

COMPTE RENDU DES DECISIONS EFFECTUEES PAR LE MAIRE EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

RAPPORTEUR : Monsieur Jean-François DELAGE, Maire

Je vais vous rendre compte des affaires que j'ai pu régler depuis notre réunion du 27 novembre 2025 dans le cadre de la délégation que vous m'avez donnée en application de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

J'ai signé les décisions et contrats suivants:

1.	Un contrat entre la ville et Madame Mélinda AMBACHER dans le cadre d'un atelier d'initiation à la self-défense le 24/11/2025. Coût : 450€ TTC
2.	Un contrat entre la ville et la compagnie Grand Chêne Chevelu dans le cadre d'un spectacle « La langue de mon Père » le 28/11/2025 à la MCVA. Coût : 2 692,10 € TTC
3.	Un contrat entre la ville et FPA France pour l'acquisition des droits de projection du film public non commercial « The Playhouse », Buster Keaton le 18/12/2025 à la médiathèque l'Echo. Coût 79,13 € TTC
4.	Un contrat entre la ville et la Compagnie OZA (Ours mythomane) dans le cadre d'un spectacle « Un amour de Fantôme » le 03/12/2025 au centre de loisirs M. MEGREZ. Coût : 600 € TTC
5.	Un contrat entre la ville et Société N'JOY dans le cadre d'organiser une sensibilisation aux différents défis environnementaux au travers de la planète « protège ta planète » le 19/11/2025 à l'accueil de loisirs Pierre Brossolette. Coût : 2 331,98 € TTC
6.	Un contrat entre la ville et Baby Remix SAS dans le cadre d'un concert Baby remix le 19/11/2025 à la Place Jean Jaurès. Coût : 600 € TTC
7.	Un contrat entre la ville et STEVEMIND pour une animation « magie close up et mentalisme » le 19/12/2025 au centre Social Germaine Tillion. Coût : 1068 € TTC
8.	Un contrat entre la ville et Thème Parc Equipements pour l'animation de jeux, spectacle et ateliers dans le cadre du Noel des enfants du personnel le 06/12/2025 à l'Hôtel de Ville. Coût :13 722,00 € TTC
9.	Une convention d'utilisation des équipements sportifs municipaux entre la ville et l'Association Handisport dans le cadre d'un championnat, la commune met à disposition des équipements sportifs le 27/11/2025, à titre gracieux.
10.	Un contrat entre la ville et l'Agence française informatique dans le cadre de maintenance du logiciel AFI-PELEHAS pour une durée de douze mois. Coût 5 325,27 €
11.	Un avenant N°4 a la convention d'occupation à titre précaire des locaux situés au 23 bis Rue Robert Schuman pour l'Association ateliers des arts (décision n°2025-036)
12.	Un contrat entre la ville et Boaz Concept dans le cadre de location, du montage et de l'exploitation d'une patinoire du 29/12/2025 au 04/01/2026 au Parc de Bicêtre. Coût : 30 319,20 € TTC
13.	Un contrat entre la ville et la Sarl Star Jus dans le cadre d'une présentation avec un animateur à l'occasion de l'évènement de clôture de l'expérimentation MIAM et de mettre à disposition un stand « Smoocycle vélo smoothie » le 10/12/2025. Coût 1061,58 € TTC

14.	Un contrat entre la ville et Association Chromatisme dans le cadre d'un spectacle de chorale le 30/12/2025 au Parc Bicêtre. Coût 400 €
15.	Une convention entre la Ville et le Département du Val-de-Marne dans le cadre de la location de matériels du 17/02/2026 au 03/03/2026 à la médiathèque l'Echo. A titre gratuit
16.	Un contrat entre la ville et la Société Specinov pour réaliser un état des lieux, ébaucher un schéma pluriannuels 2025-2027 et des plans annuels 2025-2026 en vue de la mise en place d'une stratégie numérique responsable. Coût 1 680 € TTC
17.	Un contrat entre la ville et Madame Myriam MARTINET pour l'exposition artistique « Inlassablement » dans le cadre de la semaine contre les violences faites aux femmes du 20/11/2025 au 29/11/2025 à la Médiathèque l'Echo. A titre gracieux
18.	Un contrat entre la ville et Enfants Sauvages dans le cadre d'une animation de fin d'année au sein du marché forain, le 21/12/2025 (4 acrobates, 1 comédien grimpeur) Coût 3 540,58 € TTC
19.	Un contrat entre la ville et Monsieur Jean PRUVOST pour réaliser une Rubrique dans le magazine mensuel municipal intitulée « mot à mot » de 1200 signes qui prendra effet en janvier 2026. Coût 600 €
20.	Un avenant à la convention de prise en charge financière par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre de la mise à disposition d'un local par la ville du Kremlin-Bicêtre aux « RESTOS DU CŒUR » (décision n°2025-037)
21.	Un avenant n°2 à la convention d'occupation à titre précaire avec la famille SCHMITT pour les locaux situés au 20 Rue Robert Schuman (décision n°2025-038)

Acte publié le : 19/12/25

REPUBLIQUE FRANCAISE
VILLE DU KREMLIN-BICÊTRE

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 18 décembre 2025

OBJET MIS
EN DELIBERATION

N° 2025-175

NOMBRE DE MEMBRES
COMPOSANT LE CONSEIL
MUNICIPAL 35

Présents..... 30
Représentés 5
Absents..... 0

Le 18 décembre 2025 à 19h30 les membres du Conseil Municipal de la ville du Kremlin-Bicêtre se sont réunis en l'hôtel de ville dans la salle du conseil municipal sous la présidence de Monsieur Jean-François DELAGE, Maire, pour y tenir la séance à laquelle ils ont été convoqués, individuellement et par écrit, le 12 décembre 2025.

Membres présents :

Jean-François DELAGE, Anissa AZZOU, Sidi CHIAKH, Véronique GESTIN, Patrick AOUDAY, Julie DEFRANCE, Catherine FOURCADE, Jacques HASSIN, Geneviève ETIENNE, Jonathan HEMERY, Corinne BOCABEILLE, Ibrahima TRAORÉ, Fatoumata THIAM, Vry Narcisse TAPA, Jérôme GIBLIN, Toufik KHIAR, Elsa BADOC, Jean-François BANBUCK, Maeva HARTMANN, Jean-Pierre RUGGIERI, Nadia CHIBOUB, Laurence COUTO, Lionel ZINCIROGLU, Oidi BELAINOUSSI, Latifa EL KRETE, Bernard CHAPPELLIER, PARIS Annie, Mounia BENSETTITI, Josette TUFFERY, Enrica SARTORI.

Membres représentés :

Frédéric RAYMOND par Sidi CHIAKH
Brigitte BRICOUT par Catherine FOURCADE
Jean-Philippe EDET par Enrica SARTORI
Kamel BOUFRAINE par Toufik KHIAR
Jean-Marc NICOLLE par Jean-François BANBUCK

OBJET MIS EN DELIBERATION :

Approbation de la fusion entre la SCIC HLM Kremlin-Bicêtre Habitat et la SCIC HLM LOGIAL-COOP et du protocole de partenariat stratégique territorial

Jean-François Delage, Maire, expose au Conseil :

La SCIC Kremlin-Bicêtre Habitat, avec un patrimoine de 1 964 logements, constitue le principal bailleur social de la commune du Kremlin-Bicêtre. Elle assure une mission essentielle : la gestion quotidienne du parc social, la qualité du service rendu aux locataires, la présence de proximité sur l'ensemble des résidences et la programmation des réhabilitations nécessaires à la pérennité du patrimoine.

Depuis 2020, la Ville du Kremlin-Bicêtre a engagé une démarche volontariste, conforme aux engagements pris devant les habitants, visant à retrouver la maîtrise de son parc de logements sociaux, auparavant intégré à l'OPH Valdevy (ex-Opaly).

Cette orientation répondait à une situation dégradée, marquée par un déficit d'entretien, des difficultés de gestion et un affaiblissement du lien entre le bailleur et les habitants.

Afin de porter ce projet, la Ville a créé en 2021 une société coopérative d'intérêt collectif HLM, la SCIC Kremlin-Bicêtre Habitat. Au 1er janvier 2024, celle-ci a acquis auprès de Valdevy l'intégralité du patrimoine concerné, soit 1 964 logements sociaux et 23 locaux d'activité, anciennement propriété de l'OPH Kremlin-Bicêtre Habitat.

Le passage à une coopérative HLM a permis d'engager un travail significatif de redressement et de structuration : amélioration de la gestion de proximité, renforcement de la réactivité des interventions, remise à niveau de l'organisation et reconstruction d'un lien direct, visible et opérationnel entre la Ville, le bailleur et les locataires.

Depuis sa création, la SCIC Kremlin-Bicêtre Habitat bénéficie d'une convention de gestion partielle avec la SCIC Logial-COOP, qui accompagne la coopérative dans la mise en œuvre de ses orientations stratégiques. Ce partenariat a permis d'assurer la continuité du service aux locataires, de sécuriser la gestion quotidienne et d'engager les premières programmations de réhabilitation du patrimoine, notamment celles concernant la résidence des Hauts-Martinets.

Toutefois, le contexte national est aujourd'hui marqué par une diminution drastique des subventions au logement social, un recul des aides à la réhabilitation et un durcissement des conditions de financement pour les bailleurs sociaux.

Ces contraintes, largement imposées par les choix de l'État et non anticipables lors de la création de la SCIC, rendent désormais nécessaire une consolidation durable du modèle économique et opérationnel de la SCIC Kremlin-Bicêtre Habitat.

Dans ce cadre, la fusion de la SCIC Kremlin-Bicêtre Habitat avec la SCIC Logial-COOP s'inscrit dans la continuité logique du partenariat engagé depuis plusieurs années. Cette opération vise à garantir la réalisation effective des programmes de rénovation engagés et à venir ; renforcer la solidité financière et la capacité d'investissement ; assurer la pérennité du patrimoine communal ; sécuriser durablement les engagements pris envers les locataires du Kremlin-Bicêtre.

C'est dans cet esprit de responsabilité et d'intérêt général que les deux coopératives ont engagé un rapprochement en vue d'une fusion-absorption de la SCIC Kremlin-Bicêtre Habitat par la SCIC Logial-COOP, conformément aux dispositions du Code de commerce et du Code de la construction et de l'habitation. Cette opération est envisagée avec une date d'effet au 31 décembre 2025.

La fusion est un outil. Elle permet d'offrir un cadre solide et durable, mais ce n'est pas elle qui transforme le quotidien des habitants. Ce qui compte concrètement pour les Kremlinoises et les Kremlinois se trouve dans le protocole de partenariat stratégique, qui fixe des engagements précis et opposables.

Ce protocole prévoit notamment : le maintien d'une agence de proximité sur la ville, garantissant une présence locale identifiable et accessible ; la création d'une CALEOL spécifique au Kremlin-Bicêtre, afin que les logements de la commune bénéficient en priorité aux Kremlinois ; la mise en place d'un comité de coordination régulier entre la Ville et Logial-COOP pour suivre les engagements, résoudre rapidement les difficultés et défendre les intérêts des habitants ; la présence du Maire au Conseil d'administration de Logial-COOP, assurant une implication directe de la Ville dans les décisions stratégiques.

Les associations de locataires ont été informées et consultées. Elles ont exprimé leur soutien à cette démarche, conscientes des enjeux concrets pour le parc social et de l'importance des engagements pris. Elles ont notamment salué le maintien de l'agence locale, la création de la CALEOL, les engagements sur les travaux et le travail engagé depuis 2020.

À la suite du dernier Conseil municipal, le protocole de partenariat stratégique a été amendé afin de renforcer encore les garanties, en y intégrant : une disposition spécifique relative à la politique des loyers ; davantage de transparence au comité de coordination ; des engagements renforcés en matière d'accompagnement social des locataires.

Après avoir entendu l'exposé de Jean-François Delage, Maire,
Vu l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
Vu l'article L. 236-1 du Code de commerce ;
Vu le pacte d'associés de contrôle conjoint ;
Vu le projet de traité de fusion annexé à la présente délibération ;
Vu les statuts de LOGIAL-COOP ;
Vu le rapport ci-avant ;
Vu l'avis favorable de la commission municipale unique,

Après en avoir délibéré par 19 voix pour (Frédéric RAYMOND, Sidi CHIAKH, Véronique GESTIN, Patrick AOUDAY, Catherine FOURCADE, Jacques HASSIN, Geneviève ETIENNE, Jonathan HEMERY, Corinne BOCABEILLE, Ibrahima TRAORÉ, Fatoumata THIAM, Brigitte BRICOUT, Vry Narcisse TAPA, Jean-Philippe EDET, Elsa BADOC, Julie DEFRANCE, Annie PARIS, Josette TUFFERY, Enrica SARTORI), 14 contre (Jean-François BANBUCK, Jean-Marc NICOLLE, Maeva HARTMANN, Oidi BELAINOUSSI, Bernard CHAPPELLIER, Jérôme GIBLIN, Kamel BOUFRAINE, Toufik KHIAR, Nadia CHIBOUB, Lionel ZINCIROGLU, Jean-Pierre RUGGIERI, Laurence COUTO, Latifa EL KRETE, Mounia BENSETTITI), et 2 ne prenant pas part au vote (Jean-François DELAGE, Anissa AZZOU),

DÉCIDE

Article 1

D'approuver la fusion entre la SCIC Kremlin-Bicêtre Habitat et LOGIAL-COOP

Article 2

De prendre acte du traité de fusion entre la SCIC Kremlin-Bicêtre Habitat et Logial-COOP.

Article 3

D'approuver le protocole de partenariat stratégique territorial entre la Ville et LOGIAL-COOP et autorise Monsieur le Maire à le signer.

Article 4

De désigner, Monsieur le Maire, Jean-François DELAGE, en qualité de représentant permanent de la Ville du Kremlin-Bicêtre siégeant en qualité d'administratrice aux conseils d'administration de LOGIAL-COOP, étant précisé que la ville sera nommée administratrice lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle de juin 2026 et que la durée du mandat est statutairement de six ans.

Article 5

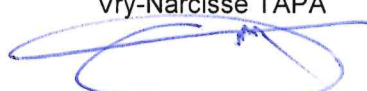
De désigner, Monsieur le Maire, Jean-François DELAGE, en qualité de représentant aux assemblées générales de LOGIAL-COOP à compter de la réalisation de la fusion ;

Fait et délibéré en les jours, mois et an ci-dessus,
Et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme
Le Maire
Jean-François DELAGE



Secrétaire de séance
Vry-Narcisse TAPA



Délais et voies de recours :

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, via la plateforme « Télérecours citoyens » : www.telerecours.fr

Accusé de réception en préfecture
094-219400439-20251218-2025-175-DE
Date de télétransmission : 19/12/2025
Date de réception préfecture : 19/12/2025

PROTOCOLE DE PARTENARIAT STRATEGIQUE TERRITORIAL

Entre les soussignées :

La société Logial-COOP, société coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré à capital variable ayant son siège 86bis Quai Blanqui 94140 ALFORTVILLE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CRETEIL sous le numéro 518 400 304, représentée par Madame Jessica CHIARONI, sa directrice générale, dûment habilitée aux termes d'une délibération du conseil d'administration du _____ 2025,

ci-après dénommée « **Logial Coop** »,

ET

La Ville du KREMLIN-BICETRE, dont l'Hôtel de Ville est sis 21, place Jean Jaurès – 94270 KREMLIN-BICETRE, représentée par son maire en exercice, dûment habilité aux termes d'une délibération du conseil municipal du _____ 2025,

ci-après dénommée « **la Ville** »,

ci-après dénommées ensemble les « **Parties** »,

Sont convenues d'arrêter, comme il suit, le cadre et les conditions de leur partenariat territorial stratégique consécutivement à la fusion devant intervenir entre Logial-COOP et KREMLIN BICETRE HABITAT dont la Ville est associée (ci-après « **la Fusion** »), après avoir exposé :

EXPOSÉ

KREMLIN BICETRE HABITAT, avec 1 964 logements, est le principal bailleur sur la commune du Kremlin-Bicêtre avec une mission : la gestion quotidienne du patrimoine social.

Depuis 2020, la Ville du Kremlin-Bicêtre a souhaité, conformément à ses engagements pris devant les habitants, retrouver une certaine maîtrise des logements sociaux précédemment fusionnés au sein de l'OPH Valdevy, ex-Opaly. Afin de porter ce projet, dès 2021, une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) a été créée par la Ville et dénommée « Kremlin-Bicêtre Habitat coopérative HLM ».

1°) KREMLIN BICETRE HABITAT (« KBH ») est une SCIC HLM qui a acquis auprès de l'OPH VALDEVY, au 1^{er} janvier 2024, le patrimoine locatif social de 1.964 logements locatifs sociaux et de 23 locaux d'activité précédemment propriété de l'OPH KREMLIN BICETRE HABITAT.

Le passage à la coopérative HLM a permis de réaliser un travail important pour renforcer la gestion de proximité, améliorer la réactivité sur le terrain et recréer un lien direct entre la Ville et les habitants.

Le sociétariat de KBH est le suivant :

KBH	Nombre d'associés	Nombre de parts sociales	% droit de vote
Collège « Salariés »	-	-	10%
Collège « Collectivités publiques »	Ville du KB	25.500	29%
Collège « Personnalités qualifiées »	Trois personnes physiques	3	24%
Collège « Organismes HLM »	CPH ARCADE VYV	6.125	27%
	ANTIN RESIDENCES	6.125	
	Logial COOP	12.250	
Collèges « Personnes bénéficiant habituellement des activités »	-	-	10 %
Total	7 associés	50.003	100%

2°) Logial-COOP, la Ville, l'ESH ANTIN RESIDENCES et la société CPH-ARCADE-VYV ont conclu un pacte d'associés de contrôle conjoint de KBH le 27 septembre 2023 (ci-après le « Pacte »).

3°) Depuis sa création, KBH s'appuie sur une convention de gestion partielle avec Logial-COOP, qui l'accompagne dans la gestion et la mise en œuvre des orientations stratégiques. Cette coopération a permis d'assurer la continuité du service aux locataires et de préparer les programmes de réhabilitation du patrimoine, dont notamment la résidence des Hauts Martinets.

4°) Cet accord engage une nouvelle étape pour KBH. D'importants travaux de rénovation, de remise aux normes, pour les bâtis construits dans les années 1960-70, exigent des financements que la structure actuelle ne peut mobiliser seule.

Dans un contexte marqué par la hausse des coûts de réhabilitation et le durcissement des conditions de financement, la perspective de fusionner KBH avec Logial-COOP s'inscrit dans la continuité du partenariat historique entre les deux entités. Cette opération vise à garantir la réalisation des programmes de rénovation, à consolider la gestion, à assurer la pérennité du patrimoine, à poursuivre et renforcer les engagements pris envers les locataires du Kremlin-Bicêtre.

Dans ce contexte, KBH et Logial-COOP se sont rapprochées pour engager une opération de fusion-absorption des deux SCIC HLM en application des règles du Code de commerce et du Code de la construction et de l'habitation. Cette opération devrait être réalisée au 31 décembre 2025.

En parallèle de cette opération, Logial-COOP et la Ville se sont rapprochées pour convenir du présent protocole de partenariat stratégique (« Protocole ») afin de définir ensemble les modalités dudit partenariat.

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE

Le Protocole a pour objet de définir les modalités du partenariat entre Logial-COOP et la Ville du KREMLIN-BICETRE.

Ce Protocole ne constitue pas un pacte de contrôle conjoint au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

ARTICLE 2 – ENGAGEMENTS DE LOGIAL-COOP

2.1 Maintien d'une agence de proximité

Logial-COOP s'engage à maintenir une agence dédiée au territoire de la Ville du Kremlin Bicêtre. Afin de garantir la continuité de service, celle-ci gèrera les logements de l'ancien parc immobilier de KBH et ceux du patrimoine de Logial-COOP situés sur le territoire de la Ville au 1^{er} janvier 2026. Elle s'appuiera pour ce faire sur le personnel de proximité issu de KBH, intégralement repris par Logial-COOP.

Cette agence a pour objet de garantir un accueil de proximité en agence, en loges, et de permettre une réponse rapide et efficace aux doléances des locataires du parc de logements locatifs tant sur la gestion technique qu'administrative.

Ses missions seront réalisées avec l'appui des fonctions mutualisées et supports de Logial-COOP, avec pour objectif l'amélioration continue du service rendu avec le maintien d'indicateurs de qualité du service aux locataires, notamment :

- la mesure de la satisfaction,
- les délais moyens d'intervention sur les réclamations techniques,
- la qualité de la relation de proximité.

2.2. Création d'une CALEOL spécifique

Logial-COOP dispose d'une Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) dédiée pour le Val de Marne et d'une CALEOL dédiée pour l'Essonne.

Toutefois, dans la continuité des engagements pris au titre du mandat visant à l'efficacité des remises en location de droit commun ainsi qu'au titre du relogement ANRU, et compte tenu des rapport privilégiés entretenus par les Parties, Logial-COOP s'engage à constituer une CALEOL spécifique dédiée au parc situé sur le territoire de la Ville.

2.3. Création d'un comité de coordination Ville-Logial-COOP

Les Parties conviennent de constituer un comité de coordination (« Comité de coordination ») qui comprendra un représentant de la Ville et le représentant légal de Logial-COOP ou de la personne de confiance qu'il délèguera.

Ce Comité de coordination a pour objet de travailler et d'échanger spécifiquement sur les problématiques et priorités liées au patrimoine situé sur le territoire de la Ville eu égard aux enjeux prioritaires de politique de la Ville, telles que notamment :

- les opérations de construction et de réhabilitations,
- la tranquillité résidentielle et le cadre de vie,
- la gestion locative,
- la politique d'évolution des loyers portant sur le patrimoine de la Ville.

