

# SOCIETE POUR LE LOGEMENT INTERMEDIAIRE

# Cahier des clauses techniques particulières

# SELECTION DU NOUVEAU GESTIONNAIRE DU FONDS D’INVESTISSEMENT DEDIE AU LOGEMENT INTERMEDIAIRE DENOMME SLI

**Date limite de remise des offres : 16 janvier 2026 à 18h00**

**Voie électronique obligatoire** : www.marchés-publics.gouv.fr Adresse où communiquer le cas échéant la copie de sauvegarde : 139 rue de Bercy - 75572 Paris cedex 12

Délai de validité des offres : 240 jours

Appel d’offres ouvert passé en application des articles L. 2124-2, R. 2124-2 et R. 2161-2 à R. 2161-5 du Code de la commande publique.

# SOMMAIRE

[Article 1 : Obligations générales du Titulaire 7](#_Toc207875809)

[Article 2 : Prestations spécifiques demandées au Titulaire 8](#_Toc207875810)

[2.1 Lot Technique n° 1 : gestion du Fonds (« *fund management* ») 8](#_Toc207875811)

[2.1.2. Informations et *reporting* 10](#_Toc207875812)

[2.1.2.1. Information des associés par la Société de Gestion et des administrateurs 10](#_Toc207875813)

[2.1.2.2. *Reporting* à la Société de Gestion par les SCI 10](#_Toc207875814)

[2.1.2.3. *Reporting* par la Société de Gestion au conseil d’administration de la SLI 10](#_Toc207875815)

[2.1.3. Gestion des conflits d’intérêts 11](#_Toc207875816)

[2.1.4. Plan de réversibilité 11](#_Toc207875817)

[2.2. Lot technique n° 2 : Acquisition, gestion, rotation et cession d’actifs immobiliers ou de parts sociales des SCI («*asset management*») 12](#_Toc207875818)

[2.2.1. Précisions sur les Investissements 13](#_Toc207875819)

[2.2.1.1. Objet des investissements 13](#_Toc207875820)

[2.2.1.2. Méthode d'investissement 14](#_Toc207875821)

[2.2.1.3. Distributions 14](#_Toc207875822)

[2.2.2. Financement, solvabilité et liquidité de la SLI 14](#_Toc207875823)

[2.2.2.1 Financement des investissements 14](#_Toc207875824)

[2.2.2.2. Solvabilité de la SLI 14](#_Toc207875825)

[2.2.2.3. Liquidité de la SPPICAV **Erreur ! Signet non défini.**](#_Toc207875826)

[2.2.3. Mise en œuvre de la stratégie commerciale et inventaire des biens à céder 15](#_Toc207875827)

[2.2.4. Tâches administratives préparatoires et conclusion des avenants 17](#_Toc207875828)

[2.2.5. Droit de priorité 17](#_Toc207875829)

[2.3. Lot Technique n° 3 : Pilotage et suivi des contrats de gestion locative 18](#_Toc207875830)

[Article 3 : Liste des annexes 20](#_Toc207875831)

[Annexe 1 : Fiscalité applicable au logement intermédiaire et conditions de financement sur fonds d’épargne 21](#_Toc207875832)

[Annexe 2 : Prospectus de la SPPICAV 24](#_Toc207875836)

[Annexe 3 : Statuts de la SLI 25](#_Toc207875837)

# PREAMBULE

1. **Présentation générale de la Société pour le logement intermédiaire**

À partir de 2014, l’Etat a souhaité investir en vue de la réalisation de logements neufs à usage locatif à loyers plafonnés remplissant les conditions pour bénéficier du régime fiscal prévu aux articles 279-0 bis A et 1384-0 A du code général des impôts (ci-après dénommés « **Logements Intermédiaires** ») sur un horizon d’investissement minimum de dix-huit ans, en ayant recours à l’endettement.

À cette fin, un Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier (ci-après « **OPPCI** ») (fonds destiné à des investisseurs professionnels), prenant la forme d’une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (ci-après « **SPPICAV**»), ayant pour objet d’acquérir, de construire ou faire construire, et de gérer des Logements Intermédiaires, a été créé le 7 octobre 2015, conformément au décret du 24 septembre 2015 autorisant la création de la société pour le logement intermédiaire et la souscription par l'Etat au capital de cette société.

La SPPICAV a été constituée sous forme de société par actions simplifiée (ci-après « **SAS** »), dénommée « **Société pour le logement intermédiaire** » (ci-après la « **SLI**»). Une copie du prospectus (ci-après le « **Prospectus** ») et des statuts constitutifs de la SLI sont annexées au présent Cahier des clauses techniques particulières (ci-après « **CCTP** »).

Son capital est à ce jour exclusivement détenu par l’Etat.

Le montant initial de souscription au capital de la SLI était de 750 millions d’euros et est aujourd’hui d’un milliard d’euros.

Le parc immobilier de Logements Intermédiaires de la SLI comporte actuellement environ 8600 logements neufs (en ce compris 2 600 logements en VEFA) et devrait atteindre un parc de 10 000 logements, pouvant éventuellement être augmenté jusqu’à 13 000 Logements Intermédiaires.

La SLI se distingue aujourd’hui par des indicateurs de performance particulièrement attractifs : elle connaît un taux de rendement interne de 4,5%, ainsi qu’un taux de rendement locatif interne de 75%, traduisant la solidité de son modèle économique. Avec un taux d’occupation de 98%, un niveau d’impayés très faible, et des locataires présentant un profil de solvabilité élevé, la SLI bénéficie d’une sécurité locative et financière de tout premier plan.

Son parc immobilier, constitué exclusivement de logements neufs, concilie valeur patrimoniale durable et localisations stratégiques. Les actifs immobiliers sont en effet implantés au cœur des plus grandes métropoles françaises et dans des zones frontalières à très forte attractivité économique (en particulier à proximité de la Suisse et du Luxembourg), tout en profitant d’une desserte optimale en transports en commun.

Au-delà de la localisation et de la valeur intrinsèque des biens, les Logements Intermédiaires de la SLI sont conçus selon les standards, notamment environnementaux, les plus exigeants, répondant aux enjeux actuels de durabilité et de transition énergétique.

Ce positionnement a permis à la SLI de constituer un patrimoine immobilier offrant à la fois une rentabilité compétitive, une faible exposition au risque locatif et une forte valeur patrimoniale à long terme.

