leur compte ou pour le compte de tiers.
- **La réalisation de lotissements.**

A qui s'adressent les logements construits par les coopératives d'Hlm en accession sociale à la propriété ?

7

La réglementation encadre les conditions dans lesquelles les coopératives d'Hlm conçoivent et proposent leurs logements en accession :

- Ils sont destinés majoritairement à des ménages achetant leur **résidence principale** et dont les revenus ne dépassent pas des plafonds de ressources fixés chaque année par décret.
- Ils sont vendus à des prix respectant des **plafonds de prix**.
- Les acquéreurs bénéficient d'un accompagnement dans le temps au travers de la **sécurisation Hlm** (assurance-revente contre la décote pendant 10 ans, garanties de rachat et de relogement pendant 15 ans) qui les protège contre les aléas de la vie.
- Les accédants sont également **coopérateurs** : ils deviennent associés de la coopérative Hlm et sont invités à participer aux assemblées générales.

Selon l'implication de la collectivité territoriale dans la réalisation de l'opération, la coopérative d'Hlm peut inclure dans ses contrats de vente des clauses limitant la spéculation et les reventes abusives des logements, dans le but d'assurer à la collectivité que l'effort financier consenti n'alimentera pas la hausse du marché immobilier.

La sécurisation Hlm

8

Les coopératives d'Hlm prennent l'engagement depuis 1998, d'accompagner leurs clients dans la durée. La sécurisation Hlm est un service à haute valeur sociale ajoutée. Elle préserve les acquéreurs du Logis Corse des aléas personnels et professionnels qui pourraient compromettre le bon déroulement de leur projet.

La sécurisation Hlm comporte trois niveaux de protection de l'acquéreur :

- **Premier Niveau : L'assurance revente**

Cette assurance prend en charge la perte financière subie par le ménage en cas de revente forcée de son logement dans les 10 ans qui suivent son acquisition. Le contrat garantit la perte financière subie au moment de la revente dans la limite de 20% du prix d'achat du bien immobilier avec un maximum de 40.000 € par sinistre.

- **Deuxième niveau : la garantie de rachat**

Le Logis Corse s'engage pour une durée de 15 ans à racheter le logement de l'accédant qui connaît des difficultés pour un montant minimum garanti. Combiné à l'assurance revente ce dispositif assure une forte sécurisation financière de l'accédant.

- **Troisième niveau : la garantie de relogement dans le parc locatif social**

La garantie de relogement assure au ménage accédant de bénéficier, en cas de difficultés personnelles ou professionnelles, d'une offre de relogement dans un logement locatif Hlm du Logis Corse ou d'un organisme associé. La garantie porte sur une durée de 15 ans. Elle peut prendre une forme plus ou moins développée :

- Une garantie avec maintien dans les lieux de l'accédant, ce qui implique la mise en œuvre d'un rachat par Le Logis Corse, ou,
- Une garantie sans maintien dans les lieux avec une offre de relogement dans le parc locatif du Logis Corse ou d'un autre organisme locatif associé.

A ces trois niveaux de garantie peut être adjoint un ultime niveau constitué par le « **retour à meilleure fortune** » lorsque l'ancien accédant est maintenu dans son logement avec le statut de locataire. Cette clause peut lui permettre de redevenir propriétaire de son logement si sa situation devient plus favorable.

Le partenariat comme fer de lance

9

Le Logis Corse a mis à profit son adossement au Groupe Arcade pour assurer son développement et affirmer son rôle d'acteur local en matière d'accès sociale à la propriété en nouant des liens avec les grands centres urbains de l'île, Bastia et Ajaccio et leurs communautés d'agglomération.