Bien entendu les Parties sont convenues de se réunir, si nécessaire, sur les sujets opérationnels par l'intermédiaire des personnalités qualifiées sur ces sujets, étant rappelé en tout état de cause que les services de la Ville et Logial-COOP sont par essence en liens

réguliers sur les dossiers courants permettant un suivi opérationnel réactif dans la gestion courante et que les Parties entendent maintenir cette fluidité et agilité dans leurs échanges.

Le Comité de coordination se réunira pour la première fois au plus tard dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la Fusion sera devenue définitive.

Il se réunira ensuite deux fois par l'intermédiaire des personnalités qualifiées sur ces sujets.

Le Comité de Coordination se réunit dans un délai raisonnable et, en principe, sur convocation de la Ville ou du représentant légal de Logial-COOP, par tous moyens, même verbalement, soit au siège social de Logial-COOP, soit en tout autre endroit, en respectant un préavis minimum de cinq (5) jours calendaires.

Aucun préavis n'est requis en cas d'urgence ou lorsque tous les membres du Comité de coordination sont présents à l'occasion de cette séance.

Les membres peuvent participer aux réunions du Comité de coordination par des moyens de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Les membres pourront convier au Comité de coordination tout membre du conseil municipal de la Ville, tout salarié de Logial-COOP ou toutes personnalités qualifiées dont l'intervention serait considérée comme utile et éclairante pour le Comité de coordination. Ces invités ne disposeront pas de voix délibérative.

Le Comité de coordination ne se tient valablement que si ses deux membres sont présents.

Les réunions donneront lieu à un compte-rendu établi par Logial-COOP à l'issue de chaque séance et adressé par tous moyens à chacun de ses membres.

Dans ce compte-rendu seront consignés les conclusions et les fruits des échanges entre la Ville et Logial-COOP et la position de la Ville sur les points abordés en Comité.

Logial-COOP s'engage à l'issue des Comités de coordination à présenter ce compte-rendu au président de son conseil d'administration. Logial-COOP et la Ville travailleront toujours à la meilleure solution commune pour les habitants.

2.4. Engagements portant sur les réhabilitations du parc immobilier de KREMLIN BICETRE HABITAT

Dans le cadre d'une planification concertée et pour améliorer la sécurité et le confort des locataires :

a) Résidence des Hauts-Martinets :

Logial-COOP poursuivra l'opération de réhabilitation des bâtiments G à J.

- La phase 1 des travaux, qui a débuté en mars se poursuivra jusqu'en mai 2026.
- La phase 2 portant sur les bâtiments A à F, sera engagée au plus tard courant juin 2026.
- La phase 3 portant sur les espaces extérieurs et les parties communes résiduelles, sera menée jusqu'au mois de mai 2027.

Ce calendrier est conditionné à l'émission d'un ordre de service (OS) travaux avant le 31 décembre 2025.

Logial-COOP s'engage à informer trimestriellement la Ville de l'état d'avancement de l'opération par la transmission d'un rapport de suivi (états financiers, taux d'avancement, difficultés rencontrées, mesures correctrices).

Le programme sera mis en œuvre selon le phasage précité, sous réserve d'aléas techniques ou administratifs dûment justifiés.

b) Résidence des Barnufles

Logial-COOP engagera le programme de réhabilitation de la résidence des Barnufles, dont les études préalables (diagnostics techniques, thermiques, énergétiques, amiante, plomb, accessibilité et sécurité incendie) sont achevées ou en cours. A la date de ce protocole, le calendrier prévisionnel fait état d'un démarrage des opérations, au 2^{ème} semestre 2026 : désignation du maître d'œuvre, lancement des études et désignation des entreprises pour un démarrage des travaux au cours du 2^{ème} semestre 2027 et dont la durée est estimée à deux ans.

c) Les autres résidences

Les travaux de rénovation énergétique et de décarbonation, prévus par la réglementation, **concernant prioritairement les résidences ci-dessous listées**, seront intégrés et se poursuivront sur une dizaine d'années dans le cadre et à compter de la finalisation du PSP décarboné, que Logial-COOP prévoit d'engager début 2026.

- Programme immobilier « 25 bis Thomas » (1964) comprenant 31 logements
- Programme immobilier « Glacis du Fort » (1969) comprenant 185 logements
- Programme immobilier « Séverine » (1974) comprenant 68 logements
- Programme immobilier « Lafargue » (1966-2009) comprenant 272 logements.

Enfin s'agissant de la réhabilitation des équipements, Logial-COOP engagera dès 2026 le programme de rénovation du parc d'ascenseurs.

L'engagement de ces opérations et leur suivi feront l'objet de points réguliers dans le cadre du Comité de Coordination.

Enfin, il est annexé au Protocole, à la demande de la Ville, un tableau de synthèse portant sur les résidences précitées (nature des travaux et budgets) issues d'une étude faite en 2023. Il est précisé que ces données chiffrées seront à adapter par Logial-COOP, au regard des obligations réglementaires et sous réserve des évolutions intervenues sur le patrimoine depuis lors.

2.5. Engagements portant sur le niveau de maintenance du parc de logements locatifs de KBH

Logial-COOP s'engage à apporter un niveau de maintenance et d'entretien courant régulier de tous les équipements, matériels, locaux de l'ex-patrimoine de KBH.

La maintenance de l'ex-patrimoine de KBH sera traitée selon les standards du patrimoine de Logial-COOP et sans discrimination.

Le suivi de ces engagements fera l'objet de points réguliers dans le cadre du Comité de Coordination.

2.6. Gestion urbaine et sociale de proximité du patrimoine

Dans le respect des termes de la convention d'abattement TFPB signée le 23 décembre 2024 et dans les conditions légales et réglementaires d'équilibre d'application à l'ensemble des organismes HLM bénéficiaires, les parties s'engagent à réaliser dès 2026 un diagnostic partagé afin de définir les orientations stratégiques et les plans d'actions adaptés ayant pour objectif le renforcement des moyens de gestion de droit commun et spécifiques dans le cadre de l'abattement TPPB et le renforcement de la cohésion sociale.

Le Responsable DSU sera en charge de la mise en œuvre et du suivi des actions.

2.7. Communication et concertation des locataires

Par application de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, la communication relative à la Fusion fera l'objet d'une diffusion à destination des locataires de KBH, en lien direct avec la Ville et également à l'attention des locataires de Logial-COOP.

La communication relative à la Fusion fera l'objet d'une information complète et accessible à destination :

- des locataires de KBH ;
- de la Ville et des représentants des locataires.

Dès l'entrée en vigueur de la Fusion, Logial-COOP mettra en place un plan de communication et de concertation spécifique à la période de transition (2025-2027) comprenant :

- des rencontres de terrain avant la reprise effective du patrimoine ;
- une communication écrite (affichage, courrier) précisant les interlocuteurs, les modalités de contact et les modalités de traitement des réclamations.

Lors d'interventions lourdes sur le patrimoine de l'ex-KBH, Logial-COOP organisera au minimum deux réunions de concertation publiques (opération en amont et en phase de lancement), dans le respect du cadre réglementaire et lorsque cela apparaîtra comme nécessaire. La Ville, les représentants des locataires et l'ensemble des locataires y sont conviés selon la nature de la réunion. Ces réunions ont notamment pour objectif d'affiner le programme prévisionnel de travaux en vue de répondre au mieux aux besoins.

Logial-COOP s'attachera par ailleurs à partager avec les services de la Ville et les associations de locataires ou autres amicales des résidences et dans le développement du lien social au sein de celles-ci (plan de concertation locative) le programme prévisionnel de travaux budgétés.

Plus largement, les échanges avec les locataires du territoire de la Ville s'inscriront dans le cadre du Plan de Concertation Locative (PCL) de Logial-COOP définissant les modalités pratiques de la concertation et instaurant des conseils de concertation élargis mais également locaux.

De manière continue, une attention particulière sera portée à la communication et à l'accompagnement de l'ensemble des locataires, au travers du plan de communication :

- Communication digitale (site Web et espace locataire Logial-COOP/newsletter mensuelle et push SMS) ;
- Communication print (guide du locataire et magazine/affichage et signalétique).

Logial-COOP et la Ville s'engagent à associer les associations de locataires et amicales locales à l'élaboration de ce bilan et à la diffusion des informations auprès des habitants.

2.8. Mesures d'accompagnement social à destination des locataires de KBH

Les locataires de KBH bénéficieront dès la Fusion des engagements de service et d'accompagnement mis en place par Logial-COOP.

FONDS DE SOLIDARITE ENERGIE :

Il pourra être mis en place un dispositif « Solidarité Energie » permettant aux locataires des logements les plus énergivores (étiquettes énergétiques F et G) de bénéficier d'aides financières venant en réduction des quittances.

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL :

L'accompagnement social consiste à assurer un lien avec les locataires en situation de fragilité en réalisant une première évaluation globale de leur situation, afin d'estimer leurs besoins.

En lien avec les partenaires sociaux, Logial-COOP mobilisera toutes les ressources nécessaires pour mettre en place un accompagnement adapté, tant sur le plan administratif que social.

Une conseillère sociale, au sein de l'agence, sera exclusivement dédiée aux locataires du parc de KBH.

2.9. Réservations locatives

L'exécution de la convention de gestion en flux signée le 16 décembre 2024 (394 droits de suite dont la durée en fonction des programmes s'éteint au plus tard le 01.01.2025) qui définit les modalités de mise en œuvre des attributions sur le patrimoine locatif social du département et son actualisation éventuelle feront ensuite l'objet d'un suivi dans le cadre du Comité de Coordination.

Par ailleurs, la location des logements situés sur le territoire de la Ville sur le quota du bailleur fera l'objet d'une concertation avec la Ville puis de la CALEOL territoriale.

ARTICLE 3 – PARTICIPATION DE LA VILLE A LA GOUVERNANCE DE LOGIAL-COOP

La Ville, en sa qualité d'associée de KBH, se verra remettre en rémunération de la Fusion des parts sociales de Logial-COOP.

La Ville sera classée dans la catégorie et le collège des Collectivités Publiques qui disposent de 50% des droits de vote en assemblée générale.

Un poste d'administrateur au sein du conseil d'administration de Logial-COOP sera réservé au Maire de la Ville et son entrée au conseil prendra effet au moment de la prochaine assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de Logial-COOP suivant la signature du présent protocole.

ARTICLE 4 – DUREE DU PROTOCOLE

Le Protocole entre en vigueur à compter de sa date de signature et est conclu pour une durée de dix ans (10) ans. Il se renouvellera ensuite par tacite reconduction, par périodes de dix (10) ans, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des Parties au moins un (1) an avant le terme de l'échéance en cours.

ARTICLE 5 – INVALIDITE D'UNE CLAUSE

Le fait qu'une clause quelconque du Protocole devienne nulle, inopposable, caduque, illégale ou inapplicable ne pourra remettre en cause la validité, la légalité, l'applicabilité des autres dispositions du Protocole et n'exonérera pas les Parties de l'exécution de leurs obligations au titre du Protocole. Dans un tel cas, les Parties négocieront de bonne foi et substitueront si possible à la disposition illicite une disposition licite correspondant à l'esprit et à l'objet de celle-ci.

ARTICLE 6 – DIVERS

6.1. INTEGRALITE DE L'ACCORD

Le Protocole qui exprime l'intégralité de l'accord des Parties relativement à son objet, annule et remplace tous précédents engagements, déclarations, promesses ou accords intervenus entre elles en relation avec cet objet.

6.2. NOTIFICATIONS

Toutes les notifications faites directement ou indirectement pour l'application du Protocole seront effectuées dans les conditions suivantes aux adresses en tête des présentes.

Toute modification de l'adresse de l'une des Parties devra être notifiée à l'autre Partie dans les mêmes conditions.

Toute notification devra être effectuée par voie de lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

6.3 ATTRIBUTION DE JURIDICTION – LOI APPLICABLE

Le Protocole est soumis à la loi française, tant pour les règles de fond que pour les règles de forme.

Tout litige découlant de la validité, de l'interprétation et/ou de l'exécution du Protocole qui pourrait naître entre les Parties sera soumis à la compétence exclusive des Tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

Fait à _____ ;

Le _____ ;

En exemplaires

Annexe – Protocole

Programme immobilier	Année de construction	Logements	Nature des travaux	Budget
25BIS THOMAS	1964	31	Réhabilitation complète	1 432 200 €
LES BARNUFLES	1967	185	Travaux façade + reprise d'épaufrures	1 389 300 €
LACIS DU FORT	1969	99	Réhabilitation	4 573 800 €
HAUTS MARTINETS	1973	407	Réhabilitation	21 200 000 €
SEVERINE	1974	68	Remplacement des menuiseries	485 000 €
LAFARGUE	1966-2009	272	Réhabilitation	9 520 000 €
TOTAL				38 600 300 €



Sigle :	KBH	Date d'immatriculation :	25/07/2022	N° cercle :	2
Forme juridique :	Société Anonyme	Date de dernière prorogation :		Date de signature du pacte d'associés :	27/09/2023
RCS (ville - numéro) :	CRETEIL-541 720 488	Durée de la société :	99 ans	Date de signature du dernier avenant au pacte d'associés :	
Adresse du siège social :	28-34 rue Benoît Malon 94270 Kremlin Bicêtre	Terme de la société :		Date d'échéance du pacte d'associés :	27/09/2029
		Date de clôture d'exercice :	31/12	Nombre de salariés :	22
Adresse de correspondance :		Code APE / NAF :	4011A	Présence d'un CSE :	NON (élections professionnelles prévue sur 2025)
		N° TVA intracommunautaire :	FR21518400304	Identité, fonction et coordonnées d'un référent :	Valérie LESBATS valerie.lesbats@kremlinbicetre-habitat.fr tél : 01 45 18 20 80
Compétence territoriale :		N° d'agrément :			
		Date d'agrément :			

Capital statutaire :	800 000	Capital effectif :	500 030		
Nature de titres :	Parts sociales	Nombre de titres émis :	50 003	Valeur nominale :	10

Sociétariat				
Associés	Nombre de parts sociales détenues (dont X actions prêtées par X)	% de détention	Nombre de voix	% de droits de vote
Collège 1 : salariés				10
Ahmadou BARRO	1		1	
Collège 2 : usagers				10
Collège 3 : collectivités publiques, groupements et EPT				29
Ville du Kremlin Bicêtre	25 500		1	
Collège 4 : organismes HLM				27
Logial-COOP	12 250		1	
COOPERER POUR HABITER (CPH)	6 125		1	
ANTIN RESIDENCES	6 125		1	
Collège 5 : personnalités qualifiées				24
Valérie LESBATS (Logial-COOP)	1		1	
Jérôme PUELL (Antin Résidences)	1		1	
Claude GIRAUD (Ville du KB)	1		1	
Totaux :	50 003	100 %	7	100 %

Gouvernance								
Mandataires	Fonction	Date de nomination	Date du dernier renouvellement	Année de fin de mandat prévisionnelle	Représentant (personne physique)	Date de désignation du représentant	Sexe	Age
Direction								
Jean-François DELAGE	Président du CA	CA 20/02/2024		AG 2029			M	29/10/1970
Marie-Christine MUSEUX	Vice-Présidente du CA Démissionnaire	CA 20/02/2024		19/02/2025			F	04/01/1965
Valérie LESBATS	Directrice générale prise d'effet : 20 05 2025	CA		15/10/2025			F	23/06/1972
Conseil d'administration								
Collège 1 : salariés								
Collège 2 : usagers								
Nadine JAMBAR (CNL)	Administrateur	CA 18/10/2024 - ratification AG 2025 à prévoir		élections Locataires décembre 2026			F	11/08/1961
Patrick MARMIGNON (CGL)	Administrateur	CA 18/10/2024 - ratification AG 2025 à prévoir		élections Locataires décembre 2026			M	
Jacky CARON (CLCV)	Administrateur	CA 18/10/2024 - ratification AG 2025 à prévoir		élections Locataires décembre 2026			M	07/10/1945
Collège 3 : collectivités publiques, groupements et EPT								
Jean-François DELAGE (siège ville KB)	Adminitrateur	CA 20/02/2024 - AG 07/06/2024		AG 2029			M	29/10/1970
Marie-Christine MUSEUX (siège ville KB)	Administratrice	CA 19/05/2025 - AG 30/06/2025	renouvelée	AG 2025			F	04/01/1965
VILLE DU KB (siège ville KB)	Administrateur	CA 19/05/2025 - AG 30/06/2025	renouvelé	AG 2031	Hervé MORIZET	30/05/2024	M	18/11/1953
Denise LEFEVRE (siège ville KB)	Administrateur	CA 26/03/2024 - AG 07/06/2024		AG 2030			F	03/03/1950
Jean-Claude BRACQ (siège ville KB)	Administrateur	CA 16/10/2023 - AG 08/11/2023		AG 2029			M	15/06/1950
Thérèse LUTAUD (siège ville KB)	Administrateur	CA 16/10/2023 - AG 08/11/2023		AG 2029			F	16/07/1954
Enrica SARTORI (siège ville KB)	Administrateur	CA 16/10/2023 - AG 08/11/2023		AG 2029			F	15/04/1970
EPT GOSB (siège EPT)	Administrateur	CA 07/06/2024 - AG 20/09/2024		AG 2030	Anissa AZZOUG	02/04/2024	F	27/01/1986
Catégorie 4 : organismes HLM								
Carole MALTETE (siège Logial-COOP)	Administrateur	CA 19/05/2025 - AG 30/06/2025		AG 2031			F	22/04/1976
Frédéric SARKESSIAN (siège Logial-COOP)	Administrateur	CA 16/10/2023 - AG 08/11/2023		AG 2029			M	04/01/1968
Houda KAMOUN (siège CPH)	Administrateur	CA 16/10/2023 - AG 08/11/2023		AG 2029			F	26/10/1977
Sabine BERSANI (siège Antin)	Administrateur	CA 16/10/2023 - AG 08/11/2023		AG 2029			F	09/03/1973
Jérôme PUELL (siège CPH)	Administrateur	CA 16/10/2023 - AG 08/11/2023		AG 2029			M	04/09/1981
Autres								
Carole MALTETE	Censeur	CA 12/07/2024 - AG 20/09/2024		AG 2025			F	
Jessica CHIARONI	Censeur	CA 19/05/2054 - AG 30/06/2025		AG 2026			M	
EXPONENS	Commissaire aux comptes	CA 12/07/2024 - AG 20/09/2024		AG 2030	Yvan CORBIC			

Acusé de réception en préfecture
094-219400433-20251218-2025-175-DE
Date de transmission : 19/12/2025
Date de réception préfecture : 19/12/2025

PROJET DE TRAITE DE FUSION ENTRE
LA SCIC HLM LOGIAL-COOP ET LA SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT

Entre les soussignées :

La société KREMLIN BICETRE HABITAT, société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré à capital variable ayant son siège social 28 rue Benoit Malon, 94270 KREMLIN-BICETRE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CRETEIL sous le numéro 541 720 488, représentée par Monsieur Jean-François DELAGE, Président du conseil d'administration, dûment habilité aux termes d'une délibération du conseil d'administration du ____ octobre 2025,

Ci-après désignée « **KBH** » ou « **la SOCIETE ABSORBEE** »,

D'UNE PART,

Et :

La société LOGIAL-COOP, société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré à capital variable ayant son siège social 86bis quai Blanqui 94140 ALFORTVILLE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CRETEIL sous le numéro 518 400 304, représentée par Madame Jessica CHIARONI, Directrice Générale, dûment habilitée aux termes d'une délibération du conseil d'administration du ____ octobre 2025,

Ci-après désignée « **LOGIAL-COOP** » ou « **la SOCIETE ABSORBANTE** »

D'AUTRE PART,

La SOCIETE ABSORBANTE et la SOCIETE ABSORBEE étant ci-après désignées individuellement une « Partie » ou collectivement les « Parties ».