Le terme de la période de détention minimale de 10 ans étant achevé, et dans le respect de la réglementation fiscale applicable (rappelée en annexe), afin de permettre l’éligibilité aux dispositifs mis en œuvre en faveur du logement intermédiaire, les Logements Intermédiaires détenus par la SLI pourront être progressivement cédés.

Dans ce contexte, le présent CCTP a pour objet de définir l’ensemble des missions et des obligations qui incombent au prochain gestionnaire et mandataire social (ci-après le « **Titulaire** ») de la SLI (ci-après le « **Marché** »).

1. **Gestion et gouvernance de la SPPICAV SLI**

La SLI est gérée par une société de gestion de portefeuille agréée par l’AMF. La société de gestion de portefeuille préside la SLI.

La SLI est dotée d’un conseil d’administration, composé de sept membres.

Le conseil d’administration désigne son président parmi les administrateurs nommés sur proposition de l’Etat selon les dispositions prévues dans les statuts de la SLI qui figurent en annexe au présent CCTP.

L’Etat est représenté au conseil d’administration de la SLI, conformément aux dispositions de l’ordonnance n° 2014-948 du 20 août 2014 relative à la gouvernance et aux opérations sur le capital des sociétés à participation publique.

La SLI attire l’attention sur la place centrale du conseil d’administration de la SLI, lequel se réunit « *aussi souvent que l’intérêt de la SPPICAV l’exige* » (article 20.1 des Statuts constitutifs de la SLI), ce qui implique qu’il puisse « *se saisir de toutes les questions intéressant la bonne marche de la SPPICAV et régler par ses délibérations et avis les affaires qui la concernent* » (article 21 des Statuts constitutifs de la SLI), notamment des « *décision[s] relative[s] aux actifs de la SPPICAV* » (article 21 des Statuts constitutifs de la SLI).

1. **Contexte fiscal tel que précisé en Annexe 1**

La SLI a été instituée dans le contexte de la loi de finances pour 2014, laquelle a mis en place deux dispositifs fiscaux en faveur du Logement Intermédiaire :

* un taux de TVA réduit à 10 % (article 279-0 bis A du code général des impôts) ;
* une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant la durée de détention des immeubles, dans la limite de 20 ans (article 1384-0 A du code général des impôts), pour les logements achevés avant le 1er janvier 2023.

En contrepartie, les investisseurs s’engagent à respecter des plafonds de loyers (article 199 novovicies (premier alinéa du III)).

En outre, les personnes morales qui investissent dans le secteur des logements intermédiaires au sens du présent Marché sont éligibles au prêt locatif intermédiaire (PLI – article R. 391-1 et suivants du code de la construction et de l’habitat) sur fonds d’épargne.

1. **Structure juridique de la SLI en tant que SPPICAV**

La SLI, en sa qualité de SPPICAV, peut détenir directement ou indirectement tout ou partie des parts composant le capital de filiales répondant aux critères énoncés par la réglementation applicable et aux caractéristiques des sociétés contrôlées, par voie de constitution, d'acquisition, ou d'apport.

La SLI et/ou ses SCI filiales peuvent ainsi,

1. soit se porter acquéreur d'actifs immobiliers (ou se les faire apporter), que ce soit dans le cadre d’acquisitions (ou selon le cas d’apports) d'immeubles achevés ou faisant l’objet de contrats de promotion immobilière ou de contrats de travaux, ou d'acquisitions en l'état futur d'achèvement ;
2. soit, directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés contrôlées au sens de l’article L. 233-3 du Code de commerce, détenues totalement ou partiellement par la SLI et/ou ses SCI filiales, constituer, se porter acquéreur ou se faire apporter, tout ou partie des parts ou actions de sociétés répondant aux critères des sociétés contrôlées et détenant en se portant acquéreurs d'actifs immobiliers répondant aux caractéristiques mentionnées au paragraphe (i) ci-dessus ;

étant toutefois précisé que l'acquisition et la détention d'actifs immobiliers par les sociétés contrôlées sont privilégiées.

Il est ici précisé que la SLI peut (directement ou par l'intermédiaire des SCI) co-investir avec tout tiers, dans tout actif immobilier ou dans toute société contrôlée, de quelque manière que ce soit, et notamment dans le cadre de toute indivision, partenariat, joint-venture ou autre accord.

En toute hypothèse, la structuration d’investissement retenue doit permettre l'application d’un taux de TVA réduit aux livraisons de logements neufs en application de l'article 279-0 bis A du Code général des impôts.

1. **Politique d’investissement de la SLI au travers de ses sociétés civiles immobilières filiales**

Les investissements de la SLI consistent à acquérir, notamment par la conclusion d’actes de vente en l’état futur d’achèvement, des actifs immobiliers, et plus généralement à construire ou faire construire des logements neufs, construits ou en cours de construction, répondant aux conditions d’éligibilité au régime fiscal défini à l’article 279-0 bis A du code général des impôts (tel que ce régime pourra le cas échéant être amendé à l’avenir), destinés à être loués dans les conditions des logements intermédiaires. Elle peut également, le cas échéant, réaliser des travaux de toute nature liés à son objet social.

Le montage juridique retenu pour la structuration du patrimoine immobilier de la SLI repose sur la création de sociétés civiles immobilières filiales (ci-après les « **SCI** »), dont le capital est intégralement détenu par elle. Les SCI assurent la détention, la gestion et la valorisation opérationnelle des actifs immobiliers, tout en facilitant la gestion administrative, fiscale et comptable des flux afférents à chaque opération ou ensemble immobilier.

Le projet d’investissement et de désinvestissement est structuré selon le schéma-type présenté ci-dessous

Une image contenant texte, diagramme, Plan, Police

Le contenu généré par l’IA peut être incorrect.

1. **Plan d’affaires**

À l’appui de son offre, le candidat soumet à la SLI un plan d’affaire établit sur une durée de 10 ans à compter de l’attribution du Marché, conformément au Règlement de consultation.

Le plan d’affaires remis dans l’offre du Titulaire constituera le premier plan d’affaires de la SLI de la période d’exécution du Marché, et sera présenté au conseil d’administration de la SLI.

Il sera ensuite actualisé au moins une fois par an par le Titulaire, après avoir été soumis au conseil d’administration de la SLI, dans le respect de ses statuts.