- Le prix du foncier et de la construction reste encore inaccessible à un grand nombre d'habitants. La mixité urbaine devient une composante essentielle de la ville et l'accès sociale à la propriété sécurisée s'affirme comme un complément nécessaire au dispositif du locatif social pour permettre aux plus modestes de bénéficier d'un parcours résidentiel choisi.
- Aujourd'hui, opérateur reconnu dans le domaine de l'accès sociale, le **Logis Corse** s'affirme comme un outil au service des collectivités locales.
- Son développement se poursuit et se diversifie par la création d'une activité locative à travers son actionnaire de référence : **la SFHE**.
- Le **Logis Corse** réalise l'essentiel de son activité de promotion à travers des sociétés civiles de construction ventes (SCCV).

Un partenariat avec les collectivités locales

10

Le partenariat que nous proposons aujourd'hui aux communes doit permettre de :

- concevoir un logement au prix inférieur au prix du marché, dans une architecture pensée et intégrée,
- sélectionner des candidats à l'accession avec la collectivité locale partenaire,
- favoriser l'installation de certaines catégories de population,
- favoriser le bon déroulement ou l'aboutissement du parcours résidentiel,
- dégager des places dans le parc locatif social pour une meilleure offre.

• Des clauses anti-spéculatives

En contrepartie, le contrat de vente intègre des clauses anti-spéculatives afin d'éviter toute spéculation sur les logements ainsi aidés :

- *Les biens devront être affectés à la résidence principale de l'acquéreur,*
- *En cas de revente, dans un but spéculatif, remboursement de l'aide publique octroyée par la collectivité.*
- *Insertion d'un pacte de préférence au profit de la commune en cas de revente.*

• Une construction de qualité

Le **logis Corse** offre à ses acquéreurs des réalisations de qualité, dans un cadre de vie agréable et bénéficiant d'une bonne insertion urbaine.

A cet effet, une démarche Habitat et Environnement a été engagée.

Le montage d'une opération partenariale (1/3)

11

- *Présentation d'un avant-projet à la commune*

Elaboré conjointement avec un architecte, après avoir déterminé le lieu d'implantation de l'opération et ciblé la clientèle.

- *Cession du terrain par la commune au Logis Corse*

Si la commune dispose d'une réserve foncière, celle-ci peut-être cédée au **Logis Corse** à un prix minoré ou à l'euro symbolique. Une convention de cession du terrain fixe alors les obligations respectives des parties et l'acte d'acquisition est réitéré devant notaire avant la signature du premier contrat de vente.

- *Prise en charge par la commune des travaux de VRD*

Pour permettre de réduire les coûts de construction et corrélativement les prix de vente, la commune peut être maître d'ouvrage des VRD et financer ces travaux à hauteur des subventions obtenues. La quote-part des travaux non subventionnée est incluse dans le prix de revient de l'opération.

- *Elaboration du projet architectural par le Logis Corse*

Après validation de l'avant-projet (APS), les plans font l'objet d'un examen par le service technique du **Logis Corse** en collaboration avec le Service Technique National du groupe Arcade, afin de répondre à des critères de qualité, de maîtrise des coûts et de développement durable.

- *Choix des entreprises*

Les marchés conclus par les coopératives d'Hlm sont soumis au décret n° 2018-1075 du 3 décembre 2018 dès lors que la valeur de ces marchés dépasse les seuils fixés par voie réglementaire.

Le montage d'une opération partenariale (2/3)

12

- **Commercialisation**

La commercialisation se fait prioritairement vers les administrés de la commune dans le cadre d'une procédure dite « **procédure huissier** » :

- Etablissement par la commune d'une liste de candidats,
- Information faite auprès des candidats en vue de constituer un dossier de candidature qui sera adressé à l'huissier désigné,
- Attribution d'un numéro d'ordre au fur et à mesure de la réception des dossiers par l'huissier,
- Réception des candidats par le Logis Corse suivant le numéro attribué,
- Elargissement de la commercialisation après purge de la liste « huissier ».