Préalablement au projet de fusion par absorption de la SOCIETE ABSORBEE par la SOCIETE ABSORBANTE objet du présent traité, il est exposé ce qui suit :

PLAN DU PROJET DE TRAITE

1. Principes et conditions générales de la fusion :
2. Caractéristiques de la SOCIETE ABSORBANTE et de la SOCIETE ABSORBEE :
 - 2.1. La SOCIETE ABSORBEE
 - 2.2. La SOCIETE ABSORBANTE
 - 2.3. Liens entre la SOCIETE ABSORBANTE et la SOCIETE ABSORBEE
 - 2.4. Consultation des IRP
 - 2.5. Information des locataires des Parties
3. Motifs et but de la fusion

I. EFFETS DE LA FUSION

- ARTICLE 1. EFFETS DE LA FUSION - DATE D'EFFET DE LA FUSION ET COMPTES UTILISES POUR ARRETER LES CONDITIONS DE L'OPERATION
- 1.1. Dissolution et transmission du patrimoine de la SOCIETE ABSORBEE
 - 1.2. Sort des dettes, droits et obligations de la SOCIETE ABSORBEE
 - 1.3. Date d'effet de la fusion du point de vue comptable et fiscal
 - 1.4. Comptes utilisés pour arrêter les conditions de l'opération
- ARTICLE 2. METHODE D'EVALUATION UTILISEE POUR LA DETERMINATION DE LA PARTIE D'ECHANGE

II. DESIGNATION ET EVALUATION DU PATRIMOINE TRANSMIS

- ARTICLE 3. DESIGNATION ET EVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF
- 3.1. Actif transmis au 31 décembre 2024
 - 3.2. Passif transmis au 31 décembre 2024
 - 3.3. Engagements hors bilan de la SOCIETE ABSORBEE
 - 3.4. Opérations de la période intercalaire
 - 3.5 Actif net apporté

III. DISPOSITIONS GENERALES ET DECLARATIONS

- ARTICLE 4. DECLARATIONS RELATIVES AUX BIENS ET DROITS TRANSFERES
- 4.1. Concernant les droits incorporels transférés
 - 4.2. Concernant les biens et droits immobiliers
- ARTICLE 5. PROPRIETE – JOUISSANCE
- ARTICLE 6. CHARGES ET CONDITIONS
- 6.1 En ce qui concerne la SOCIETE ABSORBANTE
 - 6.2 En ce qui concerne la SOCIETE ABSORBEE

IV. REMUNERATION DES APPORTS

- ARTICLE 7. DETERMINATION DU RAPPORT D'ECHANGE
- ARTICLE 8. FUSION-RENONCIATION / REMUNERATION DES APPORTS
- ARTICLE 9. REGIME DES PARTS SOCIALES NOUVELLES
- ARTICLE 10. PRIME DE FUSION/BONI DE FUSION
- ARTICLE 11. AFFECTATION DE LA PRIME DE FUSION

V. DISSOLUTION DE LA SOCIETE ABSORBEE

VI. CONDITIONS SUSPENSIVES ET DATE D'EFFET DIFFEREE

VII. DECLARATIONS FAITES AU NOM DE LA SOCIETE ABSORBEE

VIII. ENGAGEMENTS FISCAUX

ARTICLE 12. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 13. IMPOT SUR LES SOCIETES : REGIME DE FAVEUR DE L'ARTICLE 210
A DU CGI

ARTICLE 14. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

ARTICLE 15. ENREGISTREMENT

ARTICLE 16. OPERATIONS ANTERIEURES

IX. DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 17. REPRODUCTION DE TEXTES

ARTICLE 18. FORMALITES

ARTICLE 19. POUVOIRS

X. ANNEXES

EXPOSE

1. Principes et conditions générales de la fusion

Les conseils d'administration de la SOCIETE ABSORBANTE et de la SOCIETE ABSORBEE, réunis les [REDACTED] octobre 2025, ont arrêté les termes d'un projet de traité de fusion entre les Parties, qui sera effectuée par voie d'absorption de KBH par LOGIAL-COOP, ainsi que le prévoit l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La fusion envisagée sera réalisée dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce et à l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation. Dans ce cadre, la SOCIETE ABSORBEE fera apport de l'ensemble de ses éléments d'actifs à la SOCIETE ABSORBANTE, à charge pour cette dernière de prendre en charge l'intégralité de son passif.

Si la fusion est réalisée :

- Le patrimoine de la SOCIETE ABSORBEE sera transmis à la SOCIETE ABSORBANTE dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion. Il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant à la SOCIETE ABSORBEE à cette date, sans exception ;
- La SOCIETE ABSORBANTE sera débitrice des créanciers non obligataires de la SOCIETE ABSORBEE en lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution entraîne novation à leur égard.

2. Caractéristiques des Parties

2.1. La SOCIETE ABSORBEE

La SOCIETE ABSORBEE est une société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable régie par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation, ainsi que par les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce, notamment des articles L. 231-1 à L. 231-8, et par celles du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 modifié sur les sociétés commerciales et du décret n° 2002-241 du 21 février 2002 relatif à la société coopérative d'intérêt collectif.

La SOCIETE ABSORBEE est un organisme d'habitations à loyer modéré au sens de l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Son objet est conforme aux statuts types des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré.

La société a été immatriculée le 21 mai 2007 et sa durée a été fixée jusqu'au 20 mai 2106.

Son capital social statuaire s'élève à 800.000 euros. La valeur nominale d'une part sociale est de dix euros.

La SOCIETE ABSORBEE détient au 1^{er} janvier 2025 environ 1.964 logements locatifs sociaux et 23 locaux d'activité situés sur le territoire de la ville du BREMLIN-BICETRE.

Le commissaire aux comptes titulaire de la SOCIETE ABSORBEE est :

EXPONENS CONSEIL ET EXPERTISE (RCS Paris 351 329 503)
Siège social : 203 rue de Bercy 75012.

2.2. La SOCIETE ABSORBANTE

La SOCIETE ABSORBANTE est une société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable régie par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation, ainsi que par les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce, notamment des articles L. 231-1 à L. 231-8, et par celles du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 modifié sur les sociétés commerciales et du décret n° 2002-241 du 21 février 2002 relatif à la société coopérative d'intérêt collectif.

La SOCIETE ABSORBANTE est un organisme d'habitations à loyer modéré au sens de l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Son objet est conforme aux statuts types des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré.

La société a été immatriculée le 19 janvier 2010 et sa durée a été fixée jusqu'au 19 janvier 2109.

Son capital social statutaire s'élève à 110.000.000 euros. La valeur nominale d'une part sociale est de 80 euros. Au jour des présentes, le capital social effectif de la SOCIETE ABSORBANTE s'élève à 100.440.880 euros, répartis en 1.255.509 parts sociales.

La SOCIETE ABSORBANTE gère au 1^{er} janvier 2025 environ 10.300 logements, dont ceux appartenant à la SOCIETE ABSORBEE.

Le commissaire aux comptes titulaire de la SOCIETE ABSORBANTE est :

MAZARS (RCS Nanterre 784 824 153)
Siège social : 61 rue Henri Regnault 92400 Courbevoie.

Le commissaire aux comptes suppléant de la SOCIETE ABSORBANTE est :

ALPHA-EXPERTS (RCS Paris 422 830 406)
Siège social : 20-24 rue Martin Bernard 75013 Paris.

2.3. Liens entre la SOCIETE ABSORBANTE et la SOCIETE ABSORBEE

Les liens capitalistiques entre les deux sociétés sont les suivants :

- La SOCIETE ABSORBANTE détient 12.250 parts sociales de la SOCIETE ABSORBEE.

Les administrateurs ou dirigeants communs aux deux sociétés sont :

- L'ESH ANTIN RESIDENCES est administrateur personne morale au sein des deux sociétés ;
- La société ARCADE-VYV est administrateur personne morale au sein des deux sociétés ;
- Valérie LESBATS est administratrice de la SOCIETE ABSORBANTE et Directrice Générale de la SOCIETE ABSORBEE.

2.4. Consultation des IRP

Le Comité Social et Economique de la SOCIETE ABSORBANTE a été consulté sur le présent projet de fusion en date du [REDACTED] 2025.

Il a émis un avis [REDACTED] au projet de fusion.

La SOCIETE ABSORBEE n'a pas d'instances représentatives du personnel. Ses salariés ont été informés du projet.

2.5. Information des locataires

En application de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, les Parties informeront les locataires du présent projet de fusion par courrier.

3. Motifs et but de la fusion

Depuis 2024, la SOCIETE ABSORBEE doit faire face à des difficultés économiques et financières ; son patrimoine vétuste nécessite des travaux de remise aux normes (sécurité, électricité, chauffage, plomberie), comme la majorité du parc francilien construit dans les années 60.

Dès 2018, l'ANCOLS avait d'ailleurs soulevé, s'agissant de l'OPH KREMLIN BICETRE HABITAT (ancien propriétaire du patrimoine de la SOCIETE ABSORBEE), des besoins importants de réhabilitation avec des échéances de travaux reportées.

La SOCIETE ABSORBEE doit désormais démarrer d'importants travaux de réhabilitation notamment ceux de la résidence des Hauts Martinets. Toutefois, ses capitaux propres et sa trésorerie actuelle ne lui permettent pas de lever les financements nécessaires au lancement de ces réhabilitations.

Par ailleurs, l'analyse des fonds propres nécessaires aux travaux de réhabilitation du patrimoine de la SOCIETE ABSORBEE sur les prochaines années – de l'ordre de 8 M€ - fait apparaître que la SOCIETE ABSORBEE n'est pas en mesure d'assurer elle-même ces travaux, les revenus tirés de l'exploitation du parc étant nettement insuffisants.

La solution d'une augmentation du capital social de la SOCIETE ABSORBEE n'a pas été retenue par la Ville du KREMLIN-BICETRE, qui ne dispose pas de la capacité financière nécessaire pour renforcer les fonds propres de la SOCIETE ABSORBEE.

La SOCIETE ABSORBANTE, dans ces conditions et compte-tenu de ses propres besoins de financement, n'est pas en mesure non plus d'abonder le capital social de la SOCIETE ABSORBEE par voie d'apports en numéraire.

Les PARTIES s'accordent sur le constat suivant : le maintien d'une structure telle que la SOCIETE ABSORBEE dotée de moins de 2.000 logements génère d'importants frais de structure qui pourraient être évités si le patrimoine de KBH rejoignait celui de la SOCIETE ABSORBANTE.

Dans ce contexte, les PARTIES se sont rapprochées pour engager une opération de fusion-absorption en application des règles du Code de commerce et du Code de la construction et de l'habitation. Cette opération devrait être réalisée au 31 décembre 2025.

Ce rapprochement constitue une solution économiquement et opérationnellement pertinente, les valeurs et réalisations de la SOCIETE ABSORBANTE étant alignées avec celles des associés actuels de la SOCIETE ABSORBEE et plus précisément de la Ville du KREMLIN BICETRE, qui, à l'occasion de cette fusion, intégrerait le collège « Collectivités publiques » de la SOCIETE ABSORBANTE.

CECI EXPOSÉ, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

I. EFFETS DE LA FUSION

ARTICLE 1. EFFETS DE LA FUSION - DATE D'EFFET DE LA FUSION ET COMPTES UTILISES POUR ARRETER LES CONDITIONS DE L'OPERATION

1.1. Dissolution et transmission du patrimoine de la SOCIETE ABSORBEE

La fusion entraînera la dissolution sans liquidation de la SOCIETE ABSORBEE et la transmission universelle de son patrimoine à la SOCIETE ABSORBANTE, dans l'état où celui-ci se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion.

A ce titre, l'opération emportera transmission au profit de la SOCIETE ABSORBANTE de tous les droits, biens et obligations de la SOCIETE ABSORBEE.

Si la transmission de certains biens se heurte à un défaut d'agrément de la SOCIETE ABSORBANTE ou à l'exercice d'un droit de préemption, elle portera sur les créances substituées ou sur le prix de rachat des biens préemptés.

1.2. Sort des dettes, droits et obligations de la SOCIETE ABSORBEE

La SOCIETE ABSORBANTE sera débitrice de tous les créanciers de SOCIETE ABSORBEE en ses lieux et place et sera subrogée dans tous ses droits et obligations.

Elle prendra en charge les engagements donnés par la SOCIETE ABSORBEE et elle bénéficiera des engagements reçus par elle, tels qu'ils figurent hors bilan dans ses comptes et ce, le cas échéant, dans les limites fixées par le droit positif.

1.3. Date d'effet de la fusion du point de vue comptable et fiscal et juridique

Les Parties sont convenues que la fusion aura un effet comptable et fiscal rétroactif au 1^{er} janvier 2025.

En conséquence, sur le plan comptable et fiscal, toutes les opérations réalisées par la SOCIETE ASORBEE à compter du 1^{er} janvier 2025 seront considérées de plein droit comme accomplies par la SOCIETE ABSORBANTE.

Sur le plan juridique, et pour mémoire, l'article L. 236-4 du Code de commerce dispose que : « *la date d'effet juridique ne peut être postérieure à la date de clôture de l'exercice en cours de la ou des sociétés bénéficiaires, en cas d'effet différé* ».

La fusion et la transmission universelle du patrimoine de la SOCIETE ASORBEE à la SOCIETE ABSORBANTE seront réalisées et effectives à la Date de la Réalisation ci-après convenue (cf. point VI ci-après) et au plus tard le 31 décembre 2025.

1.4. Comptes utilisés pour arrêter les conditions de l'opération

La fusion sera réalisée sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2024, date de clôture des derniers exercices sociaux de la SOCIETE ABSORBANTE et de la SOCIETE ASORBEE.

Les comptes de la SOCIETE ABSORBANTE ont été arrêtés par son conseil d'administration du _____ 2025 et ont été approuvés par son assemblée générale annuelle du _____ 2025.

Les comptes de la SOCIETE ASORBEE ont été arrêtés par son conseil d'administration du _____ 2025 et ont été approuvés par son assemblée générale annuelle du _____ 2025.

ARTICLE 2. METHODE D'EVALUATION UTILISEE POUR LA DETERMINATION DE LA PARITE D'ECHANGE

Il résulte des dispositions de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation que :

« Le patrimoine apporté de la société absorbée ou scindée est inscrit dans les comptes de la société bénéficiaire pour la valeur nette comptable des actifs et des passifs transférés à la date d'effet du transfert. »

La rémunération des actionnaires de la société absorbée ou scindée est fixée sur la base du rapport d'échange entre les actions de cette société et celles de la société bénéficiaire, établi à la date d'effet du transfert, en fonction des capitaux propres non réévalués respectifs des deux sociétés.

La rémunération des actionnaires de sociétés d'habitations à loyer modéré par une société d'économie mixte agréée en application du même article L. 481-1 est réalisée par émission d'actions auxquelles les articles L. 423-4 et L. 423-5 s'appliquent. »

Ainsi, pour la détermination de la parité d'échange des parts sociales de la SOCIETE ABSORBEE contre les parts sociales de la SOCIETE ABSORBANTE, le rapport d'échange est établi à la date d'effet du transfert, en fonction des capitaux propres non réévalués respectifs des deux Parties.

II. DESIGNATION ET EVALUATION DU PATRIMOINE TRANSMIS

ARTICLE 3. DESIGNATION ET EVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF

La SOCIETE ABSORBEE apporte à la SOCIETE ABSORBANTE, sous les garanties ordinaires et de droit et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, l'ensemble des biens, droits et obligations, sans exception ni réserve, de la SOCIETE ABSORBEE estimés à la date du 31 décembre 2024, avec les résultats actifs et passifs des opérations faites depuis le 1^{er} janvier 2025 jusqu'à la Date de la Réalisation définitive de la fusion.

Conformément aux dispositions de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation et du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, et plus particulièrement aux dispositions de l'article 141-2 dudit règlement applicable aux opérations de fusions et opérations assimilées, les apports de la SOCIETE ABSORBEE dans le cadre de la fusion, sont valorisés à leur valeur nette comptable au 31 décembre 2024 par dérogation aux dispositions de droit commun et quelle que soit la situation de contrôle avant et après l'opération et le sens de l'opération. Cette valeur s'entend de leur valeur d'origine, déduction faite des amortissements ou provisions pour dépréciation comptabilisés chez la SOCIETE ABSORBEE.

3.1. Actif transmis au 31 décembre 2024

Il est précisé que l'énumération ci-après n'a qu'un caractère indicatif non limitatif, le patrimoine actif et passif de la SOCIETE ABSORBEE devant être intégralement transféré à la SOCIETE ABSORBANTE dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation définitive de la fusion.

A C T I F I M M O B I L I S E		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				83 833,21
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	116 499,84	32 866,63	83 633,21	
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				34 142 886,28
	2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00	
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	9 234 861,25	0,00	9 234 861,25	
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	
	213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	23 846 227,94	719 719,13	23 126 508,81	
	214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	1 077 685,83	33 097,06	1 044 588,77	
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	633 739,69	18 757,77	614 981,92	
	21418-21318	Autres ensembles immobiliers	4 274,68	48,45	4 226,23	
	215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	127 371,40	9 673,09	117 698,31	
	221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	
	28	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				146 775,48
	2312	Terrains	0,00	0,00	0,00	
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	146 775,48	0,00	146 775,48	
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				0,00
	261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	0,00	0,00	0,00	
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00	
	272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00	
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	
	278	Prêts pour accession et aux SOCC	0,00	0,00	0,00	
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	0,00	0,00	0,00	
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	
		ACTIF IMMOBILISE	36 187 436,11	814 182,13	34 973 273,88	34 373 273,88
A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 318, 338, 368)	STOCKS ET EN-COURS				1 831 115,47
	31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	
	33	Immeubles en cours	1 631 115,47	0,00	1 631 115,47	
		Immeubles achevés :				
	35 sauf 358	Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00	
	368	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00	
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	
	32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	
	408	Fournisseurs débiteurs	1 661,19	0,00	1 661,19	
		CREANCES D'EXPLOITATION				1 888 321,45
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00	
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	0,00	0,00	0,00	
	412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00	
	414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00	
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	
	416	Clients douteux ou litigieux	3 515 787,57	1 845 446,61	1 670 340,96	
	418	Produits non encore facturés	5 600,00	0,00	5 600,00	
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	12 380,49	0,00	12 380,49	
	441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	0,00	0,00	0,00	
		CREANCES DIVERSES (3)				1 464 028,77
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.I.C.O.	0,00	0,00	0,00	
	451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00	
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	1 454 028,77	0,00	1 454 028,77	
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00	
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00	
	465-4662	Autres	0,00	0,00	0,00	
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00	
	60	 Valeurs Mobilières de placement	152,50	0,00	152,50	162,60
		DISPONIBILITES				2 267 962,68
	511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00	
	515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00	
	516	Comptes de placement court terme	0,00		0,00	
	5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00	
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	2 267 962,68		2 267 962,68	
	53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00	
C O M P T E S R E G U L	488	Charges constatées d'avance	0,00		0,00	0,00
		ACTIF CIRCULANT (II)	8 878 888,66	1 846 446,81	7 033 241,84	7 033 241,84
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00
	188	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00
	478	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	44 088 124,88	2 868 808,74	41 408 616,82	41 408 616,82

**SOIT, TOTAL DE L'ACTIF DONT LA TRANSMISSION EST PREVUE :
41.406.515,92 EUROS.**

3.2. Passif transmis au 31 décembre 2024

P R O V.	15	PROVISIONS		0,00	0,00
	151	Provisions pour risques	0,00		0,00
	1572	Provisions pour gros entretien	0,00		0,00
	153-158	Autres provisions pour charges	0,00		0,00
		PROVISIONS	(0)	0,00	0,00
D E T T E S		DETTES FINANCIERES (1)		34 487 029,88	34 508 943,46
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	404 749,40		0,00
	163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		32 806 645,93	
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	30 227 095,59		5 302 000,00
	1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
	1648	Autres établissements de crédit	2 579 550,01		29 126 960,16
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		647 826,81	
	1651	Dépôts de garantie des locataires	647 826,81		0,00
	1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
	1658	Autres dépôts	0,00		0,00
		Emprunts et dettes financières diverses :		637 808,07	
	166-1673-1674-1677-1678	Participation (apportée sociale) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
	1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
	17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	519	Concours bancaires courants	0,00		275,30
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1758-1811	Intérêts courus	637 808,07		0,00
	16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
	419	Clients créditeurs		1 063 361,20	0,00
	4195	Locataires - Excédents d'acompte	877 806,00		0,00
	Autres 419	Autres	185 781,20		0,00
		DETTES D'EXPLOITATION		1 963 771,38	31 337,86
	401-4031-4061-4068 partiel	Fournisseurs	1 047 280,72		26 440,00
	402-4032-4062-4068 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	241 862,32		0,00
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	614 628,34		4 897,86
		DETTES DIVERSES		3 114 317,78	406 079,34
	404-405-4064-4068 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
		Fournisseurs d'immobilisations	47 296,65		41 694,00
	269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
		Autres dettes :			
	4503 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
	454	Sociétés CMIs Immobilières	0,00		0,00
	451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement	0,00		0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-470	Autres	3 067 051,13		364 385,34
R E G U		Produits constatés d'avance		0,00	0,00
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	0,00		0,00
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
		TOTAL DETTES	(0)	40 578 500,04	34 946 360,86

SOIT, TOTAL DU PASSIF DONT LA TRANSMISSION EST PREVUE : 40.578.500,04 EUROS.

En tant que de besoin, la stipulation ci-dessus ne constitue pas une reconnaissance de dettes au profit de prétendus créanciers, lesquels sont tenus d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

3.3. Engagements hors bilan de la SOCIETE ABSORBEE

La liste des engagements reçus et donnés par la SOCIETE ABSORBEE figure en Annexe.

3.4. Opérations de la période intercalaire

Ainsi qu'il le certifie, la SOCIETE ABSORBEE n'a, depuis le 1^{er} janvier 2025, réalisé aucune opération significative sortant du cadre de la gestion courante et, en particulier, n'a cédé ou acquis aucun actif immobilisé dont la transmission donne lieu à des formalités de publicité particulières.

Elle s'interdit jusqu'à la réalisation définitive de la fusion, si ce n'est avec l'accord de la SOCIETE ABSORBANTE, d'accomplir des actes ou opérations de cette nature.

3.5. Actif net apporté

L'actif apporté étant évalué à un montant de : **41.406.515,92 EUROS**

et le passif de : **40.578.500,04 EUROS**

l'actif net apporté par la SOCIETE ABSORBEE s'établit à : **828.015,88 EUROS**

Aucune subvention d'investissement n'est inscrite au bilan de la SOCIETE ABSORBEE.

La présente fusion retenant les valeurs nettes comptables dans les comptes au 31 décembre 2024 comme valeur d'apport des éléments de l'actif immobilisé de la SOCIETE ABSORBEE, la SOCIETE ABSORBANTE, conformément aux prescriptions du BOFIP BOI-IS-FUS-30-20-20181003, reprendra à son bilan les écritures comptables de la SOCIETE ABSORBANTE (valeur d'origine, amortissements, dépréciations). Elle continuera de calculer les dotations comptables aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens apportés dans les écritures de la SOCIETE ABSORBANTE.

Par ailleurs, la SOCIETE ABSORBANTE détient 12.250 parts sociales de la SOCIETE ABSORBEE, de sorte que la SOCIETE ABSORBANTE doit renoncer à émettre les parts sociales qui devraient lui revenir en rémunération de ces 12.250 parts sociales de la SOCIETE ABSORBEE.

III. DISPOSITIONS GENERALES ET DECLARATIONS

ARTICLE 4. DECLARATIONS RELATIVES AUX BIENS ET DROITS TRANSFERES

4.1. Concernant les droits incorporels transférés

Une plus ample désignation des droits incorporels transférés figure en Annexe.