1. **Premier appel d’offres de 2015 concernant la gestion de la SLI**

À l’issue d’un premier appel d’offres ouvert lancé en 2015 par l’APE, un groupement d’opérateurs économiques composé de la Société Nationale Immobilière et d’Ampère Gestion a été désigné titulaire du marché public portant sur la création et la gestion du fonds.

Ce marché, notifié le 28 mai 2015, a été conclu pour une durée de 5 ans en 2015 et a été renouvelé.

Son titulaire avait pour mission (i) la création de la SLI, (ii) la gestion de la SLI en qualité de mandataire social («*fund management*») et (iii) la constitution ainsi que la gestion du portefeuille d’actifs immobiliers («*asset management* »).

La société de gestion de la SLI, à savoir Ampère Gestion, a été agréée par l’Autorité des Marchés financiers (ci-après « **AMF** ») le 17 juillet 2015. Elle a été nommée conformément aux dispositions de l’article L. 214-63 du Code monétaire et financier, aux termes des statuts constitutifs de la SLI, en qualité de Président de la SLI pour une durée de cinq ans, renouvelable dans les conditions du Marché conclu.

1. **Structuration des marchés de gestion locative**

Ces missions sont exécutées en vertu de marchés subséquents, répartis par périmètre géographique et/ou typologie d’actifs.

En appui du titulaire actuel du marché de gestion de la SLI et afin d’apporter une expertise indépendante, le conseil d’administration de la SLI a conclu un marché d’assistance et de conseil avec la société Montana Consulting en lien avec la passation des marchés subséquents de gestion locative.

La SLI a ensuite recruté par l’intermédiaire du groupement Ampère gestion / CDC Habitat les gestionnaires locatifs (ci-après également « **property managers** ») des biens entrants dans son parc à l’issue d’un second appel d’offres ouvert aboutissant à la conclusion de quatre accords-cadre multi-attributaires à marchés subséquents conclus entre la SLI et les gestionnaires locatifs suivants : Lamy (ex Nexity), CDC Habitat et Quadral.

Ces accords-cadre d’une durée de cinq années couvrent l’ensemble des prestations de gestion locative et technique des actifs immobiliers de la SLI. Un tableau récapitulatif des accords-cadre et marchés subséquents en vigueur au moment de la passation du Marché figure en Annexe 1 du Règlement de Consultation.

Dans le cadre de l’exécution du Marché, le Titulaire sera tenu d’assurer le suivi d’exécution des accords-cadre et marchés subséquents en vigueur à la date de passation du Marché jusqu’à leur expiration, ainsi que la structuration, la passation et le suivi des nouveaux accords-cadre multi-attributaires à marchés subséquents après remise en concurrence et/ou contrats de gestion locative (ci-après les « **Contrats de gestion locative**»).

# Article 1 : Obligations générales du Titulaire

Le Titulaire du marché doit réaliser les prestations décrites à l’article 2, sur le territoire de la France métropolitaine. Elles s’articulent autour de trois lots techniques (ci-après les « **Lots Techniques** »).

Pour l'exécution des Lots Techniques n° 1 et 2, le Titulaire ou le mandataire du groupement Titulaire (si le soumissionnaire fait le choix de répondre en groupement momentané d’entreprises) doit impérativement être agréé au jour de la remise des plis, ou au plus tard à la date de la conclusion du Marché, par l’AMF en tant que Société de Gestion de portefeuille, conformément à l’article L. 532-9 du Code monétaire et financier. Dans l’hypothèse où le Titulaire, ou l’un des membres du groupement Titulaire, envisage de sous-traiter ou plus généralement de recourir à un tiers pour la réalisation d’une partie de ces prestations, il devra se conformer aux règles applicables aux sociétés de gestion. À ce titre, ne pourront être sous-traitées ou confiées à un tiers que les prestations autorisées par la directive 2011/61/UE et le règlement général de l’AMF, et uniquement à un sous-traitant ou un prestataire remplissant les conditions prévues à l’article 20 de ladite directive.

Le Titulaire devra pour l’ensemble de ces prestations :

* Agir de bonne foi et conformément aux normes et règles légales, réglementaires et déontologiques qui s’appliquent, ainsi qu’effectuer toutes les diligences habituellement requises d’un professionnel qualifié ayant une activité de société de gestion de portefeuille dûment agréée par l’AMF pour l’activité de gestion d’actifs immobiliers.
* Respecter son obligation générale de conseil envers la SLI.
* Veiller à l’application des normes et des règles légales, réglementaires et déontologiques qui s’appliquent à la SLI et gérer les relations avec l’AMF.
* Maintenir des moyens matériels, humains et techniques adaptés pour assurer la permanence et le bon accomplissement de ses missions, et en particulier prendre toutes les dispositions afin de respecter les contraintes de fonctionnement de la SLI conformément à ses statuts.
* Recourir à un système informatique dimensionné afin d’accueillir un volume de données suffisant pour exécuter de manière fiable et sécurisée l’ensemble des prestations prévues par le Marché, en garantissant sa capacité de traitement, sa sécurité, sa maintenance et la continuité de service. Il lui incombe également de mettre en place des modalités d’échanges permanentes avec l’utilisateur et notamment avec les administrateurs de la SLI, incluant l’instauration d’une ligne d’assistance téléphonique continue (« hotline ») en langue française. Le Titulaire devra en outre définir et appliquer des procédures de communication claires relatives aux conditions d’usage du système, aux incidents de fonctionnement, aux mises à jour et aux mesures correctives mises en œuvre, en précisant également les cas de rejet, de limitation ou de modification susceptibles d’affecter les fonctionnalités et processus établis, ainsi que les solutions de contournement prévues pour en garantir la continuité.
* Gérer les actifs de la SLI et des SCI dans l’intérêt exclusif de celles-ci, en mettant en œuvre les moyens nécessaires à la bonne gestion de l’ensemble des actifs qui lui sont confiés.
* Consulter pour avis le conseil d’administration de la SLI afin d’optimiser sa gestion, et transmettre aux membres du conseil d’administration, par tous moyens utiles, l’ensemble des documents et informations significatifs nécessaires à l’accomplissement de sa mission.

Il est rappelé qu’en application de son statut de société de gestion de portefeuille et de la réglementation, la Société de Gestion ne sera pas liée par les conseils, avis et recommandations du conseil d’administration portant sur la gestion de la SLI. Toutefois, afin d’optimiser la gestion, elle s’efforcera de tenir compte des positions et propositions du conseil d’administration, sauf motif légitime de refus.

