

ASSEMBLEE GENERALE #5

PROCES-VERBAL



16 juin 2023



Le vendredi seize juin de l'an deux mille vingt-trois à neuf heure trente, les administrateurs du Groupement d'Intérêt Public – Organisme Foncier Solidaire des Yvelines se sont réunis en Assemblée Générale à l'Hôtel du Département, 2 place André Mignot à Versailles (78000).

L'Assemblée Générale s'est réunie sous la présidence de Monsieur Olivier LEBRUN, son Président. Vincent GARRAULT est désigné Secrétaire de séance.

Les administrateurs présents ont signé un registre de présence, qui laisse apparaître un total de 5 (cinq) administrateurs présents :

ADMINISTRATEURS PRÉSENTS OU REPRÉSENTÉS :

Pour le Département des Yvelines	Monsieur Olivier LEBRUN Madame Cécile DUMOULIN (pouvoir donné à O.LebRUN) Monsieur Laurent RICHARD (pouvoir donné à A.Legros)
Pour Les Résidences Yvelines Essonne	Monsieur Arnaud LEGROS (par visioconférence)
Pour CITALLIOS	Monsieur Maurice SISSOKO (par visioconférence)

AUTRES PARTICIPANTS :

Pour l'OFS Yvelines	Monsieur Simon GOUDIARD Monsieur Vincent GARRAULT
Pour le Département des Yvelines	Madame Sophie CUILLANDRE
Pour CITALLIOS	Madame Manon HUC GUILLOTON
Pour Mazars	Monsieur Wilfried FELICITE

Le quorum prévu à l'article 6.1 de la convention constitutive étant atteint, le Président déclare que le l'Assemblée Générale est régulièrement composée et peut valablement délibérer.

Le Président rappelle l'ordre du jour de la séance :

1. Pour approbation – Comptes annuels du Groupement au titre de l'exercice 2021-2022
2. Pour approbation – Rapport de gestion de l'exercice 2021-2022
3. Pour approbation – Affectation du résultat de l'exercice 2021-2022
4. Quitus à donner au Président et au Directeur de leur gestion pour l'exercice 2021-2022



Point n°1 | Approbation des comptes annuels du Groupement au titre de l'exercice 2021-2022

Olivier LEBRUN présente rapidement le bilan et le compte de résultats de l'OFS des Yvelines, inchangés vis-à-vis des éléments présentés au cours du CA d'arrêt des comptes du 31 mars 2023.

Simon GOUDIARD aborde le sujet de la fiscalité en expliquant que l'OFS à actuellement recours à une consultation d'un avocat fiscaliste sur la question de la transparence fiscale. Les premiers retours de cette analyse révèlent que la remontée de l'impôt sur les sociétés se fait proportionnellement à la répartition du capital dans le GIP, c'est-à-dire presque intégralement au CD78 (qui détient 99,3% du capital). Néanmoins, il est possible pour ce dernier de déduire l'ensemble des moyens humains, matériels et financiers mis à disposition gratuitement au profit du GIP. A ce titre, la dotation initiale de 700K€ pour ainsi être déduite, de même qu'un montant annuel forfaitaire correspondant à la mise à disposition des locaux, de matériel et de ressources humaines (montant dont il faudra faire l'évaluation).

Wilfried FELICITE, représentant de Mazars et intervenant en tant que commissaire aux comptes prend la parole et présente son rapport. Il rappelle ainsi les fondements sur lesquels repose l'audit, les responsabilités de chacun, ainsi que les vérifications spécifiques.

Mazars conclut en déclarant certifier sans réserve les comptes du GIP OFS des Yvelines.

Résolution n°1

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve à l'unanimité des administrateurs présents ou représentés, les comptes annuels définitifs du Groupement au titre de l'exercice 2021-2022.

Point n°2 | Approbation du rapport de gestion

Simon GOUDIARD fait une synthèse des grands ensembles composant le rapport de gestion qui demeure inchangé vis-à-vis du projet de rapport présenté en CA du 31 mars 2023.

Il rappelle également le contexte économique difficile dans lequel se trouve la filière immobilière avec un ralentissement de l'activité, des difficultés pour les ménages de trouver des financements, des prix de revient toujours plus élevés. Néanmoins, il est à noter que l'OFS reçoit toujours un grand nombre de sollicitations de la part des promoteurs immobiliers, ce qui montre un certain engouement pour le produit BRS qui permet d'accéder à une clientèle totalement exclue de la promotion immobilière traditionnelle.