4.2. Concernant les biens et droits immobiliers

Une plus ample désignation, des biens et droits immobiliers apportés, recensés en annexe (Annexe) ainsi que leur origine de propriété seront établies dans l'acte de dépôt du traité de fusion au rang des minutes de l'Etude LACOURTE, notaire à Paris.

Les représentants légaux de la SOCIETE ABSORBANTE et de la SOCIETE ABSORBEE, *ès-qualité*, s'engagent expressément concernant l'ensemble du patrimoine immobilier transféré à faire effectuer, le cas échéant, s'il y a lieu et en temps utile, toutes notifications, notamment celles nécessitées par l'existence éventuelle de droits de préemption et toutes démarches auprès de toutes administrations, nécessitées par le transfert des immeubles appartenant à la SOCIETE ABSORBEE au jour de la réalisation de la fusion.

La SOCIETE ABSORBEE obtiendra en outre, après les en avoir informés, l'accord de ses cocontractants, qui auraient, le cas échéant, érigé la fusion en cause de résiliation des contrats en cours ou d'exigibilité anticipée des sommes dues.

ARTICLE 5. PROPRIETE – JOUISSANCE

Notamment sous les réserves ci-dessus, la SOCIETE ABSORBANTE aura la propriété et la jouissance du patrimoine qui lui sera transmis par la SOCIETE ABSORBEE, y compris ceux des éléments qui auraient été omis, soit aux présentes, soit dans la comptabilité de la SOCIETE ABSORBEE, à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion, et ce dans l'état où il se trouvera à cette date.

L'ensemble du passif de la SOCIETE ABSORBEE à la Date de la Réalisation définitive de la fusion, en ce compris toutes dettes et charges, ainsi que l'ensemble des frais, droits et honoraires, y compris les charges fiscales et d'enregistrement occasionnés par la dissolution de la SOCIETE ABSORBEE seront supportés par la SOCIETE ABSORBANTE.

De convention expresse entre les Parties, la fusion prendra effet d'un point de vue comptable et fiscal, à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2025.

Toutes les opérations actives et passives réalisées par la SOCIETE ABSORBEE depuis cette date sont considérées comme ayant été accomplies pour le compte de la SOCIETE ABSORBANTE qui les reprendra dans ses comptes.

S'il venait à se révéler ultérieurement une différence en plus ou en moins entre le passif pris en charge par la SOCIETE ABSORBANTE au titre de la fusion et les sommes réclamées par les tiers, la SOCIETE ABSORBANTE serait tenue d'acquitter tout excédent de passif.

ARTICLE 6. CHARGES ET CONDITIONS

6.1 En ce qui concerne la SOCIETE ABSORBANTE

Pour les biens immobiliers apportés

La SOCIETE ABSORBANTE prendra les biens immobiliers apportés dans l'état où la SOCIETE ABSORBEE les détient sans pouvoir exercer aucun recours contre ce dernier pour quelque cause que ce soit.

La SOCIETE ABSORBANTE souffrira les servitudes passives, grevant ou pouvant grever les immeubles dont dépendent les biens apportés, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre la SOCIETE

ABSORBEE et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

La SOCIETE ABSORBANTE fera son affaire personnelle de l'exécution ou de la résiliation de tous abonnements ou traités qui ont pu être contractés ou passés par la SOCIETE ABSORBEE, notamment pour le service des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone, dans les immeubles dépendant des biens apportés.

La SOCIETE ABSORBANTE acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, toutes redevances et cotisations résultant des abonnements et traités précités, ainsi que les impôts, contributions et autres charges de toute nature grevant ou pouvant grever les biens apportés.

La SOCIETE ABSORBANTE fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractés par la SOCIETE ABSORBEE.

Pour les autres biens apportés et le passif pris en charge

La SOCIETE ABSORBANTE prendra les autres biens et droits à elle apportés dans l'état où le tout se trouvera à la Date de Réalisation définitive de la fusion sans pouvoir élever aucune réclamation pour quelque cause que ce soit.

Elle exécutera tous traités et conventions intervenus avec tous tiers, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont apportés, les accidents et autres risques, et tous abonnements quelconques qui auraient pu être contractés. Elle exécutera, notamment, comme la SOCIETE ABSORBEE aurait été tenu de le faire lui-même, toutes les clauses et conditions jusqu'alors mises à la charge de la SOCIETE ABSORBEE (**Annexe**).

La SOCIETE ABSORBANTE sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, parts sociales, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances de la SOCIETE ABSORBEE.

La SOCIETE ABSORBANTE supportera et acquittera, à compter du jour de la date de réalisation définitive de la fusion, tous les impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurance, redevances d'abonnement, ainsi que toutes autres charges de toute nature, ordinaires ou extraordinaires, qui sont ou seront inhérents à l'exploitation des biens et droits objet de l'apport à titre de fusion.

La SOCIETE ABSORBANTE fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.

Elle sera tenue à l'acquit du passif pris en charge dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous intérêts, à l'exécution de toutes conditions d'actes d'emprunts ou de titres de créances pouvant exister dans les conditions où la SOCIETE ABSORBEE serait tenu de le faire, et même avec toutes exigibilités anticipées, s'il y a lieu (**Annexe**).

Elle poursuivra tous les contrats de travail en vigueur à la Date de la Réalisation de la fusion conclus par la SOCIETE ABSORBEE en application des dispositions du code du travail.

La SOCIETE ABSORBANTE sera substituée à la SOCIETE ABSORBEE dans les litiges et dans les actions judiciaires, tant en demande qu'en défense.

6.2 En ce qui concerne LA SOCIETE ABSORBEE

Les apports faits à titre de fusion sont faits sous les seules charges et conditions de droit, et, en outre, sous celles qui pourraient figurer dans le présent acte.

IV. REMUNERATION DES APPORTS

ARTICLE 7. DETERMINATION DU RAPPORT D'ECHANGE

Compte tenu de l'effet comptable et fiscal rétroactif au 1^{er} janvier 2025, conféré à la présente fusion d'un commun accord entre les Parties, le rapport d'échange a été établi sur la base des capitaux propres respectifs des deux sociétés fusionnantes, suivant leurs comptes arrêtés à la date du 31 décembre 2024 soit :

- pour la SOCIETE ABSORBANTE, la somme de 184.910.956,18 euros, soit 147,28 euros par part sociale ;
- pour la SOCIETE ABSORBEE, la somme de 828.015,88 euros, soit 16,559 euros par part sociale.

Sur cette base, le rapport d'échange est le suivant : dix (10) parts sociales de la SOCIETE ABSORBEE pour une (1) part sociale de la SOCIETE ABSORBANTE.

ARTICLE 8. FUSION-RENONCIATION - REMUNERATION DES APPORTS

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, il ne sera pas procédé à la rémunération de LOGIAL-COOP au titre des parts sociales de la SOCIETE ABSORBEE qu'elle se trouvera détenir à la réalisation de la fusion, soit 12.250 parts sociales.

Il résulte du rapport d'échange ci-dessus arrêté que les associés de la SOCIETE ABSORBEE, autres que LOGIAL-COOP devront recevoir, en échange de leurs 37.750 parts sociales, 3.775 parts sociales de la SOCIETE ABSORBANTE, à créer par cette dernière à titre d'augmentation de son capital.

Ainsi, l'augmentation de capital de la SOCIETE ABSORBANTE qui bénéficiera aux seuls associés de la SOCIETE ABSORBEE autres que LOGIAL-COOP elle-même, s'élèvera à 302.000 € euros et correspondra à la création de 3.775 parts sociales nouvelles de 80 euros chacune qui seront attribuées dans les proportions sus indiquées, portant ainsi le capital effectif de la SOCIETE ABSORBANTE de 100.440.880 euros à 100.742.880 euros.

ARTICLE 9. REGIME DES PARTS SOCIALES NOUVELLES

Les parts sociales nouvelles susvisées seront soumises à toutes les dispositions statutaires de la SOCIETE ABSORBANTE et entièrement assimilées aux parts sociales anciennes et jouiront des mêmes droits, quelle que soit la Date de Réalisation définitive de la fusion. Elles seront négociables dans les conditions prévues par la loi.

Toutes les parts sociales bénéficieront de droits de vote identiques.

Les parts sociales nouvelles de la SOCIETE ABSORBANTE seront immédiatement négociables dans les délais légaux. Elles seront réparties dans les proportions prévues ci-dessus et après l'accomplissement de toutes les formalités prévues par la loi ou par les textes réglementaires, par les mandataires désignés à cet effet par la SOCIETE ABSORBANTE.

ARTICLE 10. PRIME DE FUSION – BONI DE FUSION

10.1 Prime de fusion

La différence entre l'actif net apporté par la SOCIETE ABSORBEE soit 828.015,88 euros et le montant de l'augmentation de capital de la SOCIETE ABSORBANTE de 302.000 euros s'élève à 526.015,88 euros.

La quote-part d'apport net correspondant aux parts sociales détenues par la SOCIETE ABSORBANTE dans la SOCIETE ABSORBEE s'élève à 202.863,89 euros, calculée comme suit :

$$\frac{\text{Actif net apporté} \times \text{nombre de parts sociales KBH détenues par LOGIAL-Coop}}{\text{Nombre total de parts sociales de KBH}}$$

$$\text{Soit } (828.015,88 \times 12.250) / 50.000 = 202.863,89 \text{ euros}$$

En conséquence, la prime de fusion s'élève à 323.151,99 euros, calculée comme suit :

$$526.015,88 \text{ euros} - 202.863,89 \text{ euros} = 323.151,99 \text{ euros.}$$

10.2 Boni de fusion

LOGIAL-COOP détient 12.250 parts sociales de KBH.

Les parts sociales de KBH détenues par LOGIAL-COOP correspondent à un montant de capitaux propres de 202.863,89 euros qui sera annulé lors de la réalisation de la fusion.

La différence entre le prix d'acquisition des titres des parts sociales de KBH détenues par LOGIAL-COOP (122.500 euros) et la fraction correspondante des capitaux propres de KBH (202.863,89 euros) constitue un boni de fusion d'un montant de 80.363,89 euros.

ARTICLE 11. AFFECTATION DE LA PRIME DE FUSION

De convention expresse, il est précisé qu'il sera proposé à l'assemblée générale de la SOCIETE ABSORBANTE d'autoriser le conseil d'administration à imputer, s'il le juge utile, sur le solde de la prime de fusion, l'ensemble des frais, droits, impôts et honoraires occasionnés par la présente fusion.

V. DISSOLUTION SANS LIQUIDATION DE LA SOCIETE ABSORBEE

La SOCIETE ABSORBEE sera dissoute par anticipation et sans liquidation à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion.

Du fait de l'effet rétroactif conventionnellement conféré à la fusion, toutes les opérations effectuées depuis le 1^{er} janvier 2025 par la SOCIETE ABSORBEE seront réputées l'avoir été pour le compte de la SOCIETE ABSORBANTE.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SOCIETE ABSORBANTE, appelée à approuver la fusion, de conférer, en tant que de besoin, aux mandataires de son choix, les pouvoirs les plus étendus, à l'effet de poursuivre la réalisation définitive des opérations de fusion par eux-mêmes, ou par un mandataire par eux désigné et en conséquence de réitérer si besoin était, la transmission du patrimoine à la SOCIETE ABSORBANTE, d'établir tous actes confirmatifs, complémentaires ou rectificatifs qui s'avèreraient nécessaires, d'accomplir tous actes et toutes formalités utiles pour faciliter la transmission du patrimoine de la SOCIETE ABSORBEE et, enfin, de remplir toutes formalités et faire toutes déclarations.

VI. CONDITIONS SUSPENSIVES ET DATE D'EFFET DIFFEREE

Le présent projet de fusion, l'augmentation de capital de la SOCIETE ABSORBANTE et la dissolution corrélatives de la SOCIETE ABSORBEE ne seront définitifs qu'après réalisation des conditions suspensives ci-après :

- Approbation de la fusion par l'assemblée générale extraordinaire de la SOCIETE ABSORBEE ;
- Approbation de la fusion par l'assemblée générale extraordinaire de la SOCIETE ABSORBANTE.

La date d'effet au plan juridique de la fusion sera différée au 31 décembre 2025.

L'avis des domaines n'est pas requis pour les besoins de cette opération.

A défaut de réalisation le 31 décembre 2025 au plus tard desdites conditions, la présente convention de fusion sera considérée comme nulle, sans indemnité de part ni d'autre.

VII. DECLARATIONS FAITES AU NOM DE LA SOCIETE ABSORBEE

Monsieur Jean-François DELAGE, agissant en qualité de Président du conseil d'administration de la SOCIETE ABSORBEE, déclare que la SOCIETE ABSORBEE :

- n'est pas en liquidation ;
- n'est pas actuellement ni susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pouvant entraver l'exercice de son activité ;
- qu'elle est en règle à l'égard de ses obligations fiscales et envers les organismes de sécurité sociale, d'allocations familiales, de prévoyance et de retraite.

VIII. ENGAGEMENTS FISCAUX

ARTICLE 12. DISPOSITIONS GENERALES

Les représentants des Parties obligent celles-ci à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et toutes autres impositions ou taxes et autres obligations résultant de la réalisation définitive de la fusion.

ARTICLE 13. IMPOT SUR LES SOCIETES : REGIME DE FAVEUR DE L'ARTICLE 210 A DU CGI

La SOCIETE ABSORBANTE et la SOCIETE ABSORBEE entrent dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés et relèvent du régime fiscal spécifique aux organismes du logement social prévu par l'article 207-1-4° du Code Général des Impôts (CGI).

L'apport par la SOCIETE ABSORBEE à la SOCIETE ABSORBANTE dans le cadre de la fusion, des actifs et passifs affectés aux activités exonérées de la première, n'entraîne aucune imposition au titre de l'impôt sur les sociétés. Elle se trouve exonérée de plein droit par l'effet de l'article précité, ainsi que le confirme la doctrine administrative (BOI-IS-CHAMP-30-30-10-20-20200330 n° 370).

Dès lors que les éléments apportés, qui étaient affectés au secteur taxable de la SOCIETE ABSORBEE, seront affectés au secteur taxable de la SOCIETE ABSORBANTE, la présente fusion peut être placée pour ces éléments sous le régime de faveur des fusions prévu à l'article 210 A du Code Général des Impôts, comme l'y autorise le BOFIP BOI-IS-FUS-10-20-20-20190109 paragraphe n°10 et le BOFIP BOI-IS-CHAMP-30-30-10-20-20200330 paragraphes n° 380 et suivants.

La fusion prenant effet du point de vue comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2025, les résultats bénéficiaires ou déficitaires de la SOCIETE ABSORBEE depuis cette date jusqu'à la réalisation définitive de la fusion seront englobés dans le résultat de la SOCIETE ABSORBANTE.

Les soussignées, ès-qualité, déclarent soumettre la présente fusion au régime de faveur prévu à l'article 210 A du CGI.

A cet effet, la SOCIETE ABSORBANTE prend l'engagement :

- De reprendre à son passif les provisions dont l'imposition est différée chez la SOCIETE ABSORBEE et qui ne deviennent pas sans objet du fait de la fusion ainsi que la réserve spéciale des plus-values à long terme de la SOCIETE ABSORBEE et l'éventuelle réserve où ont été portées les provisions pour fluctuation de cours ;
- De se substituer, le cas échéant, à la SOCIETE ABSORBEE pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière ;
- De calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport ou des biens qui leur sont assimilés en application de l'article 210 A, 6 du CGI, d'après la valeur que ces biens avaient du point de vue fiscal dans les écritures de la SOCIETE ABSORBEE, à la date de prise d'effet de l'opération de fusion ;
- De réintégrer dans ses bénéfices imposables à l'impôt sur les sociétés, dans les conditions et délais fixés à l'article 210 A, 3, d du CGI, les plus-values dégagées lors de la fusion sur les actifs amortissables de la SOCIETE ABSORBEE ;
- Les éléments de l'actif immobilisé étant transmis pour leur valeur nette comptable, la SOCIETE ABSORBANTE reprendra à son bilan les écritures comptables de la SOCIETE ABSORBEE (valeur d'origine, amortissements, provisions pour dépréciation), conformément aux prescriptions rappelées dans le BOFIP BOI-IS-FUS-30-20-20190109 n°10 ;
- D'inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations ou que les biens qui leur sont assimilés en application de l'article 210 A, 6 du CGI, pour la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal, dans les écritures de la SOCIETE ABSORBEE. A défaut, la SOCIETE ABSORBANTE devra comprendre, dans ses résultats de l'exercice au cours duquel intervient l'opération de fusion, le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la SOCIETE ABSORBEE ;
- De procéder le cas échéant elle-même, conformément à l'article 42 septies du CGI, à concurrence de la fraction desdites sommes restant à taxer à la date d'effet de la fusion, à la réintégration des subventions d'équipement qu'avait obtenues la SOCIETE ABSORBEE et dont la liste est annexée au présent traité. Elle s'engage à échelonner cette réintégration sur les durées prescrites par l'article 42 septies susvisé en fonction de la durée de réintégration résiduelle des subventions en cause, dont la liste, l'affectation et le montant lui sont mentionnés en annexe au présent traité ;
- De reprendre les engagements pris antérieurement par la SOCIETE ABSORBEE à l'occasion de fusions ou opérations assimilées ;
- D'accomplir les obligations déclaratives prévues à l'article 54 septies du CGI et joindre à sa déclaration de résultat un état conforme au modèle fourni par l'administration faisant apparaître, pour chaque nature d'élément, les renseignements nécessaires au

calcul du résultat imposable de la cession ultérieure des éléments considérés, et contenant les mentions précisées par l'article 38 quindecies de l'annexe III du CGI ;

- Et à tenir le registre de suivi des plus-values sur les éléments d'actif non amortissables donnant lieu au report d'imposition prévu par l'article 54 septies II du CGI.

Par ailleurs, la présente opération de fusion étant réalisée à la valeur nette comptable, la SOCIETE ABSORBANTE reprendra à son bilan les écritures comptables de la SOCIETE ABSORBEE (valeur d'origine, amortissements, provisions pour dépréciation) et calculera les dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens dans les écritures de la Société Absorbée, conformément aux prescriptions rappelées du BOFIP BOI-IS-FUS-30-20-20120912.

Enfin, les sociétés participantes précisent que la présente fusion aura, sur le plan fiscal, la même date d'effet que sur le plan comptable, soit le 1^{er} janvier 2025.

ARTICLE 14. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

La SOCIETE ABSORBEE déclare transférer purement et simplement à la SOCIETE ABSORBANTE qui sera subrogée dans tous ses droits et obligations, le crédit de taxe sur la valeur ajoutée dont il disposera à la date où elle cessera juridiquement d'exister. La SOCIETE ABSORBANTE s'engage à adresser au service des impôts une déclaration faisant mention du présent traité de fusion et du montant du crédit de la TVA qui lui sera transféré.

La fusion, emportant transmission d'une universalité totale de biens et de services de la SOCIETE ABSORBEE au profit de la SOCIETE ABSORBANTE, est dispensée de taxation à la TVA, conformément à l'article 257 bis du CGI, dans la mesure où les Parties sont toutes deux assujetties et redevables de cette taxe.

Pour l'application de l'article 257 bis du CGI, la SOCIETE ABSORBANTE déclare avoir pour intention d'exploiter l'universalité de biens transmis du fait de la fusion.

En conséquence, les livraisons de biens et les prestations de services opérées à l'occasion de cette transmission sont dispensées de TVA lors de la présente fusion.

La SOCIETE ABSORBANTE, s'engage, s'il y a lieu, à opérer les régularisations du droit à déduction et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la transmission d'universalité et qui auraient en principe incombé à la SOCIETE ABSORBEE si cette dernière avait continué à exploiter lui-même l'universalité.

La SOCIETE ABSORBANTE s'engage à satisfaire aux obligations déclaratives correspondantes.

La SOCIETE ABSORBANTE ainsi que la SOCIETE ABSORBEE s'engagent en outre à mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur leurs déclarations de TVA respectives, souscrites au titre de la période au cours de laquelle la fusion est réalisée sur la ligne « Autres opérations non imposables ».

ARTICLE 15. ENREGISTREMENT

La présente fusion sera soumise à l'enregistrement, conformément à l'article 816 du CGI.

Le transfert des biens et droits immobiliers sera assujéti, en application de l'article 881 L I 1° du Code général des impôts, à la contribution de sécurité immobilière au taux réduit de 0,05 %.

ARTICLE 16. OPERATIONS ANTERIEURES

La SOCIETE ABSORBANTE reprendra à sa charge et/ou à son bénéfice tous les éventuels engagements fiscaux qui ont pu être souscrits par la SOCIETE ABSORBEE.

IX. DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 17 – REPRODUCTION DE TEXTES

Conformément à la législation en vigueur, il est ici rappelé les dispositions des articles L. 411-3 et L. 443-15-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Article L. 411-3 :

« Les dispositions du présent article sont d'ordre public et sont applicables aux logements appartenant ou ayant appartenu aux organismes d'habitations à loyer modéré, dès lors que ces logements ont été construits, acquis ou acquis et amélioré par lesdits organismes en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat ou qu'ils ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en application d'une convention prévue à l'article L. 353-14 conclue entre lesdits organismes et l'Etat.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- *aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré en application du premier alinéa du II et des III et VI de l'article L. 443-11 ou du VI de l'article L. 353-15 ;*
- *aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré à un organisme de foncier solidaire en application du premier alinéa du I de l'article L. 443-11 ;*
- *aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique ;*
- *aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement par les organismes d'habitations à loyer modéré ;*
- *aux logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique et devenus propriété du bailleur à l'expiration du bail ;*
- *aux lots acquis en vue de leur revente et situés dans les copropriétés qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, tels que précisés aux articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3.*

En cas de transfert de propriété, y compris en cas de cession non volontaire, ces logements restent soumis à des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de loyer par l'autorité administrative dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. Les locataires de ces logements bénéficient du droit au maintien dans les lieux en application de l'article L. 442-6.

