



CONVENTION D'UTILITE SOCIALE ACCESSION



Convention d'utilité sociale « accession »

ENTRE

La République Française

Représentée par le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat, et représenté par le Préfet de la Région AQUITAINE et Préfet de la GIRONDE, dûment habilité à l'effet des présentes,

Dit ci-après « L'État »

D'une part

ET

La Société « AXANIS », S.A. Coopérative de Production d'HLM à capital variable, dont le siège social est situé 13, rue du Docteur Charles Nancel Pénard – 33000 BORDEAUX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro B 458 205 945,

Représentée par Monsieur Bernard BLANC, agissant en qualité de Président Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Dit ci-après « la coopérative d'Hlm »

D'autre part

Vus

- La Loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et lutte contre les exclusions et son article 1^{er},
- La loi du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit et son article 127,
- Le décret n° 2011-1201 du 28 septembre 2011 relatif aux conventions d'utilité sociale « accession » des organismes d'Hlm

Il a été convenu ce qui suit :

3

Préambule

Préambule du Président

L'accession sociale à la propriété devenant un axe majeur de développement sur le territoire Bordelais, il est apparu nécessaire de préciser la politique et la stratégie que la société AXANIS dans le cadre du groupe AQUITANIS entend mettre en place.

La nécessité d'une Convention d'Utilité Sociale paraît évidente afin de permettre un balisage et un fléchage de l'accession sociale à la propriété. Les coopératives H.L.M. et en l'occurrence AXANIS sont les vecteurs de cette politique permettant à tous, élus, opérateurs, et prescripteurs de bien identifier les cibles en terme de produit, de localisation, et de population.

AXANIS en tant que filiale d'AQUITANIS entend jouer un rôle majeur dans le contexte de cette politique, le but étant d'accompagner la Communauté Urbaine de Bordeaux ainsi que les communautés du Bassin d'Arcachon dans leur souhait de développement de l'accession sociale à la propriété. Que l'on appelle cette accession : sociale, abordable ou maîtrisée, il s'agit bien en fait au travers d'une modération des marges, d'une étude appropriée des produits, des choix d'emplacement et enfin le cas échéant d'aides particulières de permettre à des familles d'accéder à la propriété alors que les contraintes du marché les en excluent. En outre il est nécessaire de sécuriser l'acte d'achat de ces familles afin de pouvoir les accompagner en cas de difficultés liées aux accidents de la vie.

Ces valeurs AXANIS les porte depuis son origine puisqu'elle a permis à plus de 3 000 familles d'accéder à la propriété, d'abord en location attribution puis en VEFA auxquels s'ajoutent dorénavant la location accession.

Présentation de la Société

Vocation de la Société

La société coopérative a été créée en 1952 sous le nom d'HABITAT GIRONDIN, au travers des locations attributions elle s'est inscrite dans les politiques nationales et locales de reconstruction. Après l'arrêt des locations attribution la société est passée du statut SCLA (Société Coopérative de Location Attribution) au statut de SCPHLM (Société Anonyme Coopérative de Production d'Habitation à Loyers Modérés) en 1978.

Afin de pouvoir construire la société constituait à chaque nouvelle opération une SCCC (Société Civile Coopérative de Construction). Depuis 2000, après la publication de la loi relative à Solidarité et au Renouvellement Urbain la société a utilisé plusieurs modes de vente : la VEFA, le CCMI, le CPS. En outre la société avait adjoint à sa production l'activité de lotisseur.

Bien que son rayon d'action lui permettait de construire sur l'ensemble de la région, elle s'est limitée principalement aux bassins d'habitats de la CUB et du bassin d'ARCACHON.

AXANIS aujourd'hui a pour vocation de devenir l'opérateur urbain et social au service des politiques nationales et locales d'accession sociale à la propriété. Filiale d'AQUITANIS (OPH de la CUB) elle inscrit son action dans les projets de développement de l'agglomération bordelaise visant à faire de BORDEAUX une métropole millionnaire.

3

Ainsi AXANIS s'inscrit résolument dans la réflexion générée par la CUB : « Bordeaux Métropole Millionnaire » et prévoit de porter sa production de 20 logements par an en 2011 à 150 logements par an à l'horizon de 2015.