# Article 2 : Prestations spécifiques demandées au Titulaire

# 2.1 Lot Technique n° 1 : gestion du Fonds (« *fund management* »)

Sous réserve des pouvoirs expressément dévolus par la loi et les statuts de la SLI et des SCI aux assemblées générales des associés, et des attributions spécifiques du conseil d’administration de la SLI, le Titulaire assurera les missions suivantes.

* + 1. **Gouvernance et gestion générale de la SLI et des SCI**

Le Titulaire sera chargé :

* + - d’agir en qualité de Société de Gestion de la SLI au sens des dispositions de l’article L. 532-9 du Code monétaire et financier ;
    - d’assurer la présidence de la SLI dans le respect de son Prospectus et de ses statuts et la gérance des SCI de la SLI ;
    - d’assurer la gestion quotidienne de la SLI et des SCI ;
    - d’assurer le support technique et matériel, sans discontinuité, du conseil d’administration de la SLI et de son président,
    - d’assurer la mise en œuvre de la politique de distribution décrite dans le Prospectus conformément à l’article L. 214-69 du Code monétaire et financier ;
    - d’assurer, conformément aux règles qui régissent les OPPCI, la gestion administrative, juridique (secrétariat juridique notamment), comptable et financière de la SLI et des SCI et notamment (i) la gestion de toute problématique réglementaire directement liée à ces règles, (ii) les relations avec les autorités administratives compétentes directement impliquées et les prestataires de services concernés (banque dépositaire, commissaires aux comptes, évaluateurs immobiliers, *etc.*), (iii) la préparation des comptes sociaux et consolidés selon le plan comptable OPPCI (le cas échéant) de la SLI, (iv) le calcul et la publication de la valeur liquidative de la SLI et (v) le dépôt des déclarations fiscales de la SLI et des SCI ;
    - d’assurer sous le contrôle et la validation du conseil d’administration de la SLI,la gestion de la trésorerie et de l’endettement externe de la SLI et des SCI : recherche de tout financement et négociation des termes et conditions de ces financements ainsi que la documentation y afférente ; modification et renégociation des contrats de financement en cours ; recherche et négociation des contrats de couverture et des garanties ; calcul et suivi des ratios d’endettement;
    - d’assurer la gestion des actifs détenus par la SLI et ses SCI dans le respect du Prospectus et des statuts et notamment :
      * de mettre en œuvre la stratégie de gestion d’actifs de la SLI ;
      * d’actualiser le plan d’affaires et le budget de la SLI et proposer le cas échéant à ses organes compétents d’adopter de nouvelles hypothèses sous-jacentes ;
      * de gérer les relations avec le ou les évaluateurs immobiliers de la SLI, faire procéder aux évaluations semestrielles sur la base notamment des états locatifs et plus généralement des informations et documents établis par le conseil d’administration sous sa responsabilité et superviser la mise à jour des rapports d’évaluation.

Sont exclues des prestations attendues au titre de ce Lot Technique la sélection et le contrôle de l’activité des administrateurs de biens (*property managers*), ces prestations relevant du Lot Technique n° 3.

# Informations et *reporting*

La Société de Gestion est chargée :

* + - d’assurer le *reporting* aux membres du conseil d’administration concernant notamment les actifs et la situation juridique de la SLI, conformément au présent CCTP ;
    - d’assurer le *reporting* de la SLI auprès de l’AMF et du dépositaire ;

# Information des associés par la Société de Gestion et des administrateurs

La Société de Gestion devra communiquer dans les meilleurs délais à tous les associés et administrateurs de la SLI la version mise à jour des documents réglementaires tels que le Prospectus, les statuts et le document d'information périodique.

La Société de Gestion s’engage, sur demande du conseil d’administration, à lui communiquer toute modification ou mise à jour de la procédure de gestion des conflits d’intérêts qu’elle effectuera discrétionnairement conformément à la réglementation OPPCI.

# *Reporting* à la Société de Gestion par les SCI

Les présidents des SCI contrôlées par la SLI s’engagent à communiquer à la Société de Gestion dans les meilleurs délais toute information qui serait raisonnablement nécessaire pour le bon fonctionnement de la SLI, notamment afin de s’assurer du respect du ratio d’endettement ou de toute autre disposition du Prospectus.

Les présidents des SCI devront transmettre, dans un délai compatible avec les obligations de la Société de Gestion envers le conseil d’administration, toutes les informations nécessaires pour permettre à la Société de Gestion d’informer le conseil d’administration, et plus généralement répondre à toute demande d’information émanant de la Société de Gestion.

# *Reporting* par la Société de Gestion au conseil d’administration de la SLI

La Société de Gestion s’engage à transmettre au conseil d’administration et aux associés de la SLI les informations suivantes :

* Dans les dix semaines suivant la fin de chaque semestre, un état de *reporting* de la SLI établi par la Société de Gestion (compte de résultat, bilan, trésorerie, endettement, valeur d’expertise des actifs immobiliers, ainsi que les principaux indicateurs de performance financiers ou opérationnels) ;
* Dans les quatre mois au plus tard suivant la clôture de chaque exercice social, les comptes annuels certifiés de la SLI ;
* Un mois au plus tard suivant la fin de chaque trimestre civil, un rapport trimestriel d’activité et de gestion présentant notamment l’état d’avancement des programmes immobiliers, ainsi qu’une description de l’ensemble des opérations examinées sur la période, et, pour les trimestres où une nouvelle expertise est disponible, la valorisation des actifs immobiliers établie par la Société de Gestion sur la base des évaluations fournies par les évaluateurs immobiliers de la SLI ;
* Toute information ou élément de *reporting* additionnel sollicité par le conseil d’administration.

En outre, les présidents des SCI devront transmettre, dans des délais compatibles avec les obligations de la Société de Gestion envers le conseil d’administration, toutes les informations nécessaires pour permettre à la Société de Gestion d’informer le conseil d’administration, et plus généralement répondre à toute demande d’information émanant de la Société de Gestion.

Par ailleurs la Société de Gestion s’engage à informer le conseil d’administration de tout sujet pouvant intéresser la bonne marche de la SLI, et notamment :

* Les décisions des SCI non conformes à la réglementation OPPCI, au Prospectus ou au présent CCTP ;
* L’état des souscriptions des nouveaux adhérents, en ce compris (i) la dénomination du nouvel associé, (ii) le montant souscrit, et (iii) le nombre d’actions acquises.