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.

A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage d'habitation locative. »

Article L443-15-6 :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre leurs logements-foyers, définis à l'article L. 633-1, à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré, à des investisseurs en vue de la réalisation de logements étudiants, à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, à des organismes sans but lucratif bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 ou à d'autres organismes sans but lucratif. Pour pouvoir être cédé, un logement-foyer doit avoir été construit ou acquis depuis plus de dix ans par l'organisme d'habitations à loyer modéré, sauf lorsque la vente est conclue avec un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ou avec un organisme sans but lucratif bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu au même article L. 365-2.

Dans les communes de montagne classées station de tourisme, définies au titre de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, après avis conforme du conseil municipal de la commune concernée, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre leurs logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du présent code de plus de trente ans à une société de droit privé, dès lors qu'il est constaté une inoccupation de plus de deux ans de ces logements et dès lors que la vente auprès des personnes morales mentionnées au premier alinéa du présent article est restée infructueuse. Cette faculté n'est pas ouverte aux communes auxquelles l'article L. 302-5 est applicable.

Les logements-foyers qui ont été construits, acquis ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou qui ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en vertu d'une convention prévue à l'article L. 831-1 demeurent soumis à des règles d'attribution sous conditions de ressources et à des règles de fixation de redevance par l'autorité administrative, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, pendant une période d'au moins dix ans à compter de leur cession par un organisme d'habitations à loyer modéré en application du premier alinéa du présent article.

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier ou de l'inscription au livre foncier.

A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage de logement-foyer.

En cas de cession conclue en application du premier alinéa, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du logement-foyer vendu devient immédiatement exigible.

Toutefois, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'Etat, sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt.

En outre, les emprunts peuvent être transférés aux personnes morales bénéficiaires des ventes mentionnées au premier alinéa, avec maintien des garanties y afférentes consenties par des

collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie territoriales, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente.

En cas de vente d'un logement-foyer ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.

Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements ou de logements-foyers en vue d'un usage locatif.

Les dispositions du présent article sont applicables aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales ou aux sociétés d'économie mixte et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 831-1 ainsi que, dans les départements d'outre-mer, aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales ou aux sociétés d'économie mixte construits, acquis ou améliorés à l'aide de subventions de l'Etat ou de prêts aidés par l'Etat.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »

ARTICLE 18. FORMALITES

La SOCIETE ABSORBANTE remplira toutes les formalités de publicités légales, et d'une manière générale, toutes les formalités nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits qui lui sont apportés.

La SOCIETE ABSORBANTE fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès des administrations concernées, pour transférer à son nom les biens apportés.

ARTICLE 19. POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour remplir toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, publications et autres.

En outre, les soussignés, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à **l'Etude LACOURTE, Notaire à Paris**, à l'effet d'établir tous actes complétifs ou rectificatifs d'erreurs ou d'omissions relatifs aux parties et aux biens et droits, notamment aux biens immeubles, apportés.

X. ANNEXES

Les annexes énumérées ci-après font partie intégrante du présent acte :

- Annexe : Liste des engagements hors bilan reçus et donnés par LA SOCIETE ABSORBEE
- Annexe : Liste des droits incorporels de LA SOCIETE ABSORBEE
- Annexe : Liste des biens et droits immobiliers et des baux de plus de 12 ans de LA SOCIETE ABSORBEE
- Annexe : Liste des contrats d'exploitation en cours de LA SOCIETE ABSORBEE
- Annexe : Liste des subventions en cours de LA SOCIETE ABSORBEE (avec indication pour chacune de l'affectation et du montant)

Annexe : Liste des emprunts en cours de LA SOCIETE ABSORBEE
Annexe : Liste des opérations significatives réalisées par LA SOCIETE ABSORBEE

Fait à _____,

Le _____,

En 4 exemplaires.

Pour KBH
Jean-François DELAGE

Pour LOGIAL-COOP
Jessica CHIARONI

A Madame ou Monsieur le Président du
Tribunal de commerce de Créteil

**REQUETE CONJOINTE AUX FINS DE DESIGNATION
D'UN COMMISSAIRE A LA FUSION**

A LA REQUETE DE :

KREMLIN BICETRE HABITAT

société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré à capital variable,
dont le siège social est situé 28 rue Benoit Malon, 94270 Kremlin Bicêtre,
immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro 541 720 488,
représentée par Valérie LESBATS, sa directrice générale,

LOGIAL-COOP

société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré à capital variable,
dont le siège social est situé 86bis quai Blanqui, 94140 Alfortville
immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro 518 400 304,
représentée par Jessica CHIARONI, sa directrice générale,

Ayant pour avocat :

SEBAN & ASSOCIÉS

SELAS d'avocats

Agissant par Maître Anne-Christine FARCAT, Avocat Associé

282, boulevard Saint-Germain – 75007 PARIS

Tél : 01.45.49.48.49 – Fax : 01.45.49.33.59

Toque P 498

ONT L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

1. **CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE ABSORBANTE : LA SCIC HLM LOGIAL-COOP**

La SCIC HLM LOGIAL-COOP est une société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable régie par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation, ainsi que par les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce, notamment des articles L. 231-1 à L. 231-8, et par celles du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 modifié sur les sociétés commerciales et du décret n° 2002-241 du 21 février 2002 relatif à la société coopérative d'intérêt collectif.

C'est un organisme d'habitations à loyer modéré au sens de l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Son objet est conforme aux clauses des statuts des sociétés d'habitations à loyer modéré annexées à l'article R. 422-7 du CCH.

La société a été immatriculée le 19 janvier 2010 et sa durée a été fixée jusqu'au 19 janvier 2109. Son capital social statuaire s'élève à 110.000.000 euros. La valeur nominale d'une part sociale est de 80 euros.

La SCIC HLM LOGIAL-COOP détient au 1^{er} janvier 2025 environ 10.300 logements.

Le commissaire aux comptes titulaire de la SCIC HLM LOGIAL-COOP est :

MAZARS (RCS NANTERRE 784 824 153)
Siège social : 61 rue Henri Regnault 92400 Courbevoie

Le commissaire aux comptes suppléant de la SCIC HLM LOGIAL-COOP est :

ALPHA-EXPERTS (RCS PARIS 422 830 406)
Siège social : 20-24 rue Martin Bernard 75013 Paris

2. **CARACTERISTIQUES DE L'ENTITE ABSORBEE : LA SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT**

La SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT est une société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable régie par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation, ainsi que par les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce, notamment des articles L. 231-1 à L. 231-8, et par celles du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 modifié sur les sociétés commerciales et du décret n° 2002-241 du 21 février 2002 relatif à la société coopérative d'intérêt collectif.

C'est un organisme d'habitations à loyer modéré au sens de l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Son objet est conforme aux clauses des statuts des sociétés d'habitations à loyer modéré annexées à l'article R. 422-7 du CCH.

La société a été immatriculée le 21 mai 2007 et sa durée a été fixée jusqu'au 20 mai 2106. Son capital social statutaire s'élève à 800.000 euros. La valeur nominale d'une part sociale est de 10 euros.

La SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT détient au 1^{er} janvier 2025 environ 1.964 logements locatifs sociaux et 23 locaux d'activité situés sur le territoire de la ville du BREMLIN-BICETRE.

Le commissaire aux comptes titulaire de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT est :

EXPONENS CONSEIL ET EXPERTISE (RCS PARIS 351 329 503)
Siège social : 203 rue de Bercy 75012

Le commissaire aux comptes suppléant de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT est :

XXXX

3. **ÉLEMENTS PERMETTANT D'APPRECIER L'IMPORTANCE DE CHACUNE DES DEUX SCIC HLM (au 31 décembre 2024)**

	SCIC HLM LOGIAL-COOP
Chiffre d'affaires	66.350.860,69 €
Capitaux propres	184.910.956,18€
Total du bilan	328.854.751,14€
Salariés	160 salariés

	SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT
Chiffre d'affaires	12.186.819,69 €
Capitaux propres	828.015,88 €
Total du bilan	41.406.515,92 €
Salariés	21 salariés

4. MOTIFS DE L'OPERATION ENVISAGEE

Depuis 2024, KREMLIN BICETRE HABITAT doit faire face à des difficultés économiques et financières ; son patrimoine vétuste nécessite des travaux de remise aux normes (sécurité, électricité, chauffage, plomberie), comme la majorité du parc francilien construit dans les années 60.

Dès 2018, l'ANCOLS avait d'ailleurs soulevé, s'agissant de l'OPH KREMLIN BICETRE HABITAT, des besoins importants de réhabilitation avec des échéances de travaux reportées.

KREMLIN BICETRE HABITAT doit désormais démarrer d'importants travaux de réhabilitations notamment ceux de la résidence des Hauts Martinets. Toutefois, ses capitaux propres et sa trésorerie actuelle ne lui permettent pas de lever les financements nécessaires au lancement de ces réhabilitations.

Par ailleurs, l'analyse des fonds propres nécessaires aux travaux de réhabilitation du patrimoine de la Société sur les prochaines années – de l'ordre de 8 M€ - fait apparaître que KREMLIN BICETRE HABITAT n'est pas en mesure d'assurer elle-même ces travaux, les revenus tirés de l'exploitation du parc étant nettement insuffisants.

La solution d'une augmentation du capital social de KREMLIN BICETRE HABITAT n'a pas été retenue par la Ville du KREMLIN-BICETRE, qui ne dispose pas de la capacité financière nécessaire pour renforcer les fonds propres de KREMLIN BICETRE HABITAT. Logial-COOP, dans ces conditions et compte-tenu de ses propres besoins de financement, n'est pas en mesure non plus d'abonder le capital social de KBH par voie d'apports en numéraire.

Les parties prenantes s'accordent sur le constat suivant : le maintien d'une structure telle que la Société dotée de moins de 2.000 logements génère d'importants frais de structure qui pourraient être évités si le patrimoine de KREMLIN BICETRE HABITAT rejoignait celui de Logial-COOP.

Dans ce contexte, KREMLIN BICETRE HABITAT et Logial-COOP se sont rapprochées pour engager une opération de fusion-absorption des deux SCIC HLM en application des règles du Code de commerce et du Code de la construction et de l'habitation.

Ce rapprochement constitue une solution économiquement et opérationnellement pertinente, les valeurs et réalisations de Logial-COOP étant alignées avec celles des associés actuels de KBH et plus précisément de la Ville du KREMLIN BICETRE, qui, à l'occasion de cette fusion, intégrerait le collège « Collectivités publiques » de Logial-COOP.

5. RAPPORT D'ECHANGE

Ces deux sociétés d'HLM sont soumises à la réglementation d'ordre public du Code de la construction et de l'habitation.

Ainsi, le Code précité réglemente les opérations de fusion des sociétés d'HLM de la manière suivante :

- ⇒ Le patrimoine apporté de la société absorbée est inscrit dans les comptes de la société bénéficiaire pour la valeur nette comptable des actifs et des passifs transférés à la date du transfert (art. L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation).
- ⇒ La rémunération des actionnaires de la société absorbée est fixée sur la base du rapport d'échange entre les parts sociales de cette société et celles de la société bénéficiaire, établi à la date du transfert, en fonction des capitaux propres non réévalués respectifs des deux sociétés (art. L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Les sociétés concernées par cette opération souhaiteraient que cette opération soit réalisée pendant l'année 2025.

Nous avons l'honneur de vous demander, en conséquence, conformément aux articles L. 236-10 et R. 236-6 alinéa 2 du Code de commerce, de bien vouloir désigner tel commissaire à la fusion qu'il plaira ayant pour mission :

- d'une part, de vérifier que les valeurs relatives attribuées aux parts sociales des SCIC HLM LOGIAL-COOP et KREMLIN BICETRE HABITAT sont pertinentes et que le rapport d'échange est équitable et d'émettre un rapport indiquant :
 - La ou les méthodes suivies pour la détermination du rapport d'échange proposé,
 - Le caractère adéquat de cette ou ces méthodes en l'espèce ainsi que les valeurs auxquelles chacune de ces méthodes conduit, un avis étant donné sur l'importance relative donnée à ces méthodes dans la détermination de la valeur retenue,
 - Les difficultés particulières d'évaluation s'il en existe ;
- d'autre part, d'apprécier la valeur des apports de la société KREMLIN BICETRE HABITAT à la société LOGIAL-COOP et d'établir le rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce.

En conséquence, nous avons l'honneur de solliciter de votre part toute la diligence nécessaire afin que ladite désignation soit faite dans les meilleurs délais.

Fait à Paris

Le _____ 2025

Me Anne-Christine FARCAT

Rapport de gestion



2024

I. ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES FILIALES AU COURS DE L'EXERCICE

a. Contexte général

En 2024, l'instabilité économique, sociale, politique et environnementale a fortement contraint le secteur du logement social et son activité.

Le maintien du taux de rémunération du Livret A à 3% et la réglementation énergétique pour éradiquer les passoires thermiques, ont fortement impacté les capacités d'investissement des organismes et créé des tensions majeures sur les équilibres économiques des bailleurs.

En 2024, 96 682 logements ont été financés par l'Etat, soit une hausse de 8,2% par rapport à 2023. Cette progression est la résultante des efforts engagés dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), avec 13 301 logements reconstitués. La hausse globale de la production est portée par les logements en Prêt Locatif Social (PLS), notamment les résidences étudiantes, qui atteignent un niveau historiquement élevé avec 9 399 logements financés (+39,1 % par rapport à 2023).

La **demande de logements locatifs** a ainsi atteint un nouveau score historique en Île-de-France, secteur particulièrement tendu, avec seulement une demande satisfaite sur dix.

Alors que la dynamique de réhabilitation du parc répondant aux exigences de la Loi « Climat et Résilience » est engagée, la mise à jour des **diagnostics de performance énergétique** risque également d'affecter les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux.

Dans ce contexte, la **hausse des énergies** a continué d'affecter sensiblement les charges de nos locataires. L'inflation des matériaux, des énergies et des salaires a également entraîné une forte évolution des charges de maintenance et de gestion, ainsi que des coûts de construction et de réhabilitation de notre patrimoine.

b. Evènements importants survenus au cours de l'exercice écoulé

Le 1^{er} janvier 2024, est intervenu le **transfert de patrimoine** de Valdevy à la coopérative. Kremlin-Bicêtre Habitat a ainsi pris en gestion les 1 964 logements et repris le personnel de Valdevy, issus du transfert d'activité.

Le 11 janvier 2024, la coopérative a signé une **convention de gestion partielle** de son patrimoine avec Logial-COOP, en vue d'assurer les fonctions supports et de maîtrise d'ouvrage, de bénéficier d'un centre d'appels pour la relation aux

locataires et d'apporter un soutien aux équipes opérationnelles (procédures, entretien du patrimoine, suivi de l'attribution).

Le premier objectif fixé avec la reprise du patrimoine était **l'amélioration de la gestion quotidienne du parc social et de la qualité de service due aux locataires**. Gestion de proximité renforcée et réponse aux sollicitations ont tout particulièrement mobilisé la coopérative durant l'année.

Dans un contexte global contraint, et alors que le transfert de patrimoine a suscité de nombreuses attentes des locataires, la stabilisation des **procédures** et la **montée en compétence** des collaborateurs ont engagé l'ensemble de la structure.

Dans le cadre de l'entretien et l'amélioration de son parc, Kremlin-Bicêtre Habitat a relancé les études de **l'opération de réhabilitation** de 407 logements aux Haut-Martinets ainsi que le **programme de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR)** de Schuman, programme qui comporte la démolition-reconstruction de 120 logements sociaux.

Afin de renforcer son rôle auprès des plus fragiles, Kremlin-Bicêtre Habitat a adhéré à deux **offres de services** du Groupe Arcade-VYV : Ecoute Santé (service téléphonique gratuit d'écoute et d'accompagnement social) et l'offre de gaz naturel Gaz de Bordeaux, permettant aux locataires de mieux piloter leur consommation et de réduire leurs dépenses.

c. Gestion du patrimoine

Attributions

En 2024, nos équipes ont présenté 63 dossiers en CALEOL, dont 53 ont abouti à des attributions.

Sur les 53 attributions effectuées en 2024, **40 candidats** ont signé leur contrat de location et sont entrés dans les lieux

62.5% des attributions signées ont été réalisées dans le cadre des mutations, soit **25 mutations** dont 24 concernent le relogement ANRU.

Vacance locative

Le **taux de vacance commerciale** atteint **1,87% en 2024** contre 2,18% en 2023, soit une baisse de 0.31% par rapport à l'année 2023.

Impayés

Le **montant global de la dette s'établit à 2,81 M€ en 2024**. Le **taux de recouvrement global** de l'année est de 97%.

d. Entretien et rénovation du patrimoine

Entretien général du parc

Afin d'améliorer la sécurité et le confort de ses locataires, Kremlin-Bicêtre Habitat a engagé des travaux sur le parc, non entretenu depuis quelques années.

Les **travaux d'entretien** engagés sur le parc en 2024 s'élèvent à **1 495 544€** dont 136 322€ au titre des remplacements de composants, essentiellement réalisés à l'intérieur des logements.

Le poste le plus important est l'**entretien des parties communes**, dont la charge s'élève à **389 326€** dans les comptes en 2024.

Les dépenses liées à l'**entretien des équipements** (ascenseurs, chauffe-bains, chaufferies, robinetterie, VMC, réseaux) s'établissent à **355 080€** dont 94 154€ non récupérables auprès des locataires.

Les travaux à l'**intérieur des logements** dont les remises en état des Logements dans le cadre du PRIR, s'élèvent à **303 883€**.

La **réfection des parties communes** intérieures et extérieures a pesé pour **164 227€** et l'**entretien des espaces verts** pour **98 495€**.

Dans le cadre de l'accompagnement du vieillissement et des personnes en situation de handicap, Kremlin-Bicêtre Habitat a initié des **travaux d'adaptation des logements**. Les équipes ont enregistré 31 demandes d'adaptation : 3 dossiers complets ont bénéficié de travaux en 2024 pour un coût total de **23 203€**, soit en moyenne **7 734€** par logement.

2. ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Des mesures fortes ont été prises par le gouvernement en 2025 pour relancer la production et la rénovation urbaine des passoires thermiques :

- Deux révisions successives du taux du livret A. Une première réduction au 1er février à 2,4% et une deuxième au 1er août 2025 à 1,7%
- Le plafonnement de la Réduction de Loyers de Solidarité (RLS) à 1,1 milliard d'euros, soit une réduction de 200 M€. La RLS continuera cependant à grever notre

autofinancement, et affectera notre capacité à investir dans un contexte plus tendu que l'année passée.

En 2025, Kremlin-Bicêtre Habitat poursuivra **ses efforts de réhabilitation de son patrimoine**. La résidence des **Hauts-Martinets** (407 logements) fera l'objet d'un programme de réhabilitation de grande envergure, pour un investissement global de 17,7 M€. Les interventions prévues comprennent notamment l'isolation thermique des façades, le remplacement des menuiseries, la reprise complète de l'étanchéité des toitures terrasses et la rénovation partielle des pièces d'eau. L'ensemble de ces travaux s'inscrit dans une démarche d'amélioration de la performance énergétique, de mise en conformité des installations, et de valorisation architecturale du patrimoine existant.

Après un diagnostic technique global mené en 2024, la résidence des **Barnufles** (185 logements) fera l'objet d'une réhabilitation, dont le programme prévisionnel prévoit notamment la pose d'une isolation thermique par l'extérieur et l'installation d'une VMC hygro A, en remplacement de la ventilation naturelle, aujourd'hui insuffisante pour répondre aux besoins des logements.

Le relogement de la résidence **Schuman** (120 logements) se poursuivra. Cette résidence s'inscrit dans le PRIR Schuman et plus précisément dans les grands enjeux de renouvellement urbain et de cohésion sociale de l'ANRU. Les deux bâtiments qui composent cette résidence devront être démolis pour accueillir à terme une programmation mixte permettant de redynamiser le quartier. En parallèle des actions de relogement, les équipes de Kremlin-Bicêtre Habitat ont désigné une maîtrise d'œuvre et amorcer les études de démolition.

Afin de poursuivre l'amélioration continue de son parc, un vaste **plan ascenseurs** est en cours d'étude. D'ici 2026, 23 appareils pourraient ainsi être améliorés ou remplacés, pour un montant total de 1,7 M €.

Kremlin-Bicêtre Habitat favorise le parcours résidentiel de ses locataires. A ce titre, elle s'est engagée dans un **dispositif d'accession progressive à la propriété** d'un programme de 7 logements financés en PLUS/PLAI/PLS. Cette opération innovante s'inscrit dans un projet global d'habitat participatif de 22 logements dont 15 logements en accession sociale sur la commune.

3. RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ, DE SES FILIALES ET DES SOCIÉTÉS CONTROLÉES

a. Présentation des comptes sociaux

Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les comptes 2024 sont établis dans le respect des principes généraux de prudence, de régularité et de sincérité, à savoir :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,
- principe de prudence,
- coûts historiques.
- dispositions particulières aux SCIC HLM.

Les règles et méthodes comptables d'évaluation appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31 décembre 2024 sont celles prévues par :

- Le règlement de l'ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version au 31/12/2024) ;
- Le règlement de l'ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, modifiée par le règlement ANC N°2021-08 du 8 octobre 2021 et par le règlement ANC N°2022-05 du 7 octobre 2022 ;
- Les arrêtés du 14 décembre 2022 et du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée. L'arrêté du 17 janvier 2025, applicable aux exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2024, n'emporte pas de modification majeure en matière de présentation des comptes annuels des sociétés HLM.

ANALYSE DU COMPTE DE RESULTAT

Malgré certaines améliorations comme un ralentissement de l'inflation qui atteint 2% contre 4,9% en 2023, le taux du livret A reste fixé à 3% jusqu'au 31/01/2025. Le coût de l'énergie reste élevé et les hausses subies ces dernières années persistent et continuent de contraindre l'équilibre financier des bailleurs sociaux, par ailleurs confrontés aux obligations liées à la transition énergétique et la décarbonation.