Les statuts de la société

AXANIS est une Société Anonyme Coopérative de Production d'Habitations à Loyer Modéré à capital variable (SCPHLM). Le capital au 5 Octobre 2011 s'élevait à 32 558 actions pour une valeur de 520 928 Euros.

- L'actionnariat se décompose en 3 collèges :
 - Collège A : composé des accédants de membres du personnel : 43 actions
 - Collège B : composé d'anciens membres du personnel : 15 actions
 - Collège C : AQUITANIS : 32 500 actions

Le collège A dispose de 51% des voix et les collèges B & C disposent de 49 % des voix

- Président : Bernard BLANC
- Directeur : Loris DE ZORZI
- Les effectifs comprennent 11 salariés au 5 Octobre 2011.

Le contexte de la signature de la convention

Cette convention a été conçue sur la base des textes législatifs et réglementaires en vigueur à la date de signature.

Article 1

Objet de la Convention

La loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion du 27 mars 2009 fait obligation aux organismes de logements sociaux de signer avec l'Etat une Convention d'Utilité Sociale fixant les droits et obligations de chacune des parties.

Cette convention aborde la politique de développement de la coopérative d'Hlm sur le champ de l'accession sociale à la propriété.

L'ensemble des engagements pris dans la présente convention fait l'objet d'indicateurs de performance qui seront soumis à évaluation, en application de la section VI du décret n°2011-1201 du 28 septembre 2011.

3

Article 2

Durée de la Convention

La présente convention est signée pour une durée de 6 ans, à compter de la date de signature de la présente convention. Elle pourra ensuite être renouvelée par période de 6 années.

Article 3

Eléments de marché

Le marché de l'Habitat collectif neuf se caractérise par des logiques différenciées selon les territoires.

La progression de ventes dans la communauté urbaine (+ 16 % entre 2009 et 2010) s'accompagne d'une croissance des mises en ventes, permettant un maintien de l'offre commerciale. Cette offre commerciale est quasi-exclusivement composée de logements sur plan ou en chantier ce qui confirme la bonne capacité d'absorption du marché communautaire.

Sur le territoire du bassin d'Arcachon, le doublement des ventes entre 2009 et 2011 a fortement impacté l'offre commerciale (- 67 % entre le 4^{ème} trimestre 2010) et ce malgré la mise en vente de 470 logements sur l'année.

Pour l'avenir, les professionnels restent convaincus que les grands projets d'aménagement qui se développent sur le territoire permettront de favoriser la production de logements ainsi que d'en pérenniser la qualité, éléments indispensables à la fabrication d'une ville millionnaire.

Le PLH de la CUB poursuit un objectif de rééquilibrage et de diversification de l'offre de logements sur son territoire, en vue de permettre un véritable parcours résidentiel vers l'accession à la propriété. Or, le foncier de plus en plus cher, conjugué à des coûts de construction croissants, contraint un certain nombre de ménages, en particulier les jeunes ménages, à différer, dans le temps ou dans l'espace, leur projet d'accession. On constate en particulier un report vers la périphérie des ménages avec enfants, mais aussi, autre conséquence, une baisse notable de la rotation dans le parc locatif social. C'est pourquoi, une des priorités du PLH de la CUB est de favoriser les conditions d'une accession abordable, notamment :

- en permettant aux ménages aux ressources moyennes d'effectuer leur trajectoire résidentielle au sein de la CUB,
- en proposant une accession abordable, ouverte à un plus grand nombre de ménages.

Les éléments de marché ci-dessus exposés proviennent de l'A URBA et des services de la CUB et confortent la stratégie de développement de la coopérative.

Article 4

La politique de développement de la coopérative d'Hlm

AXANIS filiale d'AQUITANIS OPH de la CUB a pour vocation d'accompagner les opérations locatives d'AQUITANIS en proposant l'accession à la propriété et ainsi apporter la mixité sociale sur

les sites. Toutefois compte-tenu de la problématique de l'agglomération la coopérative développe également des opérations qui lui sont propres. Le marché local justifie amplement cette ambition. Ainsi la production passera progressivement de 20 logements en 2012 à 150 logements en 2015 principalement sur le territoire de la CUB. Afin d'atteindre cet objectif, la société est en train de se structurer et passer progressivement de 10 salariés à 17 salariés à horizon 2015.