# Gestion des conflits d’intérêts

Conformément à l’article L. 533-10 du Code monétaire et financier et aux articles 313-10 et 313-18 et suivants du règlement général de l’AMF, la Société de Gestion déclare et garantit qu’elle dispose d’une procédure interne de prévention et de gestion des conflits d’intérêts (ci-après la «**Procédure de Gestion des Conflits d’Intérêts**») aux fins d’éviter la survenance et de remédier aux conséquences de tout conflit d’intérêts. La Société de Gestion s’engage à maintenir à jour la Procédure de Gestion des Conflits d’Intérêts en vigueur pendant la durée de ses fonctions de Société de Gestion de la SLI.

La SLI et les SCI peuvent se trouver en situation de concurrence avec d’autres organismes de placement collectif immobilier ou clients gérés ou conseillés par la Société de Gestion pour l’acquisition d’actifs immobiliers. En cas de conflit d’intérêts, la Société de Gestion s’engage à faire approuver de tels investissements par son comité d’engagement selon sa Procédure de Gestion des Conflits d’Intérêts.

La Société de Gestion s’engage à faire valider au conseil d’administration toute modification ou mise à jour de la Procédure de Gestion des Conflits d’Intérêts qu’elle effectuera discrétionnairement conformément à la réglementation OPPCI.

Cependant, toute modification de la Procédure de Gestion des Conflits d’Intérêts fera l’objet d’une concertation entre le conseil d’administration de la SLI et le Titulaire afin de définir les modalités de gestion permettant d’éviter les conflits d’intérêts.

# Plan de réversibilité

La SLI et le Titulaire conviennent d’arrêter un plan de réversibilité d’un délai maximum de quatre (4) mois entrant en vigueur le premier jour ouvré suivant la date de réception de la notification de révocation ou de la démission de la Société de Gestion, ou de la date d’effet de la décision de liquidation de la SLI (ci-après le «**Plan de Réversibilité**»), et prévoyant notamment les dispositions suivantes :

(i) L’organisation des procédures permettant d’assurer la gestion prudente de la SLI en vue du changement de société de gestion ou de la liquidation de la SLI ;

(ii) L’interdiction pendant le Plan de Réversibilité pour la Société de Gestion de prendre toute décision qui, en dehors de cette période, aurait été soumise à l’avis consultatif et préalable du conseil d’administration aux termes du présent CCTP ;

(iii) L’obligation de la Société de Gestion de coopérer avec la nouvelle société de gestion de la SLI afin d’assurer de manière appropriée le transfert de la gestion et des opérations en cours affectant l’actif de la SLI. À ce titre, la Société de Gestion remettra, sous réserve du respect de ses obligations réglementaires et contractuelles, au président du conseil d’administration de la SLI ou à toute autre personne que ce dernier lui indiquera, dans un délai de trente (30) jours ouvrés à compter de la survenance de la révocation de la Société de Gestion, l’ensemble des documents qui lui auront été remis ou qu’elle aura établi dans le cadre de la gestion de la SLI et des SCI ;

(iv) L’interruption de la rémunération de la Société de Gestion à compter de la date de changement effectif de Société de Gestion constituée par la date d’agrément par l’AMF du Prospectus modifié pour tenir compte du changement de Société de Gestion, la Société de Gestion demeurant rémunérée au *prorata temporis* durant la période d’exécution du Plan de Réversibilité

Le Plan de Réversibilité sera arrêté par décision commune des parties et mis à jour régulièrement en fonction notamment des évolutions techniques et réglementaires

# 2.2. Lot technique n° 2 : Acquisition, gestion, rotation et cession d’actifs immobiliers ou de parts sociales des SCI («*asset management*»)

Le Titulaire sera chargé d’assurer l’acquisition, la gestion, la valorisation et la rotation du parc immobilier composant le portefeuille d’actifs immobiliers portés par les SCI (étant noté que la cession des biens peut être réalisée par tout moyen jugé adéquat par le Titulaire validé par le conseil d’administration de la SLI).

À ce titre, le Titulaire sera chargé de :

* prospecter le plus largement possible et sélectionner tout projet d’investissement et de désinvestissement immobilier (en ce compris toute opération capitalistique, notamment filialisation, cession de parts sociales, ou autres opérations, relatives aux SCI) entrant dans la stratégie de la SLI (ce qui recouvre notamment les objectifs de la SLI quant au positionnement de ses biens, à leur rentabilité cible et à leur compatibilité avec les financements proposés par le Titulaire) et présenter les dossiers d’investissement ou de cession au conseil d’administration de la SLI pour décision et validation ;
* préparer et structurer tout projet d’investissement ou de désinvestissement conforme à la stratégie de la SLI telle que précisée ci-avant : prospecter les immeubles à acquérir et identifier les acquéreurs potentiels d’actifs immobiliers ou de parts sociales des SCI ; réalisation de toutes les prestations d’études préalables ou de faisabilité dans les domaines techniques, environnementaux, financier et juridique ; réalisation des simulations économiques de rentabilité ; réalisation des travaux d’audit juridique, comptables, financier et fiscaux nécessaires ;
* présenter les projets d’investissements au conseil d’administration en les priorisant de façon explicite en fonction de leurs métriques, de leurs qualités patrimoniales et du volume des conditions du financement disponible (y compris en éliminant notamment les zones inondables, les zones de carrières d’effondrement, les zones sans accès à des transports, ou les projets sans financement) ;
* rechercher, identifier et mettre en place les financements nécessaires à la réalisation des projets d’investissement, notamment par la structuration de solutions financières adaptées, la mobilisation d’établissements bancaires, d’investisseurs institutionnels ou de partenaires privés, ainsi que l’optimisation des conditions de financement obtenues ;
* mettre en œuvre la réalisation des projets d’investissement ou de désinvestissement ;
* suivre des opérations de construction, les calendriers de paiement, de souscription des assurances, de gestion comptable, juridique, fiscale et sociale des SCI de la SLI ;
* mettre en place les couvertures d’assurances de la SLI, de ses SCI et de leurs actifs immobiliers ;
* gérer les relations avec les assureurs ;
* le cas échéant, vendre en pleine propriété ou céder tout ou partie des droits réels de certains actifs pour le compte de la SLI et/ou de ses SCI ;
* le cas échéant, organiser et rédiger la filialisation de tout ou partie du patrimoine et la cession corrélative (ou non) des parts sociales des SCI de la SLI ;
* assurer le suivi et le règlement des litiges précontentieux et contentieux en lien avec le Lot Technique n° 2.