L'année 2024 est le premier exercice de Kremlin-Bicêtre Habitat en tant que coopérative HLM de 1964 logements. La coopérative a réalisé un bénéfice net de 443,8 K€ en 2024, soit 4,9% des loyers quittancés.

En 2024, les charges totales s'élèvent à 11 978 K€ (contre 89,4 K€ en 2023) dont 3 675 K€ de charges récupérables, soit 30,6% des charges globales.

Quant aux produits, ils s'élèvent à 12 422 K€ contre 793 K€ en 2023. Les recettes issues de la récupération des charges locatives s'établissent à 3 131 K€, soient 25,2% des produits.

Structure et évolution de l'exploitation

Les charges d'exploitation s'établissent à 10 724 K€ contre 89,4 K€ en 2023.

Les principales variations sur les charges d'exploitation sont :

- + 5 140 K€ de consommations provenant des tiers (maintenance, dépenses d'exploitation, fonctionnement) ; les fonctions support (informatique, communication, finance, juridique) sont externalisées à Logial-Coop dans le cadre d'une convention de gestion partielle d'un montant annuel HT de 674 K€ ;
- + 3 234 K€ d'impôts, taxes et versements assimilés dont 2 767 K€ de taxe foncière, soit 30,6% des loyers quittancés contre une moyenne du secteur à 17%
- + 1 249,5 K€ de dotations aux amortissements et dépréciations
- + 1 010,3 K€ de charges de personnel, soit 11,2% des loyers quittancés. Le personnel de KBH est composé de 12 administratifs et de 11 gardiens.

Les produits d'exploitation s'élèvent à 12 189 K€. Ils sont constitués principalement de :

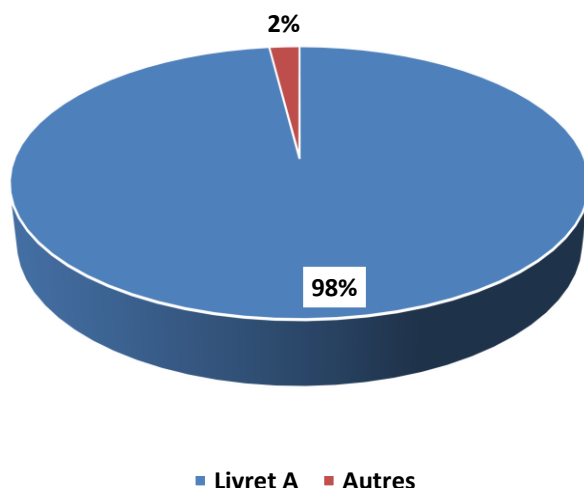
- 12 186,8 K€ de produits des activités :
 - 9 041,4 k€ de recettes locatives
 - 3 130,8 k€ de récupération des charges locatives
 - 14,58 k€ de produits annexes
- 2,4 k€ de transferts de charges.

Le résultat d'exploitation s'élève à 1 465 K€ contre - 89 K€ en 2023, soit 16,2% des loyers quittancés. L'activité de gestion locative dégage une marge brute d'exploitation dès la 1ère année d'exploitation.

Evolution du résultat financier

Les charges financières s'élèvent à 1 111K€ en 2024, soit 12% des loyers quittancés.

L'encours de dette indexé sur le livret A correspond à 83,9% de la dette globale souscrite auprès de la Banque des Territoires.



Kremlin-Bicêtre Habitat a su générer de la trésorerie grâce au décalage entre l'encaissement des loyers et le paiement des factures fournisseurs. Cette trésorerie a été placée sur le livret A et sur un compte sur livret proposé par la Caisse d'Epargne à un taux plus élevé que le livret A.

Les produits financiers s'élèvent donc à 49.4 K€.

En 2024, Le résultat financier s'établit à -1 062K€, soit 11,7% des loyers quittancés.

Evolution du résultat exceptionnel

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 143 K€. Elles sont constituées principalement des dépenses liées à l'incendie et autres sinistres intervenus sur la résidence Schuman pour un montant de 131 K€.

Les produits exceptionnels s'élèvent à 183,4 K€ dont 163 K€ de dégrèvement de TFPB, 9 K€ de cession de véhicules et 11 k€ de reprise de provisions liée au transfert de patrimoine.

Le résultat exceptionnel est excédentaire de 40 K€.

Décomposition du résultat net comptable

Montant en k€

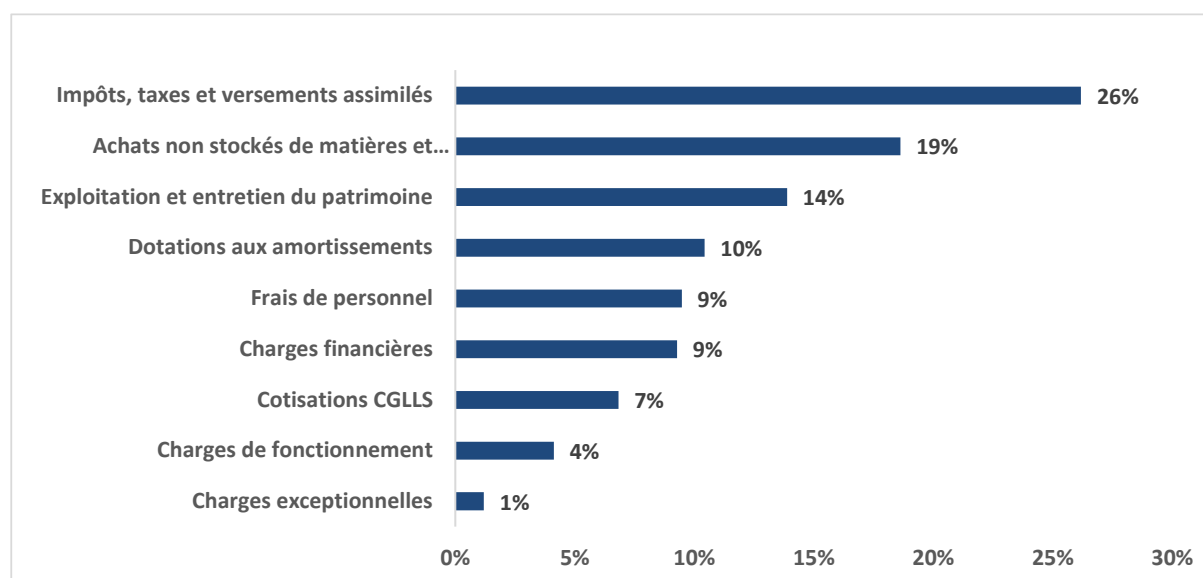
	2023	2024	Ecart	En %
Charges d'exploitation	89	10 724	10 634	11890,6%
Produits d'exploitation	0	12 189	12 189	367144477,7%
Résultat d'exploitation	-89	1 465	1 555	-1738,4%
Charges financières	0	1 111	1 111	
produits financiers	1	49	49	6157,9%
Résultat financier	1	-1 062	-1 062	-134533,8%
Charges exceptionnelles	0	143	143	
produits exceptionnels	0	183	183	
Résultat exceptionnel	0	40	40	

Resultat net comptable	-89	444	532	-600,7%
-------------------------------	------------	------------	------------	----------------

En % des loyers quittancés

4,9%

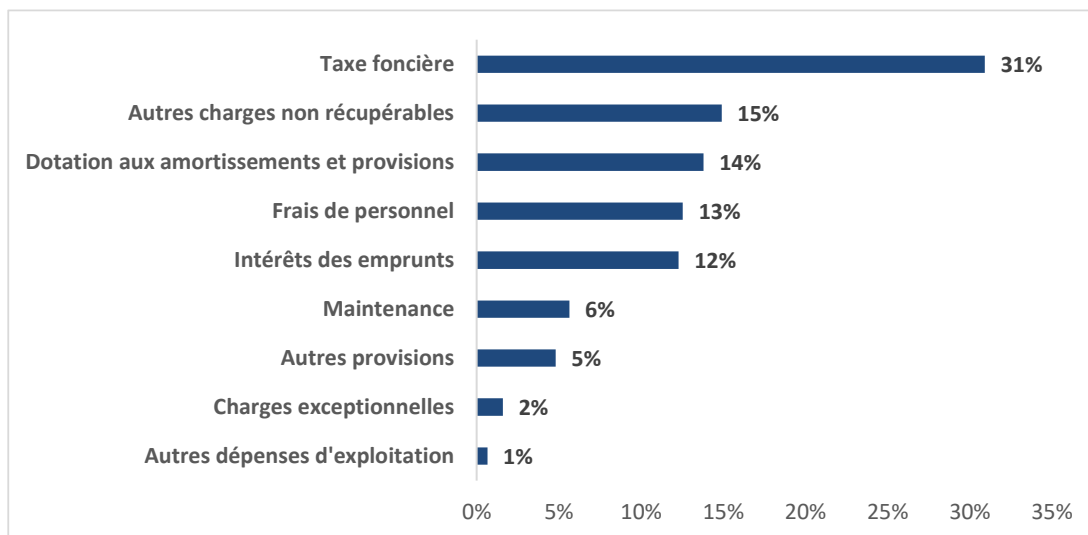
Structure des charges en 2024



Les taxes foncières sur les propriétés bâties représentent 26% de la totalité des charges. Ce poste pèse lourdement sur les comptes de la SCIC.

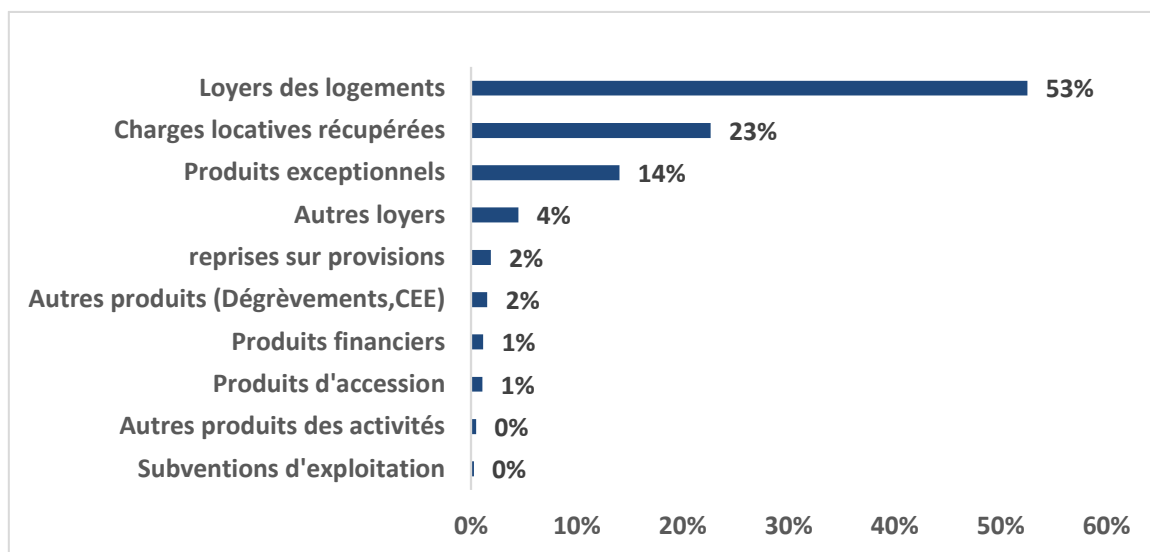
Quant aux fluides, combustibles et contrats, ils représentent 28% des charges de la société. Cependant, ces dépenses sont récupérables auprès du locataire à hauteur de 97%.

Structure des charges non récupérables en % des loyers quittancés



31% des loyers quittancés sont destinés à financer la taxe foncière sur les propriétés bâties. En 2023, la commune du Kremlin-Bicêtre a augmenté le taux de taxe foncière de 13,5% pour compenser la suppression de la taxe d'habitation, la hausse des prix de l'énergie et du coût de la vie.

Structure des produits en 2024



La principale recette de Kremlin-Bicêtre Habitat reste les loyers. Kremlin-Bicêtre Habitat est également engagée dans un projet d'accession sociale progressive à la propriété de 7 logements livrée en 2025.

ANALYSE DU BILAN

Au 31 décembre 2024, le total du bilan de la société s'élève à 44 M€ en valeur brute et 41,4 M€ en valeur nette contre 35,3 M€ en 2023, soit une augmentation de 6,08 M€ en valeur nette.

Variations des postes d'actif

Immobilisations incorporelles et corporelles nettes : +382 K€ en valeurs brutes-charges d'amortissements et -814 K€ de dépréciations des immeubles, soit une baisse de 433 K€

Les immobilisations incorporelles brutes ont augmenté de 116,4 K€ (mise en place de l'ERP de gestion locative, de comptabilité, du logiciel de gestion de la TFPB et de l'outil de reporting EMY pour le contrôle de gestion).

Quant aux immobilisations corporelles, elles sont en hausse de 265 K€. Cette hausse est expliquée par l'achat des véhicules, du matériel informatique pour les équipes de proximité et des travaux de remplacement de composant.

Immobilisations financières : +0 K€

Stocks et En-cours : +1 631 K€

Acquisition en VEFA de 7 logements (PLUS/PLAI/PLS) auprès d'Arcade promotion pour un projet SCIAPP (accession progressive à la propriété) en 2025.

Fournisseurs débiteurs : + 1,66 K€

Du mobilier de bureau payé sur devis. Facture non parvenue au 31/12/2024.

Créances d'exploitation : +1 688 K€

Les clients douteux ou litigieux ont été comptabilisés en valeur brute pour 3,52 M€ et 1,67 M€ en valeur nette dans les comptes au 31/12/2024. Ces données sont issues du compte de gestion post-transfert.

Les produits non encore facturés ont été constatés pour 5,6 K€ (régularisations de charges créditrices à rembourser aux locataires en 2025).

Le poste regroupant les créances de l'Etat ainsi que les tickets restaurant s'élève à 12,38 K€.

Créances diverses : +1 454 K€ de créances de la CAF au titre de l'APL perçu 2024.

Disponibilités : + 2 082 K€

La trésorerie en fin de période est de 2 253 K€. Cette hausse s'explique en partie par le décalage entre l'encaissement des recettes locatives et le paiement des fournisseurs et des échéances d'emprunt de l'exercice 2024.

Variations des postes du passif

Capitaux propres : 828 K€ contre 384 K€ en 2023, soit une hausse de 444 K€

- Capital, dotations et réserves : 504 K€, soit une variation de 30€
En 2024, le capital social de Kremlin-Bicêtre Habitat est stable. Il a évolué de 30€, correspondant à 3 actions acquises par les administrateurs de KBH.
- Réserves : 2,5 K€

Report à nouveau : -120 K€

Le résultat net comptable de la Coop en 2023 était déficitaire de 88,6 K€. Celui a été affecté à 100% en report à nouveau.

Résultat de l'exercice : 443,5 K€

Kremlin-Bicêtre Habitat dégage un bénéfice net comptable de 443,8 K€ dès la première année de gestion du patrimoine kremlinois acquis auprès de Valdevy fin 2023.

Subventions d'investissement : 0€

Les capitaux propres représentant les ressources propres stables de la société sont excédentaires de 828 K€.

Dettes financières : 34,5 K€

- Emprunts auprès des établissements de crédit : 32,8 M€
- Dépôts de garanties des locataires : 0,65 M€
- Intérêts courus : 0,6 M€

Clients créditeurs : 1 063 K€

L'excédent d'acomptes à reverser aux locataires au titre des provisions de charges est de 877,6 K€.

Dettes d'exploitation : 1 903 K€

Les dettes fournisseurs s'établissent à 619 K€. Les factures non parvenues s'élèvent à 717 K€ dont 242 K€ de factures de stocks immobiliers.

Les dettes fiscales, sociales (sécurité sociale, Urssaf...) sont de 614,6 K€.

Dettes diverses : 3 114 K€

Cette rubrique est constituée principalement des charges à payer exploitation pour 1 773 K€ et des écritures du compte de gestion Valdevy (APL, créances clients, échéances d'emprunts) pour 1 292 K€.

Produits constatés d'avance : 0 €

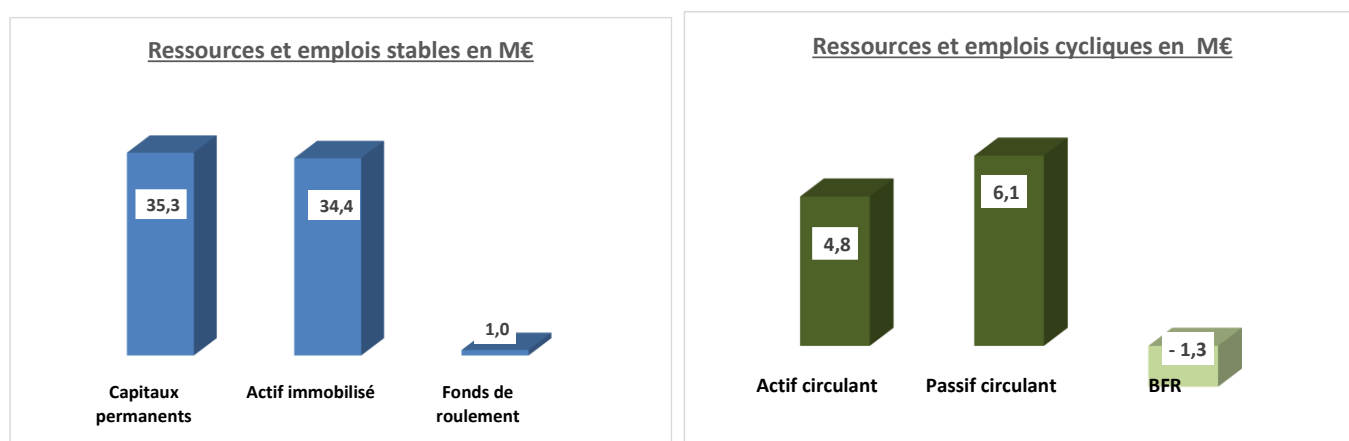
Le total dette s'élève à 40,4 M€ contre 35,3 M€ en 2023, soit une augmentation de 5,6 M€ (+ 16%).

Structure du bilan

Le **fonds de roulement**, indicateur financier permettant de vérifier l'équilibre de la structure financière de la société, de mesurer sa politique de financement et sa capacité d'investissement, est **en hausse en 2024**. Il s'élève à **951,77 K€**, soit 115 % des capitaux propres (en moyenne 485 € par logement) contre 234 K€ en 2023, soit 61% des capitaux propres et 119€ en moyenne par logement.

Ce niveau de fonds de roulement reste insuffisant pour sécuriser l'activité de KBH et investir sur de nouveaux projets. Le seuil d'alerte de la Caisse de Garantie du Logement Locatif social (CGLLS) est de 785€/logement.

La trésorerie baisse en 2024 est de 2,3 M€. Le montant des stocks et des différentes créances est inférieur aux différentes dettes à court terme. Le décalage de paiement des fournisseurs profite à Kremlin-Bicêtre Habitat en 2024.



Trésorerie = Fonds de Roulement Net - Besoin en Fonds de Roulement

2,3 M€

b. Ratio autofinancement net HLM sur 3 ans

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	(11 146,40)	(88 643,17)	198 183,16	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	0,00	0,00	49 417,94	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	0,00	0,00	12 186 819,69	
d) Charges récupérées (comptes 703)	0,00	0,00	3 130 849,82	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	0,00	0,00	9 105 387,81	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)			2,18%	2,18%

L'autofinancement net HLM est le « cash » généré par un bailleur après le remboursement d'emprunts liés à l'activité locative, à l'exception des remboursements anticipés. Il permet de maintenir une autonomie financière.

Kremlin-Bicêtre Habitat a généré un autofinancement positif de 198 K€ sur l'exercice 2024, soit 2,18% des loyers contre une moyenne de 3% sur les 3 derniers exercices préconisée par la CGLLS.

c. Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

L'opération d'accession progressive à la propriété de 7 logements dans le cadre d'un projet d'habitat participatif de 22 logements dont 15 en accession sociale, située au 35 bis rue John Fitzgerald Kennedy, a été livrée en avril 2025.

Une convention d'occupation précaire a été mise en place début avril 2025 afin de permettre aux futurs locataires-associés d'accéder à leur logement. La SCIAPP sera constituée dès obtention des subventions (ANRU+ innovation, Fondation pour le Logement, Ville du Kremlin-Bicêtre) et des emprunts de la Banque des Territoires.

d. Prises de participations dans des sociétés et participations réciproques

Néant

e. Activité en matière de recherche et de développement

Néant

f. Décisions de l'autorité de la concurrence

Néant

g. Informations sur la prise en compte par la société des conséquences sociales et environnementales de son activité visée à l'article L225-102-1 du Code du Commerce

Filiale d'Arcade-VYV, Kremlin-Bicêtre Habitat s'inscrit dans la déclaration de performance extra financière du groupe.

h. Informations relatives aux installations classées

Néant

i. Affectation du résultat

Conformément aux articles L.225-100 et suivants du Code de Commerce et à l'article 34 des statuts, l'Assemblée Générale est réunie au moins une fois par an dans les six mois suivant la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de l'exercice qui lui sont présentés par le Conseil d'Administration.

A cette fin, le Conseil d'Administration doit arrêter les états de situation, les inventaires et les comptes, comprenant le bilan, le compte de résultat et une annexe.

Le Conseil d'Administration établit en outre un rapport de gestion.

Les comptes de l'exercice 2024 présentés au Conseil d'Administration dégagent un résultat déficitaire de 443 814,86 € dont un résultat SIEG 334 335,16 €.

Les comptes sont arrêtés sur la base du format des états réglementaires disponibles à date.