Elle se positionne d'une part sur les territoires ANRU en proposant des logements en VEFA à TVA 5,5 % et d'autre part sur des sites hors ANRU en proposant des logements en PSLA également à TVA 5,5 %. Ainsi les trois quarts de sa production bénéficiera d'une fiscalité à taux réduits.

Enfin AXANIS prend résolument le virage des Bâtiments Basse Consommation en déposant d'ores et déjà la totalité de ses nouveaux permis de construire sous ces nouvelles normes thermiques.

Article 5

La politique sociale de la coopérative d'Hlm

Dans le cadre de son développement la coopérative met l'accent sur les zones ANRU. En effet 50% de ses nouvelles opérations se situent sur ces zones. La société s'attachera ainsi à participer à l'effort de relogement des familles sous plafond PLUS pour au minimum le quart de sa production. De même 40 % de sa production fera l'objet d'une demande de financement PSLA. Elle contribuera ainsi à une production de la mixité de l'offre sur ces territoires.

Ainsi le caractère social de l'activité de la coopérative sera fortement accentué malgré l'effort important de développement qu'elle aura à fournir de 2012 à 2017.

Article 6

La qualité de service rendu aux accédants

La coopérative a mis en place une sécurisation HLM depuis 2007 en proposant systématiquement à ses accédants deux niveaux de garantie : garantie de rachat et garantie de relogement.

Elle a à cet effet signé en septembre 2007 avec AQUITANIS une convention ; permettant de proposer aux accédants en difficulté un relogement dans le patrimoine HLM. En rajoutant un troisième volet, la garantie de revente, elle permet de compléter le dispositif par une assurance perte financière. Ainsi les familles en difficulté seront accompagnées et limiteront leur risque de perte de capital.

Par ailleurs, dans le cadre de sa démarche qualité, plusieurs opérations feront l'objet d'une certification Habitat et Environnement. Ces certifications compléteront le dispositif général d'amélioration de la qualité entreprise depuis 2011 par la coopérative en déposant tous ses nouveaux permis de construire aux normes BBC.

A cet effet, un livret d'accueil à destination des accédants est en cours d'étude afin de les accompagner et de leur enseigner les bonnes pratiques dans l'utilisation de leur nouveau logement.

3

Article 7

Les indicateurs de performance

Les indicateurs fixés sur la durée de la convention en application de l'article R.445-22 du Code de la construction et de l'habitation sont les suivants :

Objectifs	Indicateurs	Période 2006/2011	Objectif département de la Gironde
Politique sociale			
Adapter l'offre de logements sociaux aux besoins des populations	FACC.I – Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12	17%	25% par an
Qualité de service			
Accompagner les accédants à la propriété dans leur parcours et dans la durée	HACC.I – Nombre de contrats signés qui comportent les clauses de garanties prévues aux articles R. 443-2 et R. 331-76-5-1 rapporté au nombre total des ventes de l'année	80%	90% des productions annuelles

Il est précisé qu'en fonction des données du marché et de la conjoncture financière, les objectifs pourront être améliorés.

Article 8

Contrôle et évaluation de la Convention

Les parties s'engagent sur un suivi périodique de l'évolution des engagements de cette convention sur la base des indicateurs récapitulés ci-après et permettant de rendre compte de la réalisation des objectifs fixés.

Conformément à l'article R.445-21 du Code de la construction et de l'habitation, le respect des engagements par la coopérative d'Hlm est évalué deux ans, quatre ans après l'adoption de la présente convention et à l'issue de la convention.

Les parties conviennent de prendre en compte, dans l'évaluation du respect des engagements, les éléments de conjoncture (état des marchés immobiliers, accès aux crédits immobiliers pour les

acquéreurs, situation économique et sociale des bassins d'emploi, évolution des politiques locales de l'habitat en faveur de l'accès à la propriété notamment).