Ces prestations sont réalisées par le Titulaire du Marché ou un prestataire qu’il désigne au profit de la SLI et éventuellement des SCI.

Elles doivent être exécutées dans le strict respect de la stratégie de la SPPICAV, notamment de son plan d’affaires, et dans le respect des règles de gouvernance applicables à la SLI.

Plus spécifiquement, concernant les investissements, la Société de Gestion s’engage en tenant compte des éléments suivants :

# Précisions sur les Investissements

# 2.2.1.1. Objet des investissements

La SLI a pour objet d'acquérir et de détenir, directement ou indirectement des biens immeubles :

* construits ou en construction, en pleine propriété ou par le biais de baux emphytéotiques ou de baux à construction,
* à usage principal de Logement Intermédiaire, et à usage connexe à cette activité (notamment tout local à usage de commerce, de bureau ou d'activité se trouvant dans un immeuble à usage de Logement Intermédiaire).
* situés en France.

Les investissements devront impérativement être conformes aux objectifs stratégiques fixés par le conseil d’administration de la SLI. À ce titre, ils devront répondre aux critères de positionnement définis par la SLI (localisation, typologie, adéquation aux besoins de logement intermédiaire), garantir un niveau de rentabilité conforme aux attentes de la SLI et être compatibles avec les modalités de financement proposées ou retenues. La validation par le conseil d’administration de la SLI de chaque projet d’investissement sera conditionnée au respect cumulé de ces exigences, de manière à assurer la cohérence globale du portefeuille avec la stratégie patrimoniale et financière de la SLI.

# 2.2.1.2. Méthode d'investissement

La SLI acquerra ou se fera apporter des actifs immobiliers, que ce soit directement ou indirectement, conformément aux stipulations de l'Article 1.

À cette fin, la SLI pourra constituer, acquérir ou se faire apporter tout ou partie des parts sociales émises par toute SCI, et toute SCI pourra constituer ou acquérir tout ou partie des parts de toute SCI.

# 2.2.1.3. Distributions

La SLI effectuera des distributions aux associés en conformité avec la réglementation OPPCI.

Notamment, la Société de Gestion s'assurera que la SLI respecte ses obligations de distribution visées à l'article L.214-69 du Code monétaire et financier.

La SLI pourra distribuer des acomptes sur dividendes aux associés.

# 2.2.2. Financement, solvabilité et liquidité de la SLI

# 2.2.2.1 Financement des investissements

Les financements afférents à chaque investissement réalisé directement ou indirectement par la SLI seront transmis préalablement au conseil d’administration pour décision et validation.

En tout état de cause, les financements devront être conformes à la réglementation OPPCI, et devront être présentés par la Société de Gestion (qui vérifiera leur compatibilité avec la réglementation OPPCI, le Prospectus et les Statuts) préalablement à leur conclusion et dans un délai raisonnable, qu’ils soient conclus directement ou indirectement par la SLI ou une SCI.

Dès lors qu’une opération de financement sera mise en place directement pour le compte de la SLI ou des SCI, l’impact dudit financement sur le ratio d’endettement de la SLI sera analysé par la Société de Gestion au regard de la réglementation OPPCI, du Prospectus et des Statuts.

Nonobstant les dispositions du Prospectus, l’endettement consolidé de la SLI ne pourra excéder un ratio Loan To Value (composé de la dette financière externe au numérateur et de la valeur de marché des actifs immobiliers au dénominateur) de 56 %, calculé selon les mêmes modalités que le ratio d’endettement prévu au sein du Prospectus (ci-après le « **Ratio d’Endettement Prospectus** »).

# 2.2.2.2. Solvabilité de la SLI

Le respect du Ratio d’Endettement Prospectus est obligatoire.

La Société de Gestion s’engage à vérifier à tout moment le respect du Ratio d’Endettement Prospectus.

Dès lors qu’il existera un risque avéré de non-respect du Ratio d’Endettement Prospectus, entraînant, s’il se réalise, un actif net négatif de la SLI, la Société de Gestion pourra proposer aux associés :

1. toute solution permettant le rétablissement du Ratio d’Endettement Prospectus (par exemple, la cession d’un actif immobilier ou l’obtention d’un engagement irrévocable de souscription supplémentaire qui pourra être souscrit en une ou plusieurs fois au travers d’un ou plusieurs bulletins de souscriptions par tout ou partie des associés, à due concurrence de leurs participations respectives dans la SLI (ci-après l’«**Engagement Supplémentaire de Souscription**») ; ou
2. de dissoudre la SLI conformément à la Règlementation OPPCI.

Par ailleurs, la Société de Gestion doit :

* Ouvrir ou ré-ouvrir la période de souscription, selon les modalités fixées par le Prospectus, lorsqu’il existe un risque avéré de non-respect du Ratio d’Endettement Prospectus.
* Permettre, dans ce cadre, aux associés de souscrire tout ou partie de l’Engagement Supplémentaire de Souscription à leur discrétion, ou notifier elle-même la nécessité d’une telle souscription. Toute notification d’exécution de l’Engagement Supplémentaire de Souscription devra parvenir aux associés au moins quinze (15) jours ouvrés avant la date d’établissement de la valeur liquidative servant de base à la souscription.
* Établir, sous réserve de l’accord du conseil d’administration, un calendrier raisonnable pour l’exécution des engagements de souscription supplémentaires nécessaires au respect du Ratio d’Endettement Prospectus.
* Veiller à ce que le dépositaire ne procède au transfert des fonds issus des souscriptions qu’à compter de la publication de la valeur liquidative applicable par la Société de Gestion.
* Vérifier en permanence le respect du Ratio d’Endettement Prospectus pour la SLI et ses filiales, et, en cas de non-respect, saisir sans délai le conseil d’administration afin de lui proposer toute mesure propre à rétablir le ratio ou, le cas échéant, en solliciter la modification.
* Assister le conseil d’administration dans le choix ou la définition des mesures à prendre et, si nécessaire, saisir l’assemblée générale des associés pour toute décision qui relèverait de sa compétence.