Toutefois en application de la Loi et du règlement ANC n°2021-08, les comptes annuels et l'affectation du résultat qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale, comprendront le format des états réglementaires en vigueur et la répartition entre les activités relevant du SIEG et celles hors SIEG pour l'affectation du résultat.

Il est demandé au Conseil d'Administration de les arrêter en vue de leur présentation à l'Assemblée Générale.

Nous proposons d'affecter le résultat de la manière suivante :

- Affectation à la réserve légale SIEG Compte 10610000 : 16 716,76 €
- Affectation à la réserve légale hors SIEG Compte 10610200 : 5 473,99 €
- Affectation au report-à-nouveau débiteur SIEG Compte 11900000 : 20 332,15 €
- Affectation au report-à-nouveau débiteur hors SIEG Compte 11902000 : 99 789,57 €
- Affectation aux réserves diverses SIEG Compte 10688000 : 297 286,25 €
- Affectation aux réserves diverses hors SIEG Compte 10688020 : 4 216,14 €

j. Tableau des 5 derniers exercices

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	0,00	0,00	0,00	0,00	9 055 969,87
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	N.A.	(8 042,00)	(11 146,40)	(88 643,17)	1 693 264,92
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	N.A.	(8 042,00)	(11 146,40)	(88 643,17)	443 814,86
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	0,00	0,00	0,00	1,00	21,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	0,00	0,00	0,00	18 789,00	762 634,07
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	0,00	0,00	0,00	6 830,00	273 318,26

k. Informations sur les délais de paiement des fournisseurs

		Article D. 441-6.-1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
		0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement							
Nombre de factures concernées	5						832
Montant total des factures <u>reçues</u> concernées TTC	196 458 €	45 319 €	31 974 €	16 063 €	756 930 €	850 286 €	
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC	5,48%	1,26%	0,89%	0,45%	21,11%	23,71%	
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuse ou non comptabilisées							
Nombre des factures exclues	0						
Montant total des factures exclues (préciser : HT ou TTC)	0,00 €						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)							
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : (préciser) Délais légaux : 30 jours à date de facture						

l. Conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce

Contrat de sous-licence d'exploitation du label « mon logement santé » avec la société Groupe Arcade-VYV (convention réglementée)

L'intérêt de cette convention est de permettre à la SCIC KBH d'exploiter le label « mon logement santé » pour les opérations qu'elle décidera d'inscrire dans cette démarche.

Par conséquent, le Conseil d'administration a, lors de sa séance du 6 décembre 2024 autorisé la Directrice Générale à conclure le contrat de sous-licence d'exploitation du label « mon logement santé » avec la société Groupe Arcade-VYV. Le contrat prend effet rétroactivement au 1er juin 2024, pour une durée d'un an, prenant fin le 31 mai 2025 et renouvelable par tacites reconductions annuelles successives.

- *Délibération du CA du 6 décembre 2024*

Convention de sous-licence de marque

Pour les besoins de ses activités en tant qu'entité du GROUPE Arcade-VYV et membre du groupe d'organismes de logement social Arcade-VYV, la SCIC KBH souhaite pouvoir utiliser les Marques (la marque française verbale « Arcade-VYV » et la marque française semi-figurative « »), et à cette fin prévoit de signer le contrat de sous-licence de marques.

Ce contrat a pris effet rétroactivement au 1er janvier 2024 pour une durée indéterminée.

Le montant de la redevance annuelle est calculé au prorata du chiffre d'affaires annuel de la Coopérative et du montant des coûts supportés par le Groupe Arcade-VYV afin d'assurer notamment la protection, le développement de la visibilité et la notoriété des marques.

- *Délibération n° 2024/CA 5/11 du CA du 18 octobre 2024.*

Convention de prestations de services (conventions règlementées)

CPH ARCADE-Vyv, Antin Résidences et Logial-COOP ont conclu, le 27 septembre 2023, avec la ville du Kremlin-Bicêtre un pacte d'associés de contrôle conjoint relatif à la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT. Par conséquent, la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT a intégré le Cercle 2 du Groupe d'Organismes de Logement Social Arcade-Vyv. Comme convenu dans ce pacte, il est proposé que la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT conclue avec CPH ARCADE-Vyv une convention de prestations de services afin de permettre à CPH ARCADE-Vyv de fournir les services dits «fonctionnels» suivants : direction générale, audit et maîtrise des risques, finances, juridique corporate.

CPH ARCADE-Vyv pourra également contribuer à fournir d'autres services, notamment : « supports Groupe : RGPD et RH » et « stratégie promotion Groupe ARCADE-Vyv - Pôle social ».

En contrepartie des prestations fournies, CPH ARCADE-Vyv percevra une rémunération.

Ledit contrat est conclu pour une durée indéterminée à compter du 1er janvier 2024.

- *Délibération n° 2024/CA 3/11 du 7 juin 2024*

Convention de gestion partielle du patrimoine de la SCIC KBH

Logial-COOP a décidé de conclure cette convention avec la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT avec effet au 1er janvier 2024, afin de garantir la qualité du service rendu aux locataires de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT. Celle-ci a décidé de s'appuyer sur l'expertise reconnue de Logial-COOP qui possède et gère 9 000 logements en confiant à la SCIC Logial-COOP la gestion partielle du patrimoine depuis le 1er janvier 2024.

Cette convention de gestion partielle du patrimoine de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT, permet à celle-ci d'avoir recours à des prestations de gestion et d'assistance conformes et adaptées à ses besoins dans des domaines définis. Cette convention sera conclue pour une durée déterminée de 2 ans, reconductible tacitement, par période de 24 mois, dans la limite d'une reconduction (4 ans).

La conclusion d'une telle convention représente un intérêt économique pour les deux parties grâce à la mutualisation des coûts.

- *Délibération du CA du 22 décembre 2023*

Avenant n° 1 modifiant les article 1.10 et 6.1 concernant l'Assistance à la gestion technique et la Rémunération

Les parties se sont rapprochées et l'évaluation effectuée a souligné la nécessité de renforcer l'accompagnement prévu par la convention de gestion partielle signée le 11 janvier 2024.

En effet le patrimoine géré jusqu'alors par l'ancien bailleur révèle des besoins de mobilisation lourde tant au niveau technique qu'au niveau de la proximité expliquant qu'il était nécessaire de renforcer l'accompagnement de manière exceptionnelle.

Le Conseil d'administration a autorisé la signature de l'avenant à la convention de gestion partielle du patrimoine de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT entre la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT et Logial-COOP pour un montant annuel réévalué à 674.000,00 euros/an HT en fonction d'une quote-part des charges supportées et dûment justifiées par Logial-COOP majorée d'une marge minime. Cette convention a été facturée d'un montant réel au titre de l'exercice 2024 de 654 0000,00 € HT.

- *Délibération n° 2024/CA 5/9 du 18 octobre 2024*

Avenant n°1 à la convention constitutive de groupement de commandes permanent

La SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT a conclu, le 20 mars 2024, avec les entités du groupe « Arcade-Vyv » un Avenant n° 1 à la convention constitutive de groupement de commandes permanent.

Cette convention, qui a pris effet le 17 octobre 2022 pour une durée indéterminée, a pour objet de constituer entre les parties un groupement de commandes permanent, au sens de l'article L.2113-6 du Code de la commande publique, en vue

de la passation et de l'exécution de marchés publics et accords-cadres relatifs à leurs besoins en matière de fournitures et de services.

- *Délibération n° 2024/CA 3/12 du 7 juin 2024.*

4. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

- a. Liste des mandats et fonctions exercées dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice écoulé au sens de l'article L.225-102-1 du Code de Commerce

Mandats et fonctions exercées du 01/01/2024 au 31/12/2024

NOMS	MANDATS/FONCTIONS
M. Jean-François DELAGE	<ul style="list-style-type: none">- Administrateur de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT- Président du CA de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT- Maire du Kremlin-Bicêtre
Mme Jessica CHIARONI	<ul style="list-style-type: none">- Directrice Générale de la SCIC HLM Logial-COOP- Administratrice déléguée départementale de l'AORIF – Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France- Administratrice de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT- Administratrice Les COOP HLM FINANCEMENT (LCF) depuis le 4 novembre 2024- Administratrice et Présidente de la SCIC HLM ARCANSUD jusqu'au 20 novembre 2024
Mme Christine MUSEUX	<ul style="list-style-type: none">- Administratrice de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT- Adjointe au Maire du Kremlin-Bicêtre
Mme Denise LEFEVRE	<ul style="list-style-type: none">- Administratrice de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT

M. Jean-Claude BRACQ	- Administrateur de Logial-COOP
Mme Thérèse LUTAUD	- Administratrice de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT - Adjointe au Maire du Kremlin-Bicêtre
M. Hervé MORIZET	- Représentant permanent de la ville Kremlin-Bicêtre, - Administrateur de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT
Mme Enrica SARTORI	Administratrice de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT
Mme Anissa AZZOUG	Administratrice de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT
Mme Nadine JAMBAR M. Patrick MARMIGNON M. Jacky CARON	Administrateurs représentants du collège « personnes bénéficiant habituellement à titre gratuit ou onéreux des activités de la coopérative dits usagers »
M. Frédéric SARKISSIAN	Directeur de la Clientèle et du Patrimoine de Logial-COOP - Administrateur de la SCIC KREMLIN BICETRE HABITAT (collège des « organismes HLM »)
Mme Houda KAMOUN	- Présidente de la SAS Arcade-Vyv Promotion Ile-de-France - Administratrice de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT
M. Jérôme PUELL	- Directeur général délégué de la SA d'HLM CPH ARCADE-VYV - Directeur Général, puis Président de la SAS NOVÉ à compter du 1er juillet 2024 - Administrateur de la SA d'HLM Loir-et-Cher Logement à compter du 17 mai 2024 - Administrateur de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT

	<ul style="list-style-type: none"> - Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SAS ARCADE-VYV PROMOTION IDF - Membre du comité de suivi de la mission de la SAS NOVÉ GESTION –Censeur au conseil d’administration de la SACICAP SCCI-ARCADE-VYV - Censeur au conseil d’administration de la SA d’HLM Antin Résidences - Membre du comité stratégique du fonds Axeleo Proptech 1, au titre du Groupe VYV - Administrateur de l’association AORIF – l’Union Sociale pour l’Habitat d’Île-de-France - Membre du conseil des finances et des risques de l’association Amnesty International France à compter du 24 juin 2024
Mme Sabine BERSANI	Administratrice de la SCIC KREMLIN BICETRE HABITAT
Mme Valérie LESBATS	<ul style="list-style-type: none"> - Administratrice de la SCIC HLM Logial-COOP (collège des « salariés ») - Administratrice de la SCIC KREMLIN BICETRE HABITAT (collège des « organismes HLM ») - Administratrice représentante permanente de la SCIC HLM Aiguillon Résidences au CA de la coopérative Hlm NCA

Rémunération des mandataires sociaux

Nous rappelons que les membres du Conseil d’administration exercent leur mandat à titre gratuit. Ils ne perçoivent pas de rémunération à ce titre de la part de la société.

Toutefois, en vertu des dispositions du Code de la Construction et de l’Habitation et de l’arrêté du 3 juillet 2006, les administrateurs peuvent percevoir une indemnité forfaitaire et journalière de déplacement. Le conseil d’administration du 20 février 2024 a décidé de fixer à 50 euros le montant de cette indemnité.

Il est précisé, que dans le cadre d'une participation à distance, l'indemnité forfaitaire et journalière de déplacement n'est pas versée. Aussi, Le conseil d'administration du 18 octobre 2024 est venu apporter une précision complémentaire : les administrateurs exerçant des fonctions rémunérées au sein du Groupe Arcade-VYV ne bénéficient pas de cette indemnité.

b. Rappel des modalités d'exercice de la présidence et de la direction générale

La SCIC KBH a fait le choix de la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration du 20 février 2024 a, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents, décidé, de désigner Monsieur Jean-François DELAGE, administrateur, aux fonctions de Président du Conseil d'administration à compter du 20 février 2024.

Le Conseil d'Administration a, en sa séance du 20 février 2024, désigné, à l'unanimité de ses membres Madame Christine MUSEUX, en qualité de Vice-Présidente de la SCIC KBH.

Madame Coumba DEMBELE a été désignée par délibération du Conseil d'Administration du 26 mars 2024, aux fonctions de Directrice Générale de la société à compter du 1er avril 2024.

Madame Coumba DEMBELE représente la société dans ses rapports avec les tiers, et est investie de pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, sous réserve des pouvoirs attribués par la loi aux assemblées des actionnaires, ainsi qu'au Conseil d'Administration, et dans la limite de l'objet social.

Conformément à l'article 7 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration de la SCIC KBH, la Directrice Générale veille à ne pas engager la SCIC KBH au-delà des limites pouvant lui être fixées par le Conseil d'Administration notamment en matière d'acquisitions ou cessions foncières ou patrimoniales, de lancement d'opérations nouvelles, et d'octroi de garanties.

La société est engagée même si ces actes ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne

pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

c. Conventions visées aux articles L. 225-37-4 2° du Code de commerce

Néant

d. Délégations en cours de validité en 2023 consenties par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce)

Aucune délégation d'augmentation de capital n'a été accordée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale en 2024.

e. Autres informations juridiques

Le Conseil d'Administration s'est réuni 6 fois et l'Assemblée Générale mixte 2 fois en 2024.

Nombre associés entrants / sortants sur l'année 2024 :

Entrées : néant

Sorties : néant

Par délibération du 20 février 2024, le Conseil d'Administration de la SCIC KBH, a nommé en qualité de vice-présidente Mme Christine MUSEUX.

Par délibération du 18 octobre 2024, le Conseil d'Administration de la SCIC KBH, a agréé en qualité d'administrateurs représentants des locataires dans le Collège « des personnes bénéficiant à titre gratuit ou onéreux des activités de la Coopérative » : Mme Nadine JAMBAR (CNL), M. Patrick MARMIGNON (CGL) et M. Jacky CARON (CLCV).

L'assemblée générale mixte du 12 juillet 2024 a nommé Mme Carole MALTETE et M. Laurent LORILLARD en qualité de censeurs.

A compter du 1^{er} janvier 2025, le Conseil d'Administration de de la SCIC KBH se compose de la façon suivante :

Au titre du Collège des Collectivités Territoriales et leurs groupements :

- Jean-François DELAGE (siège ville)
- Marie-Christine MUSEUX (siège ville)
- VILLE DU KB (siège ville)
- Denise LEFEVRE (siège ville)
- Jean-Claude BRACQ (siège ville)
- Thérèse LUTAUD (siège ville)
- Enrica SARTORI (siège ville)
- EPT GOSB (siège EPT)

Au titre du Collège des utilisateurs :

- Nadine JAMBAR (CNL)
- Patrick MARMIGNON (CGL)
- Jacky CARON (CLCV)

Au titre du Collège des organismes HLM :

- Jessica CHIARONI (siège Logial-COOP)
- Valérie LESBATS (siège Logial-COOP)
- Frédéric SARKISSIAN (siège Logial-COOP)
- Houda KAMOUN (siège CPH)
- Sabine BERSANI (siège Antin)
- Jérôme PUELL (siège CPH)

Au titre de Censeurs :

- Carole MALTETE
- Laurent LORILLARD

f. Evolution du projet coopératif

Conformément aux dispositions de la loi 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, le rapport annuel du conseil d'administration mentionné à l'article L. 225-100 du Code de commerce contient des informations sur l'évolution du projet coopératif porté par la Société.

Evolution du Sociétariat

Néant

Evolutions en matière de Gouvernance

Il est renvoyé au point 4. Rapport sur le gouvernement d'entreprise du présent rapport.

Implication des différentes catégories de Sociétaires dans la prise de décision au sein de la Société et relations entre les différentes catégories d'associés

Conseil d'administration :

La Société est administrée par un conseil d'administration composé actuellement d'au moins un représentant de chaque catégorie d'associés, de sorte que la gouvernance de la Société soit fondée sur un Conseil d'Administration qui rassemble, conformément aux dispositions de la loi 2014-856 du 31 juillet 2014, les parties prenantes aux activités de l'entreprise, dont l'expression n'est pas liée à leur apport en capital ou au montant de leur contribution financière.

Assemblée générale :

L'Assemblée Générale de la Société se compose de tous les Associés quel que soit le nombre de leurs parts sociales. Chaque Associé dispose d'une voix dans son collège. Les votes au sein de l'assemblée se font par collège. Chaque associé est donc invité à se prononcer aux assemblées générales.

Principales évolutions intervenues dans le contexte économique et social de la société et analyse de l'impact de ces évolutions sur le projet coopératif de la société

Il est renvoyé au point 1. Activités de la société et de ses filiales au cours de l'exercice et au point 2. Evolution prévisible de la Société et perspectives d'avenir du présent rapport qui traitent des principales évolutions intervenues dans le contexte économique et social de la société et analyse de l'impact de ces évolutions sur le projet coopératif de la Société.

LES ORIENTATIONS 2026

ELEMENTS DE CONTEXTE

Le contexte économique et social

La période 2025–2026 s'inscrit dans un environnement économique et social caractérisé par une désinflation progressive, une croissance économique modeste, un marché de l'emploi relativement stable mais fragile, et un contexte immobilier marqué par un léger redressement du pouvoir d'achat. En parallèle, l'incertitude demeure élevée, tant sur le plan politique intérieur que sur le plan international, ce qui pèse sur la visibilité des acteurs économiques. Pour les bailleurs sociaux, cette conjoncture appelle à la vigilance dans la gestion financière et à une attention particulière portée aux ménages les plus fragiles.

L'inflation et pouvoir d'achat :

Après le choc inflationniste de 2022–2023, largement porté par l'énergie et l'alimentation, la France connaît en 2025 un retour progressif vers une inflation plus faible. L'INSEE a relevé une hausse limitée des prix à la consommation : +0,7 % en mai 2025, puis un rythme annualisé légèrement supérieur, autour de +1,2 % en septembre 2025. Cette évolution témoigne d'un ralentissement marqué par rapport aux années précédentes.

Toutefois, cette moyenne masque des disparités : alors que les prix de l'énergie se sont stabilisés, voire ont reculé certains mois, les prix des services, en particulier dans le logement, les transports et la santé, continuent d'augmenter. Ces postes de dépenses pèsent lourdement dans le budget des ménages modestes, dont une grande partie sont locataires du parc social.

Cette configuration signifie que les charges d'exploitation liées à l'énergie et aux contrats de maintenance sont moins soumises à des hausses brutales que par le passé. En revanche, la progression des prix dans les services (nettoyage, sécurité, assurances, prestations extérieures) continue de peser sur les budgets. Du côté des locataires, même si l'inflation globale ralentit, le ressenti d'une hausse du coût de la vie demeure, alimentant la demande d'accompagnement social.

La croissance :

La croissance du produit intérieur brut reste modeste. Selon la Banque de France, l'économie française progresserait de seulement 0,6 % en 2025, avant un léger redressement à environ 1,0 % en 2026. Ces chiffres traduisent une économie qui, bien que sortie de la séquence de crises énergétiques et sanitaires, ne retrouve pas encore une dynamique robuste.

Cette croissance modérée repose surtout sur une consommation des ménages en amélioration progressive, mais freinée par l'érosion du pouvoir d'achat passé et par des arbitrages budgétaires contraints. L'investissement des entreprises reste hésitant, dans un contexte où les conditions de financement demeurent plus strictes que par le passé, et où la demande mondiale reste incertaine.

La situation de l'emploi :

Le marché du travail français se montre résilient malgré la faiblesse de la croissance. L'INSEE indique que le taux de chômage, mesuré selon la définition du Bureau International du Travail, se maintient autour de 7,3 à 7,5 % au premier semestre 2025. Cette stabilité masque toutefois un ralentissement dans la création d'emplois : certains secteurs, notamment l'industrie et la construction, marquent le pas en raison de la conjoncture internationale et du coût du financement.

Pour les ménages, cette situation se traduit par une sécurité relative pour les salariés en emploi stable, mais par une fragilité accrue pour les travailleurs précaires, en contrats courts ou dans des secteurs cycliques. Cela signifie que la population locataire reste exposée à des risques d'impayés, en particulier dans un contexte où les charges de logement et les factures annexes continuent de peser lourd. La prévention des impayés et l'accompagnement social doivent donc rester des priorités.

Le contexte financier

Les marchés boursiers :

En 2025, les marchés actions ont connu une forte volatilité, avec un recul marqué au début de l'année puis un rebond progressif. La performance annuelle des fonds actions s'établissait autour de +6,5 % à mi-2025 selon la Banque de France. Les secteurs liés à la **technologie, la transition énergétique et la santé** ont surperformé, portés par l'innovation et les investissements dans la décarbonation, tandis que les secteurs **cycliques et industriels** restaient pénalisés par le ralentissement économique et le coût du financement.

Du côté des banques centrales, la **BCE** et la **Fed** ont maintenu une posture prudente : elles ont commencé à assouplir leurs taux après le pic de resserrement de 2023-2024, mais elles rappellent que l'inflation des services reste élevée et que les baisses de taux seront graduelles. Pour 2026, les analystes anticipent une progression des bénéfices d'entreprises de +7 à +9 %, avec un potentiel de hausse du CAC 40 d'environ +9 %, sous réserve d'un environnement monétaire plus favorable et d'une accalmie géopolitique.

Les taux d'intérêt à court terme.

Les taux d'intérêts à court terme, influencés par la politique monétaire de la BCE, poursuivent leur baisse depuis le début de l'année.

retiennent une stabilisation, voire une légère érosion, liée aux ajustements des filières et à la normalisation progressive des prix des intrants (acier, transport, énergie).

En synthèse, la période 2025-2026 s'annonce comme une phase d'accalmie pour l'immobilier et la construction : les coûts se stabilisent après plusieurs années de hausse, mais à des niveaux encore supérieurs à la moyenne de la décennie passée ; les conditions de financement demeurent plus strictes que par le passé ; et la dynamique des prix reste très dépendante des territoires et de la qualité énergétique des logements.