- *Démarrage des travaux lorsque la commercialisation a atteint 40% de réservations.*

- **Vente du programme en VEFA**

Le contrat de vente en l'état futur d'achèvement (V.E.F.A) est un contrat par lequel les ouvrages deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux

Le montage d'une opération partenariale (3/3)

13

Les avantages pour la collectivité locale

Les plus du système pour la commune :

- Accroître et stabiliser sa population,
- Bénéficier de taxes foncières supplémentaires,
- Eviter des opérations spéculatives,
- Maîtriser son foncier et le projet architectural et urbain,
- Avoir un seul interlocuteur : Le Logis Corse.

Des garanties pour l'acquéreur

Le Logis Corse garantit à ses acquéreurs une construction de qualité :

- Etude de sol préalable,
- Contrôle technique,
- Mission de Santé Protection Sécurité,
- Respect des réglementations en vigueur
- Suivi de chantier par un bureau de contrôle, l'architecte et le service technique du Logis Corse.
- Garantie de parfait achèvement,
- Assurance Dommages Ouvrage.

Une procédure d'acquisition règlementée

La réglementation encadre les conditions dans lesquelles les coopératives Hlm conçoivent et proposent leurs logements en accession :

- Ils sont destinés majoritairement à des ménages modestes achetant leur résidence principale et dont les revenus ne dépassent pas des plafonds de ressources.
- Ils sont vendus à des prix respectant des plafonds de prix.
- Les acquéreurs bénéficient d'un accompagnement dans le temps.

Les réalisations du Logis Corse (1/2)

14

ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE					
Opérations	Communes	Dpt	Nature	Nbre logts	Livrés
Secteur Diffus	Haute-Corse	2B	MI	310	310
Casa Nostra	Lucciana	2B	MI	25	25
Le vieux chêne	Avapessa	2B	MI	10	10
L'Alivi	Cervione	2B	MI	9	9
Le Clos Praoli	Aregno	2B	MI	7	7
Les Terrasses de Pietralta	Corbara	2B	MI/Col	25	25
Le chêne vert	Corte	2B	MI/Col	17	17
Résidence Aghianella	Patrimonio	2B	MI/Col	29	29
Les Jardins de Santa Lucia	Santa Lucia di Moriani	2B	MI	33	33
A Chiosella	Monticello	2B	Col.	20	20
Résidence Santa Barbara	Sartène	2A	MI	20	20
Résidence Amurella	Bastia	2B	Col.	62	62
Résidence Alba	Ville di Pietrabugno	2B	Col.	10	10
Résidence Sant'Appianu	Borgo	2B	Col.	36	36
Résidence Isula Plana	Ile Rousse	2B	Col.	34	34
Résidence A Plana	Propriano	2A	Col.	95	95
Résidence Vittori	Bastia	2B	Col.	36	36
Résidence San Roccu	Monticello	2B	Col.	40	40
Résidence Les Terrasses de la Gravona	Ajaccio	2A	Col.	36	36
Résidence Solemare	Pietrosella	2A	Col.	54	54
Résidence A Coasina	Solaro	2B	Col.	24	
TOTAUX ...				932	908

+ 384
logements
livrés en
locatif à la
SFHE ou
autres
bailleurs

Soit un total
livré de
1.292
logements
depuis 1977

Les réalisations du Logis Corse (2/2)