C'est bien dans le contexte local ainsi défini lors du dossier initial (novembre 2011) que la stratégie et les programmes d'actions que AXANIS se donne dans la Convention d'Utilité Sociale Accession ont été établis ; aussi les engagements sont pris au regard des dispositions réglementaires et financières de novembre 2011.

A chaque évaluation, l'organisme ne pourra être tenu responsable du non respect des engagements qui ne seraient pas de son fait.

La coopérative d'Hlm s'engage à transmettre au préfet signataire de la convention tous les éléments nécessaires à cette évaluation.

Si le préfet signataire de la présente convention constate que la coopérative d'Hlm n'a pas respecté, de son fait, les engagements définis par la convention, il engage la procédure contradictoire aux termes de laquelle il peut proposer au ministre chargé du logement de prononcer, à l'encontre de l'organisme, une pénalité, conformément à l'article L. 445-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Fait à BORDEAUX

Le

En six exemplaires.

Monsieur Patrick STEFANINI

Préfet de la région AQUITAINE
et Préfet de la GIRONDE

Monsieur Bernard BLANC

Président de la coopérative d'Hlm



La Communauté Urbaine de BORDEAUX s'associe à la conclusion de la Convention d'Utilité Sociale « Accession ».

Monsieur Vincent FELTESSE

Président de la CUB

Annexes

Annexe 1 : Délibération « Engagement de la procédure CUS Accession » du Conseil d'Administration du 29 Juin 2011

Annexe 2 : Délibération « Autorisation de signature CUS Accession » du Conseil d'Administration du 15 Novembre 2011

Annexe 3 : Business Plan 2012/2015

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 29 JUIN 2011

PRESENTS : MM. BLANC - GROLEAU - SENDAT
Mme LALANNE – BALESTIBAUD

Madame LACUEY représentée par Monsieur BLANC
Madame BOISSEL représentée par Monsieur SENDAT
Madame PUJO représentée par Monsieur GROLEAU

MEMBRES DU PERSONNEL : Mr DE ZORZI – Melle PASTE

CONVENTION D'UTILITE SOCIALE « ACCESSION »

L'article 127 de la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit prévoit que les organismes d'Hlm n'ayant pas de patrimoine locatif concluent avec l'Etat une convention d'utilité sociale « accession » d'une durée de six ans renouvelable selon des modalités définies par décret.

Le projet de décret en attente de publication prévoit que la convention d'utilité sociale « accession » sera établie sur la base du plan de développement de l'organisme et définira :

- la politique de développement de l'organisme, comprenant notamment les territoires d'intervention, les produits envisagés et la cible de clientèle visée,
- la politique de l'organisme pour la qualité de service rendu aux accédants.

Par ailleurs, la convention d'utilité sociale « accession » comportera deux indicateurs de performance :

- un pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages ayant des revenus inférieurs aux plafonds PLUS,
- une proportion de contrats signés par an comportant les clauses de garanties de rachat et de relogement sur la totalité des ventes de l'année.

Cette convention doit être signée avec le Préfet de région avant le 17 novembre 2011.

Chaque organisme a la possibilité d'associer à sa convention d'utilité sociale « accession » tout établissement public de coopération intercommunale doté d'un plan local de l'habitat et département de son choix. Dans ce cas, les modalités de cette association doivent être précisées par la délibération prise par le conseil d'administration pour engager la procédure d'élaboration de la convention.

Les organismes d'Hlm qui ont conclu une convention d'utilité sociale conservent la possibilité de signer une convention d'utilité sociale « accession ». Dans ce cas, cette convention devient un avenant à la convention principale et ne peut faire l'objet de pénalités.

Après avoir pris connaissance de ces nouvelles dispositions et en avoir débattu, le conseil d'administration décide d'engager la procédure d'élaboration d'une convention d'utilité sociale « accession ».

Le conseil d'administration décide d'associer à l'élaboration de cette convention les EPCI et départements suivants :

- La CUB
- La ville de BORDEAUX
- Le Conseil Général
- Le Conseil Régional
- La COBAN
- La COBAS

Cette association consistera en un échange de courriers / une réunion d'échanges.