Ces tendances invitent à sécuriser les plans de financement, à calibrer les investissements sur la base de coûts toujours élevés mais moins volatils, et à privilégier des arbitrages géographiques et énergétiques fins afin de répondre aux besoins des ménages dans un environnement encore marqué par l'incertitude.

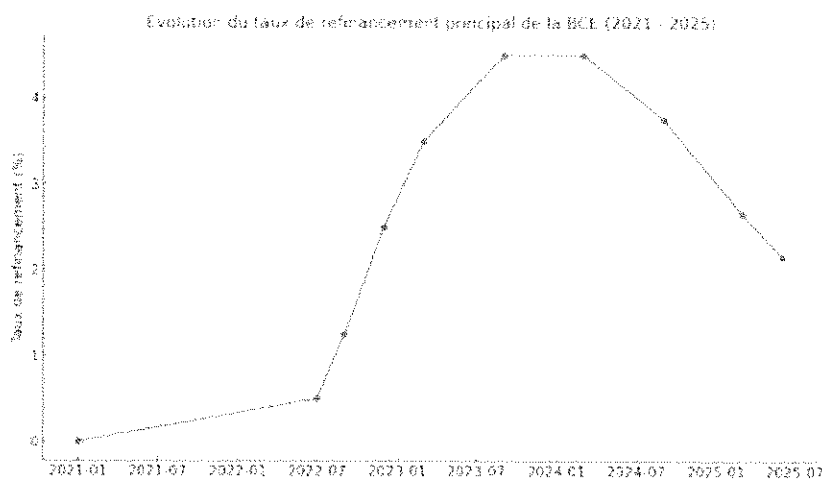
Incertitude politique et géopolitique :

Sur le plan national, la situation politique se caractérise par une forte incertitude sur la trajectoire budgétaire et fiscale. Les politiques publiques en matière de logement, bien qu'affirmant le soutien au secteur social, font face à des contraintes de finances publiques qui limitent les marges de manœuvre.

Sur le plan international, les tensions géopolitiques (énergie, commerce, sécurité) continuent d'alimenter une volatilité importante. Ces incertitudes pèsent sur les anticipations des ménages et des entreprises, et donc indirectement sur la demande immobilière et sur les conditions de financement.

IMPACTS SUR LE BUDGET 2026 DE KBH

- Nos recettes évolueront suivant la variation de l'IRL (1.04%)
- L'inflation maîtrisée qui n'affecte pas de façon brutale le résultat d'exploitation
- L'inflation affectera de façon plus modérée les taxes foncières par la réévaluation des bases.
- Le taux du Livret A revu à 1.7% au 1^{er} août impacte favorablement les charges financières.



A juin 2025, le taux de refinancement de la Banque Centrale Européenne s'est stabilisé à 2.15%.

Les données du marché immobilier

L'année 2025 marque un tournant pour le marché immobilier français, après deux exercices caractérisés par une contraction notable des volumes et une correction des prix. Selon les dernières données publiées par l'Insee et les Notaires de France, les prix des logements anciens enregistrent une légère reprise au premier trimestre 2025 (+0,4 % à +0,5 % sur un an).

Cette évolution reste contrastée selon les territoires : la province affiche un redressement plus marqué, notamment sur le segment des appartements (+1,1 %), tandis que l'Île-de-France demeure en léger recul (-0,3 %).

L'accès au crédit reste un facteur déterminant. Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat, qui s'étaient repliés au cours du premier semestre 2025 pour atteindre en moyenne 3,0 à 3,2 % (source : Banque de France), connaissent depuis l'automne une phase de stabilisation, certaines banques ayant même procédé à de légers relèvements de leurs barèmes. Dans ce contexte, les perspectives pour 2026 sont celles d'un marché « en équilibre » : une reprise progressive des volumes de transactions si le financement reste accessible, mais des prix globalement stables, avec de fortes disparités locales.

S'agissant de l'indice du coût de la construction (ICC), celui-ci confirme la décrue amorcée en 2024. Il s'établit à 2 146 au premier trimestre 2025 (-3,6 % sur un an) puis à 2 086 au deuxième trimestre (-5,3 % sur un an) [source : Insee]. Ce repli traduit l'apaisement des tensions inflationnistes sur les matériaux et l'énergie observées après la flambée de 2022-2023. Pour 2026, aucune prévision officielle n'est encore disponible, mais les scénarios actuels privilégient une stabilisation autour des niveaux atteints en 2025, sous réserve de l'évolution des coûts de l'énergie et des matières premières.

L'indice BT01, qui mesure les coûts de construction tous corps d'état confondus, suit une trajectoire similaire. Il atteint 133,4 en juillet 2025 (base 2010 = 100), contre 131,1 en juin (source : INSEE). Après plusieurs années de forte hausse, il semble désormais évoluer sur un plateau élevé. Pour 2026, les anticipations

BUDGET SYNTHETIQUE

KREMLIN BICETRE HABITAT

Exercice : 2026

PREVISIONS

	CHARGES (I)	PRODUITS	
Achats	41 900	1 400	Produits des activités
Variation des stocks (destockage)	0	9 383 600	Loyers
Services extérieurs	962 100	0	Production stockée (stockage)
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	123 000	0	Production immobilisée
Autres services extérieurs	1 523 900	0	Subventions d'exploitation
Impôts, taxes et versements assimilés	197 428	179 000	Autres produits de gestion courante
Taxes foncières	2 621 600	56 000	Produits financiers
Rémunérations du personnel (sauf 6419)	1 095 700	76 100	Produits exceptionnels
Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	0	1 302 000	Produits des cessions d'éléments d'actif
Chges de personnel (sauf 6419, 6459, 6479, 6489)	270 764	101 600	Reprises sur amortissements et provisions
Autres charges de gestion courante	6 100	0	Provisions pour gros entretien
Pertes sur créances irrécouvrables	101 600	0	Transferts de charges
Charges financières	673 165		
Charges exceptionnelles	744 300		Atténuation de charges non récupérables :
VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	0	0	Variation des stocks (stockage)
Dotations aux amortissements et aux provisions	989 500		RRR et bonifications d'intérêts
Provisions pour gros entretien	0		Remboursements sur salaires ou charges sociales
Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.	0		
Production stockée (destockage)	0		
Total des charges non récupérables	9 351 057	11 099 700	
Total des charges récupérables	5 206 774	4 914 923	Récupération des charges locatives
Réduction recup. de chges locatives sur ex. antér.	0	0	Atténuation de charges récupérables
		0	Complém. recup. de chges locatives sur ex. antér.
TOTAL DES CHARGES	14 557 831	16 014 623	TOTAL DES PRODUITS
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	1 456 792	0	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
TOTAL EQUILIBRE DU CRP	16 014 623	16 014 623	TOTAL EQUILIBRE DU CRP

RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	1 456 792	0	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	0	1 302 000	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
		0	- Quote-part des subventions virée au résultat
+ Dotations aux amortissements et dépréciations	989 500	101 600	- Reprises sur amortissements et dépréciations
		0	- Transfert de charges financières - Intérêts comper
TOTAL (I)	989 500	1 403 600	TOTAL (II)
	1 042 692	0	
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PCG	1 042 692	0	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PCG

BUDGET DETAILLE
PREVISIONNEL
(CHARGES ET PRODUITS)

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

En 2026 les charges de la coop s'élèvent à 9 351 057 €, contre 9 062 000 € en 2025, ce qui représente une augmentation de 3,2 %.

Parallèlement, les produits atteignent 11 099 700 €, en progression de 10.7% par rapport aux 10 024 000 € enregistrés en 2025.

Exercice : 2026

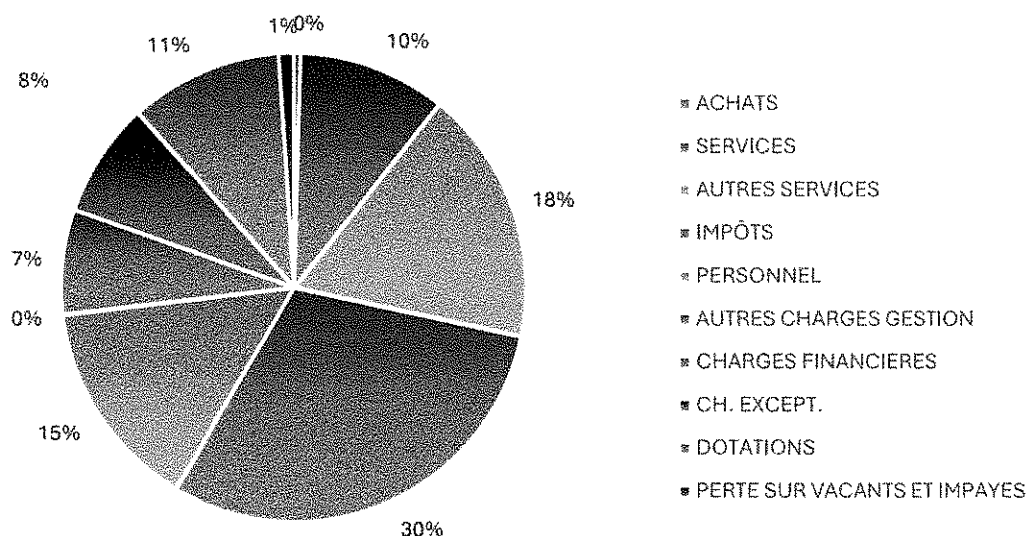
COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	Exercice 2026
CHARGES NON RECUPERABLES		
60 (sauf 603)	ACHATS (hors 609)	41 900
603	VARIATION DES STOCKS	0
61 (sauf 61521)	SERVICES EXTERIEURS (hors 619)	962 100
61521	DEPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS	123 000
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS (hors 629)	1 523 900
63 (sauf 63512)	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES (hors 6319, 6339, 6359)	197 428
63512	TAXES FONCIERES	2 621 600
641 (sauf 6419)	REMUNERATIONS DU PERSONNEL (hors 6419)	1 095 700
6481	AUTRES CHGES DE PERSONNEL - REMUNERATIONS, INDEMNITES	0
64	CHARGES DE PERSONNEL (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	270 764
65 (sauf 654)	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	6 100
654	PERTES SUR CREANCES IRRECUPERABLES	101 600
66	CHARGES FINANCIERES (hors 6691)	673 165
67 (sauf 6732, 675)	CHARGES EXCEPTIONNELLES	744 300
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE	0
68 (sauf 68157)	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET AUX PROVISIONS	989 500
68157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	0
69	PARTICIPATION DES SALAIRES - IMPOTS SUR LES BENEFICES	0
TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (hors 6732)		A 9 351 057
CHARGES RECUPERABLES ET REGULARISATION D'APPEL DE CHARGES (sur ex. antérieurs)		
063	TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES	B 5 206 774
TOTAL DES CHARGES		A+B+(c/6732) 14 557 831
EXCEDENT PREVISIONNEL		1 456 792

STRUCTURE DES CHARGES

STRUCTURE DES CHARGES 2026 (hors charges locatives récupérables)



En 2026, la structure des charges locatives de KBH évolue légèrement, avec des mouvements contrastés selon les postes.

Le poids des impôts demeure prédominant (30%). Même si une baisse est enregistrée par rapport à 2025 (33%), cette charge reste la plus lourde dans la structure.

Les autres services extérieurs restent à 18% en 2026. Au sein de ce poste, la charge la plus importante correspond aux redevances pour gestion générale, qui atteignent 781 800€.

Les frais de personnel connaissent une légère progression, passant de 12% en 2025 à 15% en 2026.

À l'inverse, les charges financières reculent fortement, passant de 12% à 7%.

Enfin, la perte liée à la vacance et aux impayés s'améliore nettement, passant de 3% à seulement 1%. Cette baisse confirme la remise en relocation progressive des logements vacants et une meilleure maîtrise du risque d'impayés.

Exercice : 2026

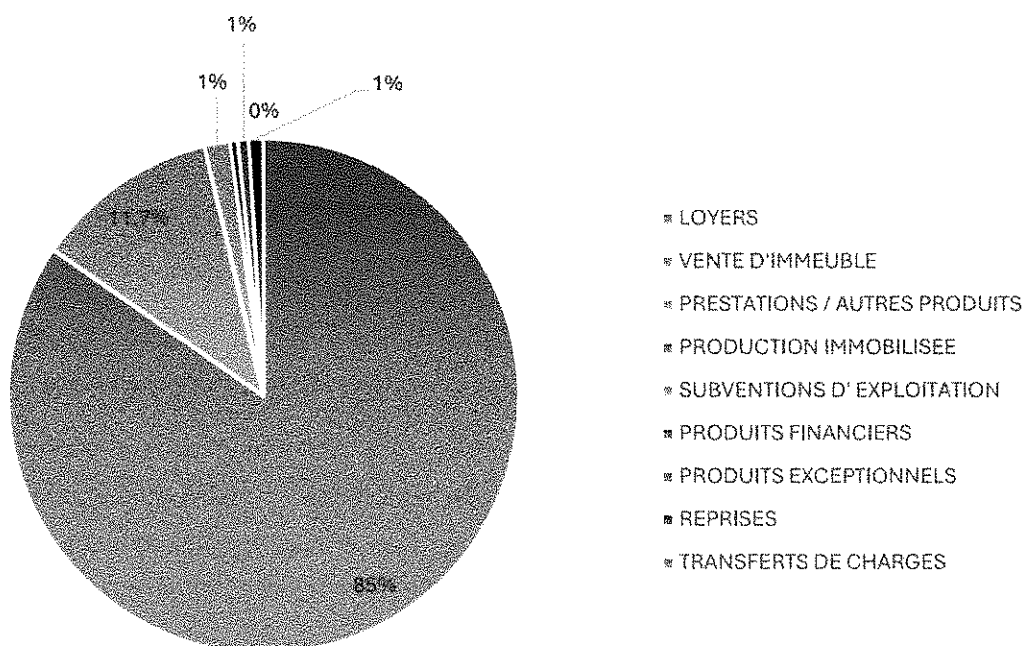
COMPTE DE RESULTAT

PRODUITS

CHAPITRES	INTITULES DES CHAPITRES	Exercice 2026
70 (sauf 703, 704)	PRODUITS DES ACTIVITES	1 400
704	LOYERS	9 383 600
71	PRODUCTION STOCKEE (constatation stock final)	0
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	0
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	0
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	179 000
76	PRODUITS FINANCIERS	56 000
77 (sauf 7723, 775)	PRODUITS EXCEPTIONNELS (hors 7732)	76 100
775	PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	1 302 000
78 (sauf 78157)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	101 600
78157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	0
79	TRANSFERTS DE CHARGES	0
	TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES A	11 099 700
RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES ET ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES		
703	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	4 914 923
	TOTAL DES PRODUITS A+(c/703)+(c/7723)+B	16 014 623
	DEFICIT PREVISIONNEL	0

STRUCTURE DES PRODUITS

STRUCTURE DES PRODUITS 2026 (hors récupération des charges locatives)

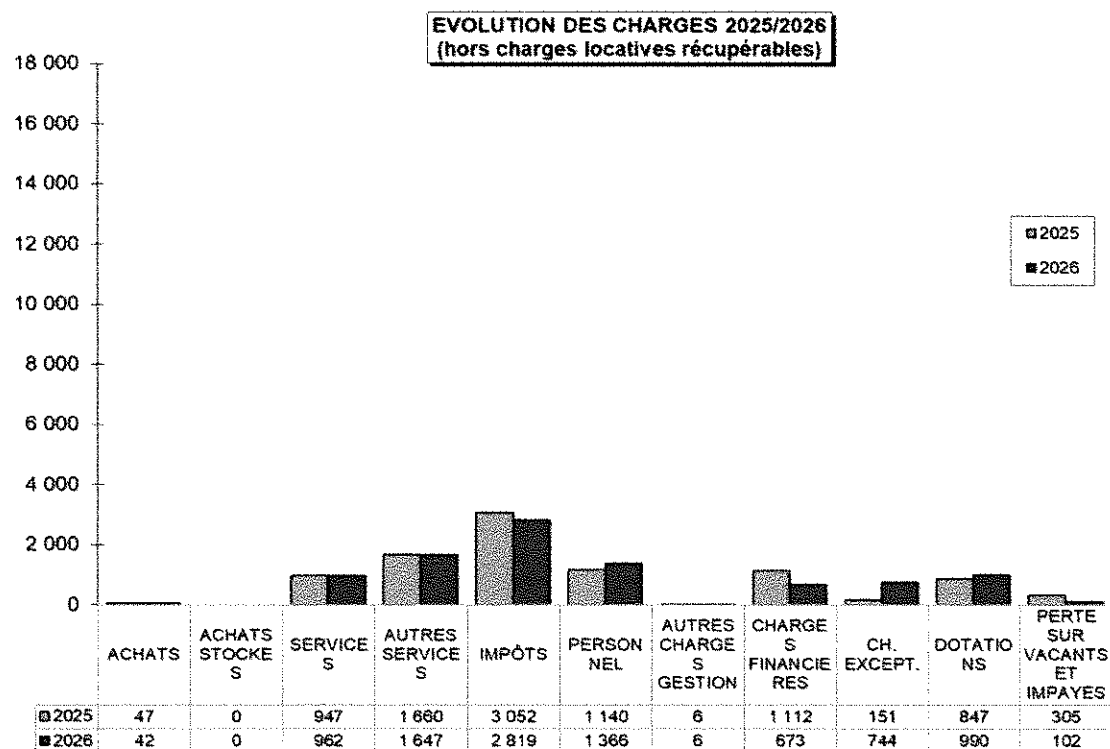


Les loyers de KBH représentent 85%, tandis que la cession des deux parcelles représente 12.7% des produits en 2026.

Les prestations représentent 2% des produits.

La coop dégagera un résultat excédentaire de 1 456 792€ en 2026, soit 16,7% des loyers quittancés.

EVOLUTION DES CHARGES 2024/2025



- Stabilisation des charges de gestion.
- Baisse des charges financières
- Baisse des achats et autres services
- Hausse des dotations et des frais de personnel.
- Hausse des charges exceptionnelles (indemnité suite abandon de la réhabilitation des Hauts Martinets)

LES PRODUITS

Les produits augmentent de 1 375 K€ en 2026, soit une hausse de 9.8% par rapport au prévisionnel 2025 (14 582K€)

Cette variation positive s'explique :

- **+286 €** de Loyers, grâce à l'amélioration de la vacance
- **+ 1 302 K€** sur les recettes des ventes (Produit exceptionnel). Dans le cadre de la préparation du budget prévisionnel 2026, la coopérative a intégré la vente de deux parcelles à un promoteur privé. Cette opération, actuellement bien engagée, devrait se concrétiser sur l'exercice 2026 et générer un produit de cession inscrit en recettes exceptionnelles. Elle contribue à soutenir le financement des opérations de développement à venir.

AUTOFINANCEMENT

PREVISIONNEL

AUTOFINANCEMENT 2026

Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle

RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	1 456 792	0	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	0	1 302 000	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
+ Dotations aux amortissements et dépréciations	989 500	101 600	- Quote-part des subventions virée au résultat
		0	- Reprises sur amortissements et dépréciations
		0	- Transfert de charges financières - Intérêts comper
TOTAL (I)	989 500	1 403 600	TOTAL (II)
	1 042 692	0	
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PCG	1 042 692	0	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PCG

Remboursement du capital des emprunts **1 614 800**

Autofinancement net HLM **- 572 108**
en % des Loyers **-6,10%**

L'autofinancement se dégrade en 2026.

La capacité d'autofinancement (CAF) s'établit à 1.04 M€.

Compte tenu des remboursements en capital des emprunts (1,61 M€), l'autofinancement net HLM ressort à - 0,572 M€.

Ce niveau reste inférieur au seuil de référence de la profession, fixé au minimum de **3 % des loyers**, qui traduit une situation d'équilibre.

Cette situation appelle donc à la vigilance, notamment sur la maîtrise des charges financières et la préservation de la trésorerie à moyen terme.

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	0	1 042 692	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobiliations incorporelles	0	1 302 000	757 Cessions d'éléments d'actif
Immobiliations corporelles	980 000	0	27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobiliations financières	0		
Réduction de capitaux propres	0	0	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession]	2 227 900	401 983	Augmentation des dettes financières [hors accession]
Intérêts compensateurs courus	0		
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0		
Primes de remboursement des obligations	0		
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	3 187 900	1 703 983	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers	0	0	Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers
Annulation de titres sur exercices clos	0	0	Annulation de mandats sur exercices clos
TOTAL EMPLOIS	3 187 900	2 746 678	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	0	441 226	PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :	0	0	dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	3 187 900	3 187 900	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

La capacité d'autofinancement (CAF) 2026 s'élève à **1,04M€**, à laquelle s'ajoute la **vente de deux parcelles** pour un montant total de **1,30 M€**. Ces produits exceptionnels contribuent ponctuellement à renforcer la trésorerie.

Les **investissements prévus**, limités à **952 k€**, concernent exclusivement le **renouvellement de composants**, aucune opération de réhabilitation lourde n'étant envisageable à ce stade compte tenu du niveau de trésorerie disponible.

Les **remboursements de capital des emprunts** s'élèvent à **1,8 M€ en net**, ce qui conduit à un **prélèvement sur le fonds de roulement de 441k€**. Cette évolution traduit une tension sur la capacité de financement interne.

Le **niveau de fonds de roulement par logement**, inférieur au **seuil de référence de 750 €**, laisse entrevoir une **fragilité financière** nécessitant une vigilance accrue. Il conviendra de préserver la capacité d'autofinancement et d'arbitrer avec prudence les engagements futurs, notamment en matière d'investissement et d'endettement.

L'objectif pour KBH est de redresser l'autofinancement sans dégrader davantage la qualité de service aux locataires.

Projet de délibération n° 5 :

« Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré, décide d'adopter le budget pour l'exercice 2026 ».