# Mise en œuvre de la stratégie commerciale et inventaire des biens à céder

Le Titulaire sera chargé d’assurer, pour le compte de la SLI, la rotation du parc immobilier, afin de garantir une gestion dynamique et cohérente du portefeuille. À ce titre, les biens pourront être cédés par tout moyen jugé adéquat par le Titulaire, sous réserve de validation par le conseil d’administration de la SLI, notamment :

* la cession en bloc de la pleine propriété ;
* la cession de droits réels (usufruit, bail emphytéotique, bail à construction, etc.) ;
* la filialisation de tout ou partie du patrimoine et la cession corrélative des parts sociales ;
* ou toute autre modalité de cession adaptée aux objectifs poursuivis.

**2.2.3.1. Inventaire et préparation des opérations de cession**

Dans un premier temps, le Titulaire assiste la SLI dans la définition et la préparation de la stratégie de commercialisation des biens à céder issus du patrimoine de la SLI.

À ce titre, il procède à un inventaire exhaustif et fiabilisé des biens, comprenant notamment :

* l’analyse de l’état locatif de chaque lot (situation des occupants, loyers, durées de bail, éventuels impayés, etc.) ;
* la vérification des surfaces, de la nature et de la consistance des lots (principaux et accessoires) ;
* la collecte et l’analyse des charges locatives et charges de propriété ;
* l’identification et la vérification des annexes aux logements (caves, parkings, etc.) ;
* la vérification de la conformité des espaces occupés aux stipulations contractuelles des baux (adéquation entre l’occupation réelle, l’état descriptif de division, les plans et les baux signés) ;
* le rapprochement des codifications et désignations des lots mis en vente, en croisant les informations issues des différents systèmes d’information de la SLI (fichiers internes, états locatifs, tableaux de concordance), des règlements de copropriété (RCP), de l’état descriptif de division et des plans.

Le conseil d’administration de la SLI s’engage à transmettre au Titulaire tous les états locatifs et informations en sa possession (adresse, date de construction, plans, prestations techniques, surfaces, listes des annexes, etc.). Le Titulaire doit s’assurer de l’exactitude des informations transmises, procéder à toute vérification complémentaire nécessaire et, le cas échéant, compléter ou corriger l’inventaire dans les règles de l’art.

Sur la base de cet inventaire, le Titulaire établit une estimation de la valeur des lots entrant dans le périmètre du Marché, en s’appuyant sur l’ensemble des éléments collectés et ses propres analyses de marché. Il remet à la SLI un inventaire consolidé et mis à jour, indispensable à la définition d’une stratégie de commercialisation adaptée et à la sécurisation des opérations de cession.

Afin de garantir une approche souple, le Titulaire présentera, en complément, plusieurs scénarios comparés de cession, mettant en évidence leurs avantages, inconvénients et conditions de mise en œuvre, afin de permettre à la SLI de retenir la stratégie la plus opportune.

**2.2.3.2. Réalisation des opérations de cession**

Une fois la stratégie validée par le conseil d’administration de la SLI, le Titulaire est chargé de mettre en œuvre les opérations de cession.

Il assure à ce titre :

* la réalisation pour le compte de la SLI ou de la SCI propriétaire de l’actif concerné des actes nécessaires à la cession ;
* la structuration des opérations (cession en bloc, cession de droits réels, filialisation et cession de parts sociales, etc.) ;
* la coordination des différentes parties prenantes et intervenants (notaires, avocats, experts, conseils financiers, établissements bancaires, investisseurs, etc.) jusqu’à la parfaite exécution des cessions.

# Tâches administratives préparatoires et conclusion des avenants

Le Titulaire a pour mission d’identifier précisément les actifs immobiliers entrant dans le périmètre du Marché. Il doit réaliser un travail exhaustif de concordance, s’assurant de l’adéquation entre les baux en vigueur, l’état locatif transmis par la SLI, et la réalité de l’occupation effective des Logements Intermédiaires.

Pour ce faire, le Titulaire exploite l’ensemble des documents transmis par la SLI  ou par l’ancien titulaire du marché de gestion de la SLI : règlements de copropriété, états descriptifs de division, plans, titres de propriété, dossiers locatifs, ainsi que les projets ou actes établis par notaire ou géomètre-expert. Le Titulaire doit systématiquement confronter ces documents à la situation réelle d’occupation des lieux afin d’assurer la fiabilité de l’inventaire.

Dans le cadre de cette mission d’identification et de concordance, le Titulaire remettra à la SLI un tableau détaillé des Logements Intermédiaires entrant dans le périmètre du Marché. Ce tableau présentera, de manière consolidée, toutes les données locatives pertinentes, les numéros de lots de copropriété, ainsi que la liste des Logements Intermédiaires rattachés à chaque contrat de location en cours, conformément au modèle de tableau de concordance qui sera validé par la SLI sur proposition du Titulaire en début d’exécution du Marché. Ce tableau devra être exhaustif et mis à jour avec toute information utile disponible.

Le Titulaire préparera également, si nécessaire, des avenants aux baux existants, sur la base d’une matrice fournie par la SLI, afin de rétablir la concordance entre les actifs immobiliers effectivement occupés et ceux loués. Chaque avenant devra préciser la désignation exacte des locaux loués (lot principal et lots annexes), telle que définie dans le règlement de copropriété et l’état descriptif de division, et inclure une clause relative à la protection des données personnelles (clause RGPD). Toute clause additionnelle à l’avenant devra faire l’objet d’une autorisation préalable du conseil d’administration de la SLI (par exemple : comparution des parties, ajout d’un Titulaire au bail, etc.).

Le Titulaire organise ensuite la signature des avenants par le(s) locataire(s) concerné(s), en respectant l’ordre de priorité indiqué par le conseil d’administration de la SLI, selon les échéances des baux et les dates de mise en copropriété des groupes immobiliers concernés.

# Droit de priorité

Le Titulaire présentera la SLI, par priorité à tout autre investisseur, tous projets d’investissements en Logements Intermédiaires qu’elle envisage de présenter à ses clients, mandants, investisseurs ou contreparties, ou qu’elle envisage elle-même d’acquérir.

À cet égard, le Titulaire notifiera au conseil d’administration les propositions d’acquisition de Logements Intermédiaires reçues par elle.