La présente délibération sera transmise au préfet de région ainsi qu'au préfet de la GIRONDE dans lequel est situé le siège social de la coopérative d'Hlm.

Elle sera également adressée aux personnes publiques associées à l'élaboration de la convention.

Copie certifiée conforme au Registre des délibérations du Conseil d'Administration de la S.A. Coopérative de Production d'H.L.M. « AXANIS ».

Fait à BORDEAUX, le 15 Novembre 2011

Le Directeur,



Loris DE ZORZI

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 15 NOVEMBRE 2011

PRESENTS : MM. BLANC - SENDAT - LAFON
Mme LALANNE – BALESTIBAUD - PUJO

Madame LACUEY représentée par Monsieur BLANC
Madame LALANNE représentée par Monsieur LAFON
Monsieur GROLEAU représenté par SENDAT
Madame BOISSEL représentée par Monsieur PUJO

MEMBRES DU PERSONNEL : Mr DE ZORZI – Melle PASTE

CONVENTION D'UTILITE SOCIALE « ACCESSION »

L'article 127 de la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit prévoit que les organismes d'Hlm n'ayant pas de patrimoine locatif concluent avec l'Etat une convention d'utilité sociale « accession » d'une durée de six ans renouvelable selon des modalités définies par décret.

Le conseil d'administration, en date du 29 Juin 2011, a délibéré en faveur de l'élaboration d'une convention d'utilité sociale « accession ».

Le conseil d'administration décide d'associer à l'élaboration de cette convention les EPCI et départements suivants :

- La Communauté Urbaine de Bordeaux

Sur la base des textes en vigueur un projet a été rédigé par la direction générale. Il prévoit notamment de fixer les deux indicateurs obligatoires au niveau suivant :

Objectifs	Indicateurs	Période 2006/2011	Objectif département de la Gironde
Politique sociale			
Adapter l'offre de logements sociaux aux besoins des populations	FACC.I – Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12	17%	25% par an
Qualité de service			
Accompagner les accédants à la propriété dans leur parcours et dans la durée	HACC.I – Nombre de contrats signés qui comportent les clauses de garanties prévues aux articles R. 443-2 et R. 331-76-5-1 rapporté au nombre total des ventes de l'année	80%	90% des productions annuelles

Après avoir pris connaissance du projet de Convention d'Utilité Sociale « Accession » et en avoir débattu, le conseil d'administration décide d'autoriser le Président Directeur Général à signer avec le Préfet de région cette convention et lui donne toute délégation pour y parvenir.

Copie certifiée conforme au Registre des délibérations du Conseil d'Administration de la S.A. Coopérative de Production d'H.L.M. « AXANIS ».

Fait à BORDEAUX, le 15 Novembre 2011

Le Directeur,



Loris DE ZORZI



BUSINESS PLAN 2012/2015



BUSINESS PLAN 2012-2015

- 1. Le contexte**
- 2. Les orientations stratégiques**
- 3. Plan prévisionnel**
 - 3.1 Les hypothèses d'activité
 - 3.2 L'évolution des effectifs

1. Le contexte

Ce nouveau Business Plan s'inscrit dans une période de redéfinition de l'Accession Sociale. En effet, une réorientation des aides de l'état conjuguée à une situation macro-économique difficile favorise une restriction des crédits immobiliers et conduit l'ensemble de la profession à recentrer l'activité d'accession à la propriété sur des segments de marchés plus étroits.

La suppression du Pass Foncier et l'instauration du PTZ + a conduit à concentrer l'activité d'accession sur les zones B1 c'est-à-dire principalement sur les grandes agglomérations, aggravant de ce fait les coûts de charge foncière. La conséquence immédiate est la perte de solvabilisation du nouveau dispositif d'accession sociale à la propriété. Toutefois, la TVA à taux minoré (5,5%) sur les zones ANRU permet de compenser en partie cette perte de solvabilisation. Il en découle une offre de plus en plus importante sur ces zones.