Olivier LEBRUN questionne Maurice SISSOKO et Arnaud LEGROS sur leurs ressentis du marché de l'immobilier résidentiel neuf.

Arnaud LEGROS rappelle la forte contrainte bancaire qui pèse sur le secteur, les niveaux de ressources des ménages devant être plus importants pour compenser la hausse des taux. Néanmoins, l'OFS des Yvelines résiste mieux que d'autres OFS grâce à la redevance universelle à 1€.



ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE DES YVELINES

GROUPEMENT D'INTERET PUBLIC AU CAPITAL DE 26.000.000 €
SIEGE SOCIAL : 2, PLACE ANDRE MIGNOT 78000 VERSAILLES
SIRET N° 130 029 499 00014



Maurice SISSOKO poursuit en expliquant qu'il y a un arrêt des commercialisations et que beaucoup de promoteurs se retirent (fort retard dans la commercialisation du libre). En effet, ces derniers tentent surtout d'écouler les stocks plutôt que de lancer de nouveaux projets.

Simon GOUDIARD appuie ces éléments avec la présentation d'un graphique (source CAPEM IDF) sur lequel il est possible d'observer à l'échelle de l'Île-de-France et s'agissant des mises en vente, des années 2018 et 2019 exceptionnelles sur la décennie écoulée, puis une baisse drastique à partir de 2020 (en partie à cause du COVID mais aussi en raison d'un volume d'offres qui peine en raison des difficultés d'accès au foncier).

Par ailleurs, le volume de ventes diminue considérablement en raison d'une importante augmentation du prix de vente combiné à des conditions de prêt moins favorables, provoquant un resserrement de la taille du marché. Ainsi, à une crise de l'offre, succède une crise de la demande.

Le marché Yvelinois présente de meilleurs chiffres mais ceux-là restent mauvais, avec notamment des prix de vente qui se rapproche des 6000€, soit presque 1000€ de plus que 5 ans auparavant.

Simon GOUDIARD rappelle également, pour pointer la gravité de la crise actuelle, que la Caisse des Dépôt et Action Logement vont racheter à eux deux 37.000 lots aux promoteurs afin de les maintenir à flot en leur permettant d'écouler leurs stocks.

Maurice SISSOKO précise que cette mesure est conjoncturelle mais ne permet pas de résoudre le problème de fond que connaît la filière. En effet, le marché est en décalage par rapport à la capacité d'emprunt des acquéreurs, la production de nouvelle opération s'en retrouvera donc toujours fortement impactée (-35% de réservation). Il exprime ainsi ses inquiétudes vis-à-vis du marché de l'accession libre, mais le BRS dans les Yvelines restera sans doute attractif.

Simon GOUDIARD poursuit en indiquant que le marché de la vente en bloc a été divisé par deux en 2022 car les rendements sur ces actifs sont inférieurs aux rendements sur le marché bancaire, donc pas très attractifs.

Sur la commercialisation des BRS cela reste fluide grâce à l'avantage du prix et la redevance 1€. De plus, l'OFS bénéficie maintenant de 7 partenaires bancaires, ce qui permet d'accroître les débouchés et la capacité des acquéreurs de BRS à trouver un financement.

Résolution n°2

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve à l'unanimité des administrateurs présents ou représentés, le rapport de gestion de l'exercice 2021-2022.



Point n°3 | Approbation de l'affectation du résultat de l'exercice 2021-2022

Olivier LEBRUN rappelle aux administrateurs que le résultat comptable du GIP-OFS des Yvelines s'établit à 62.586.04€ et propose une affectation en report à nouveau créditeur.

Résolution n°3

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve à l'unanimité des administrateurs présents ou représentés, l'affectation du résultat comptable de 62.586,04€ en report à nouveau créditeur.

Point n°4 | Quitus au Président et au Directeur de leur gestion pour l'exercice 2021-2022

Olivier LEBRUN propose aux administrateurs de donner au Président et au Directeur quitus de leur gestion de l'exercice 2021-2022.

Résolution n°4

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré et à l'unanimité des administrateurs présents ou représentés, donne au Président et au Directeur quitus de leur gestion pour l'exercice 2021-2022.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée à 10h15.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Signatures :

Le Président	Les scrutateurs	Le secrétaire
		