Dans les délais fixés par son règlement intérieur, le conseil d’administration rend un avis par lequel il indiquera au Titulaire s’il entend exercer ou non le droit de priorité dont il bénéficie.

Le défaut de réponse dans ce délai sera considéré comme un refus ferme et définitif du conseil d’administration d’exercer son droit de priorité.

Dans cette hypothèse, comme en cas de refus exprès de la part du conseil d’administration, la Société de Gestion s’oblige, directement ou à travers toute entité contrôlée ou gérée par elle, à acquérir, dans les conditions validées par son comité d’engagement et présentées au conseil d’administration, l’actif objet du dossier d’investissement rejeté de manière expresse ou tacite par le conseil d’administration.

Dans l’hypothèse où un dossier d’investissement aurait fait l’objet d’un avis favorable du conseil d’administration mais aurait été, par la suite, refusé par la Société de Gestion en application des droits qui lui sont conférés, la Société de Gestion, conformément aux stipulations de l’offre du Titulaire, ne pourra acquérir l’actif objet du dossier d’investissement concerné qu’après avoir obtenu l’accord préalable exprès du conseil d’administration de la SLI.

Dans l’hypothèse où le conseil d’administration exercerait son droit de priorité dans le délai mentionné ci-dessus, un contrat de pré-réservation ou, à défaut, un avant-contrat sera alors signé entre les parties dans les quatre mois à compter de l’exercice de son droit de priorité par le conseil d’administration.

# Lot Technique n° 3 : Pilotage et suivi des contrats de gestion locative

Le Titulaire sera chargé des missions suivantes :

* + **Sous-Lot Technique n° 3.1 : Définition de la politique locative de la SLI**

Le Titulaire sera chargé de définir, dans le respect des orientations du conseil d’administration de la SLI, la stratégie de gestion locative des actifs immobiliers du fonds, comprenant notamment l’élaboration des grilles locatives, la fixation des critères de solvabilité des locataires et la coordination de la commercialisation.

* **Lot Technique n° 3.2 : Sélection des « *property managers* »**

Le Titulaire sera chargé :

* de préparer pour le compte de la SLI la consultation des gestionnaires locatifs ou property managers, de rédiger les dossiers de consultation fournis aux entreprises, d’analyser les candidatures et les offres,
* d’en proposer au conseil d’administration de la SLI la sélection dans le cadre de la conclusion d’accords-cadre multi-attributaires puis de marchés subséquents après remise en concurrence, ou de toute autre accord ou contrat déterminé dans l’offre variante du Titulaire,
* de finaliser les contrats et actes nécessaires à leur exécution,
* assurer le suivi et le règlement des litiges précontentieux et contentieux en lien avec le Lot Technique n° 3.2.
* **Lot Technique n° 3.3 : Suivi de l’exécution des Contrats de gestion locative**

Le Titulaire sera chargé :

* de réaliser le suivi de l’exécution des nouveaux Contrats de gestion locative des Logements Intermédiaires acquis ou construits par ou pour la SLI par le biais de ses SCI, qui prendront la forme d’accords-cadre multi-attributaires à marchés subséquents après remise en concurrence, ou de toute autre accord ou contrat déterminé dans l’offre variante du Titulaire,
* de contrôler l’activité des « *property managers »* sur la base des nouveaux Contrats de gestion locative qui seront conclus et notamment en réalisant le suivi de la vitesse de remplissage des biens, leurs rotations, la supervision de la gestion des impayés et des admissions en non-valeur, également en s’assurant du respect de la réglementation en matière d’assurance des immeubles, d’hygiène, de sécurité des biens et des personnes, d’environnement, ainsi qu’en suivant les prestations des autres prestataires de services (notamment au titre des travaux) ayant conclus un contrat avec la SLI et/ou ses SCI,
* de gérer les travaux de rénovation, d’extension, de GER et tout autre travaux à réaliser au sein des actifs immobiliers de la SLI et de ses SCI en concertation avec le ou les titulaire(s) des contrats de gestion locative: préparation des budgets et plans pluriannuels de travaux, obtention des autorisations administratives nécessaires, souscription des contrats d’assurance requis, désignation du maître d’œuvre, sélection et choix des prestataires, négociation des contrats et suivi de leur exécution, réception des travaux et levée des réserves, accomplissement de toute autre formalité,
* assurer le suivi et le règlement des litiges précontentieux et contentieux en lien avec le Lot Technique n° 3.3.

Etant précisé que les missions énoncées ci-dessus (3.3) et confiées au Titulaire, s’appliquent *mutatis mutandis*, également aux actifs immobiliers en gestion locative sous accord-cadre et marchés subséquents en vigueur à la date de conclusion du Marché, ainsi qu’aux opérations non contractualisées et allouées à la SLI (notamment les opérations qui ne sont pas signées, mais qui ont été validées par le comité d’investissement de la société de gestion actuelle après avis favorable du conseil d’administration de la SLI  et dont la signature avant la fin du marché actuel n’est pas assurée).

# Article 3 : Liste des annexes

* **Annexe 1 :** Fiscalité applicable aux logements intermédiaires et conditions de financement sur fonds d’épargne
* **Annexe 2** : Prospectus de la SLI
* **Annexe 3** : Statuts de la SLI
* **Annexe 4** : Tableau récapitulatif des accords-cadres et marchés subséquents en vigueur
* **Annexe 5** : Rapports annuels et de gestion de la SLI au titre des années 2022, 2023, 2024 et du premier semestre 2025
* **Annexe 6**: Tableau de présentation des opérations en cours
* **Annexe 7**: Notes sur les actifs sensibles de la SLI (i) en chantier et (ii) en exploitation
* **Annexe 8**: Présentation de l’état de décaissement des VEFA de la SLI

# Annexe 1 : Fiscalité applicable au logement intermédiaire et conditions de financement sur fonds d’épargne

# Annexe 2 : Prospectus de la SPPICAV

# Annexe 3 : Statuts de la SLI

# Annexe 4 : Tableau récapitulatif des accords-cadres et marchés subséquents en vigueur

# Annexe 5 : Rapports annuels et de gestion de la SLI au titre des années 2023, 2024 et du premier semestre 2025

# Annexe 6 : Tableau de présentation des opérations en cours

# Annexe 7 : Note sur les actifs sensibles de la SLI

# Annexe 8 : Présentation de l’état de décaissement des VEFA de la SLI