Par ailleurs, la suppression des « niches fiscales » étudiée par le gouvernement est susceptible d'apporter en 2012 une nouvelle partition des opérateurs dans le domaine de l'accession des primo-accédants.

Enfin, la généralisation du BBC en 2012 apportera certainement une modification du paysage professionnel et des méthodes de production. Nombre d'organismes HLM s'orientent de plus en plus vers des groupements « Conception Réalisation » tel que « CQFD » par exemple pour s'assurer d'une maîtrise des coûts.

Le PSLA devient l'outil par excellence de l'accession sociale à la propriété car il permet d'une part d'atteindre la TVA à taux minoré lorsque l'on n'est pas en zone ANRU, et permet vis-à-vis des collectivités de cibler clairement l'accession sociale à la propriété. En effet cet outil est difficilement mobilisable par la promotion privée, compte-tenu des procédures proches des montages financiers en PLUS auxquelles elle répugne à se soumettre.

AXANIS filiale d'AQUITANIS s'inscrit en tant qu'outil d'accession sociale à la propriété au service des politiques nationales et locales de l'habitat.

Le PLH de la CUB poursuit un objectif de rééquilibrage et de diversification de l'offre de logements sur son territoire, en vue de permettre un véritable parcours résidentiel vers l'accession à la propriété. Or, le foncier de plus en plus cher, conjugué à des coûts de construction croissants, contraint un certain nombre de ménages, en particulier les jeunes ménages, à différer, dans le temps ou dans l'espace, leur projet d'accession. On constate en particulier un report vers la périphérie des ménages avec enfants, mais aussi, autre conséquence, une baisse notable de la rotation dans le parc locatif social. C'est pourquoi, une des priorités du PLH de la CUB est de favoriser les conditions d'une accession abordable, notamment :

- en permettant aux ménages aux ressources moyennes d'effectuer leur trajectoire résidentielle au sein de la CUB,
- en proposant une accession abordable, ouverte à un plus grand nombre de ménages.

En tant que Maître d'Ouvrage HLM filiale d'AQUITANIS, AXANIS se doit d'être l'outil privilégié de la mise en œuvre de la politique communautaire en matière d'accession sociale dans le cadre du développement social et urbain.

2. Les orientations stratégiques

L'ancien modèle d'AXANIS alors HABITAT GIRONDIN reposait sur des produits conçus par des architectes travaillant régulièrement pour la société. Le modèle mis en place à partir de 2006 reposait quant à lui sur un accompagnement accession des produits locatifs d'AQUITANIS avec une production relativement faible. Dans ce contexte le foncier et la maîtrise d'ouvrage étaient apportés en grande partie par AQUITANIS.

Le redémarrage de l'activité a nécessité la mise en place d'une structure plus autonome constituée d'un personnel propre, qualifié et polyvalent afin de limiter les coûts de structure.

La volonté à l'époque pour permettre le décollage de l'activité était de favoriser l'autonomie de la société afin d'atteindre un premier palier de production autour de 20 à 30 logements par an. La production 2010 a été conforme aux objectifs et 2011 se situe en dessous des prévisions.

Les opérations en cours d'étude constituent une réserve permettant d'envisager une production importante. Toutefois ces opérations ont subi un certain retard lié à la complexité de l'offre foncière et aux évolutions réglementaires et financières qui laissent entrevoir une production encore faible en 2012.

En conséquence les objectifs de développement entraînent un changement de problématique.

- **Une forte augmentation de la production**

Il s'agit de mettre en ordre de marche la société afin de parvenir à une production annuelle de l'ordre de 150 logements par an à partir de 2015 en franchissant des paliers en 2013 et 2014. Ce Business Plan traduit le plan d'action qui va être mis en place.

- **Un recentrage sur la CUB**

La vocation d'AXANIS est entre autre d'accompagner AQUITANIS dans le cadre du nouveau PLH de la Communauté Urbaine de Bordeaux qui vise à raccourcir les distances logement / travail et à produire une offre alternative abordable, notamment sur les sites ANRU.