AREGNO – Clos Praoli



PATRIMONIO – Aghjanella



AVAPESSA – Vieux Chêne



CORBARA – Terrasses de Pietralba



BASTIA – Amurella



MORIANI – Poggiole



LUCCIANA – Abeloni

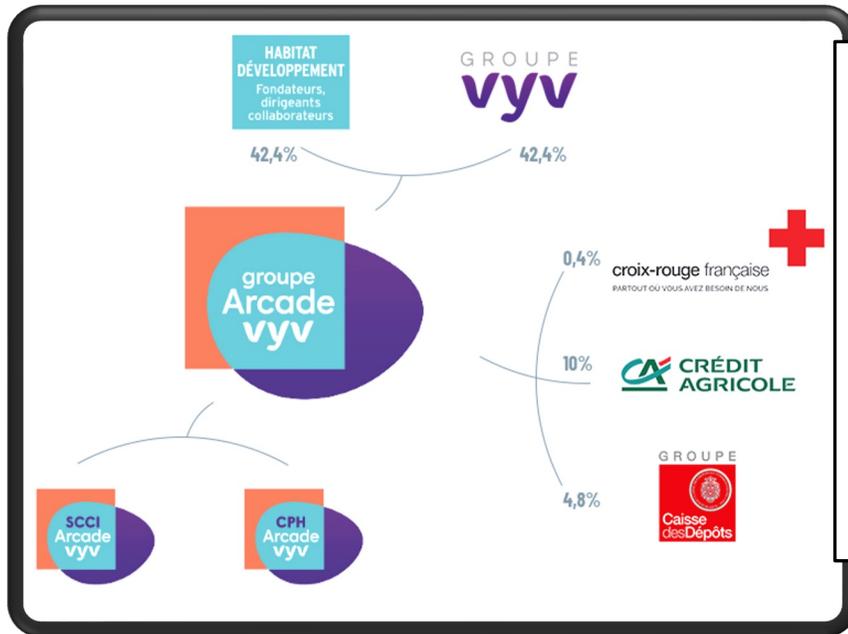


PIETRABUGNO – Alba

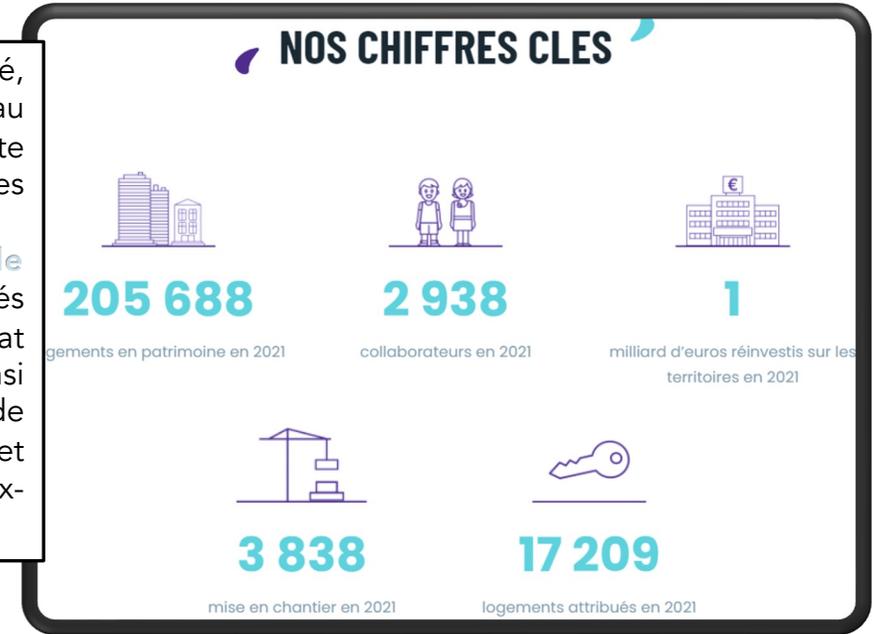


MONTICELLO – Chiosella

Le groupe Arcade-Vyv



Plus qu'un déterminant de santé, l'habitat est une condition essentielle au mieux-vivre et doit prendre en compte les spécificités des territoires et les parcours de vie de chacun. Dans ces conditions, le **Groupe Arcade** et le **Groupe VYV** se sont rapprochés pour associer les expertises de l'habitat et de la protection sociale, et ainsi construire, pour faire face aux enjeux de notre temps, un modèle unique et innovant d'habitat au service du mieux-vivre.



Créé en 1977, Le Logis Corse s'est adossé en 2005 au groupe Arcade-Vyv.

- Président : Ghjuvan-Battista Luccioni
- Vice-Président : Claudy Olmeta
- Directeur Général : Jean-Pierre Roger