- La production en BBC

Afin de remplir les objectifs de qualité souhaités, AXANIS se tournera dès la fin 2011 vers le BBC sur tous les nouveaux permis de construire. Cette orientation nécessitera une attention particulière afin de limiter les conséquences des surcoûts sur les prix de vente. En effet les prix de vente compatibles avec les ressources des ménages prétendant à l'accèsion sociale ne sont pas de même niveau que les prix pratiqués par l'accèsion libre.

- Le développement du PSLA

Le PSLA est un vecteur important de l'accèsion sociale à la propriété, car il permet d'atteindre un taux de TVA à 5,5 %. C'est pourquoi les opérations ne se situant pas en site ANRU feront l'objet le plus largement possible d'une demande de financement en PSLA.

3. Plan prévisionnel

3.1 Les hypothèses d'activité

Conformément aux orientations précisées dans la stratégie, les objectifs de développement visent à atteindre un niveau d'activité de l'ordre de 150 logements à horizon 2015.

La production de PSLA constitue un évènement important comparativement aux années antérieures. En effet cet outil est privilégié par les pouvoirs publics dans le cadre de la réforme de l'accèsion sociale à la propriété. Ce mode de production a pour conséquence de décaler en moyenne d'un an l'impact de la marge sur le résultat, celle-ci n'étant dégagée qu'à la levée d'option du locataire accédant. Il est à noter qu'en fonction des orientations du gouvernement et des collectivités locales en matière d'accèsion sociale, le niveau de production de PSLA sera susceptible de varier.

	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL
Réservations	38	100	150	175	175	638
Démarrage	72	78	206	215	175	746
Livraisons VEFA	26	19	93	59	68	265
Livraisons PSLA				68	79	147
Total Livraisons	26	19	93	127	147	412
Chiffre d'Affaires M€	4,1	3,6	14,4	15,4	21,7	59,2

Le chiffre d'affaires doit passer de 4,1 M € en 2011 à près de 22 M € en 2015; cette évolution s'explique par la réalisation des nouvelles opérations sur la CUB. En effet actuellement :

- 3 opérations sont en cours de travaux pour 39 logements,
- 5 opérations en sont au stade de Permis de construire accepté représentant 107 logements,
- 4 opérations sont en cours de montage Permis de Construire pour 107 logements,
- 9 opérations sont en cours d'étude de faisabilité pour 234 logements.

L'ensemble de ces opérations représente près de 500 logements et font d'ores et déjà l'objet d'une maîtrise foncière au sein du groupe AQUITANIS.

3.2 L'évolution des effectifs

Afin d'accompagner le développement prévu dans le cadre de ce Business Plan il est nécessaire de préciser l'organisation de la société. La nouvelle organisation mise en place repose sur des équipes de production propres à la coopérative. Ainsi un pôle commercial sera mis en place au sein de la coopérative, et qui au travers de conventions réglementées aura également en charge la commercialisation de certains produits d'AQUITANIS. Enfin, des fonctions supports mutualisées avec AQUITANIS (RH, SI, Juridique, Marketing) seront étudiées et devront également le cas échéant faire l'objet de conventions réglementées.

Le personnel évoluera en conséquence progressivement d'un effectif de 8 à 17 personnes dont 3 personnes salariées d'AQUITANIS. Cette progression nécessitera l'intégration de nouveaux locaux, en effet les bureaux actuels situés à Bordeaux 13, rue du Docteur Nancel Pénard ne sont pas en mesure d'accueillir le personnel supplémentaire.

Ainsi les équipes commerciales seront basées rue du Docteur Nancel Pénard, quant aux équipes de production et d'administration elles déménageront dans les nouveaux locaux qui seront situés Boulevard Albert 1^{er}.

Année		2011	2012	2013	2014	2015
Effectifs						
Administration Société		2,5	2,5	2,5	3	3,33
Commerciaux		1,5	2+2	2+2	2+2	3+2
Administration des Ventes		0,5	1+1	1+1	1+1	1+1
Montage	Monteurs	1	2	2	2	2
	Assistants	0,5	1	1	1	1,33
Technique	Techniciens	2	2	2	2	2
	Assistants	0,5	1	1	1	1,33
Entretien		0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
TOTAL		8,8	11,8+3	11,8+3	12,3+3	14,3+3