

12/06/2024

**« APPEL À
MANIFESTATION
D'INTÉRÊT »**

200 LOGEMENTS EN BRS



**LA COOP
FONCIÈRE**
RÉELLEMENT SOLIDAIRE

SOMMAIRE

1 Présentation de La Coop Foncière

En quelques chiffres

La gouvernance

L'équipe

2 Les objectifs de l'AMI

200 logements complémentaires en BRS

Structuration du partenariat avec les promoteurs

3 Le mode Opérateur

Montage juridique et financier

La commercialisation

4 Critères de sélection

Présentation des critères

Dossier à remettre

5 Le calendrier

De consultation

De réalisation

1

PRÉSENTATION DE LA COOP FONCIÈRE

91
SOCIÉTAIRES

100
LOGTS LIVRÉS

2000
LOGTS EN
PROJET

La Coop Foncière est un **Organisme de Foncier Solidaire** créé en 2017 par 12 Coopératives Hlm avec le soutien de la Fédération nationale des Coop Hlm.

Elle est constituée en SCIC-SA (Société Coopérative d'Intérêt Collectif)

Elle est présidée depuis sa création par **Christian CHEVE**, membre fondateur de La Coop Foncière. **Emmanuelle COSSE** est vice-présidente de La Coop Foncière.

Elle partage les valeurs de **l'économie sociale et solidaire**.

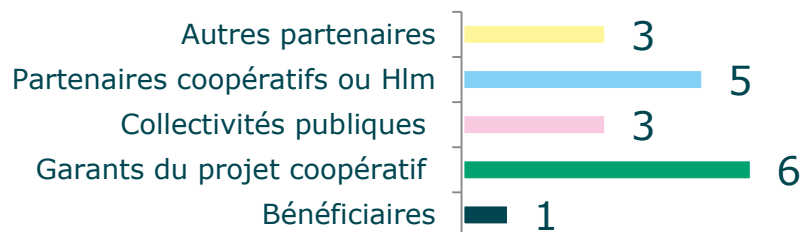
PRÉSENTATION DE LA COOP FONCIÈRE - NOTRE GOUVERNANCE

Son **Conseil d'Administration** réunit 18 membres représentant ses sociétaires, élus pour 3 ans.

Les membres du Conseil d'Administration sont désignés par **l'Assemblée Générale**.

Les sociétaires sont réunis au sein de **cinq collèges**. A l'intérieur des collèges les votes sont faits selon le principe d'une personne = une voix indépendamment du capital détenu.

REPRÉSENTATION DES COLLÈGES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION



PRÉSENTATION DE LA COOP FONCIÈRE - L'ÉQUIPE

6



**Christian
Chev **
Président

**Cécile
Hagmann**
Directrice
Générale



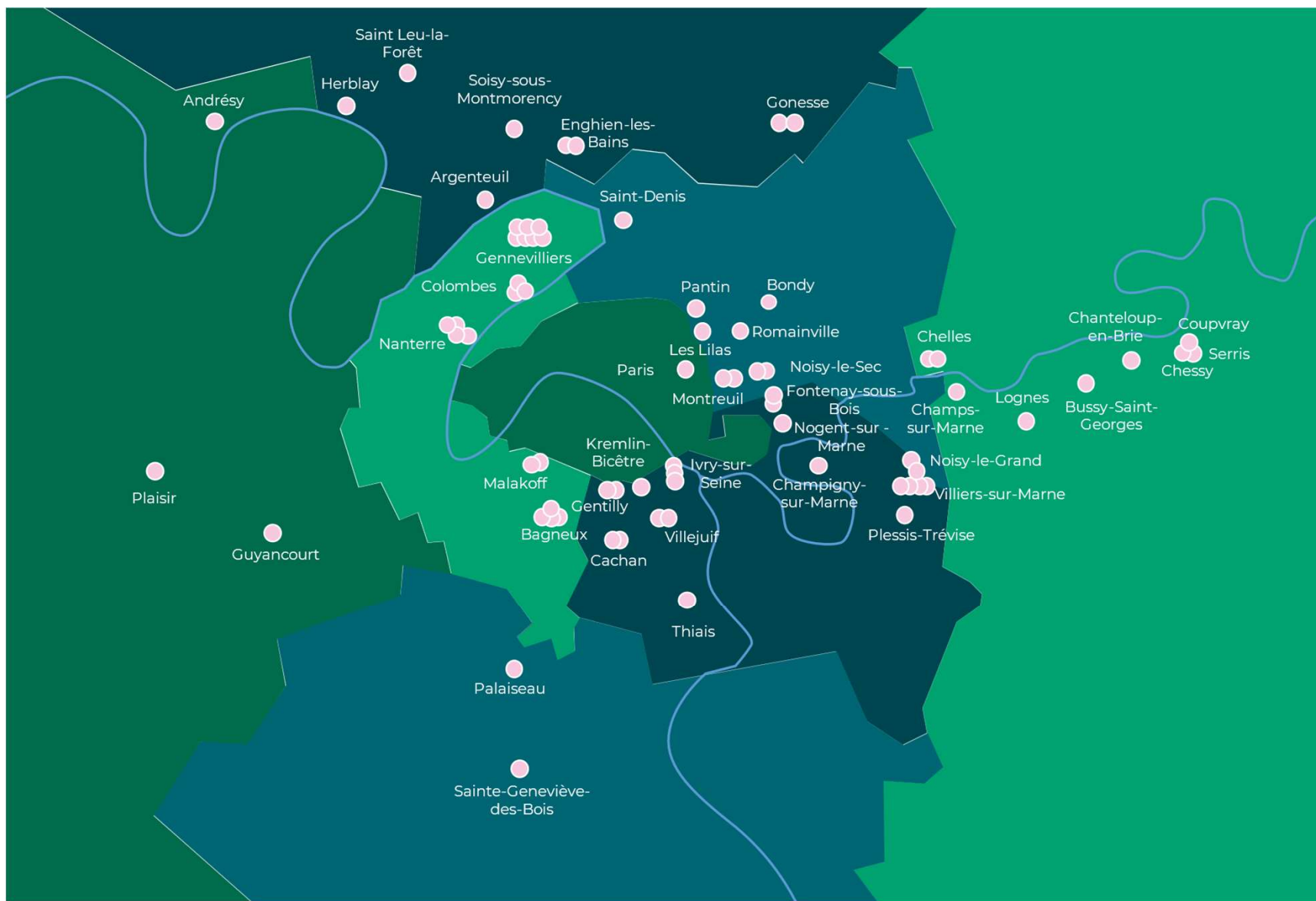
Perrine Morlon
Responsable du
développement



Diye BA
Responsable
Administrative
et juridique



PRÉSENTATION DE LA COOP FONCIÈRE - NOS INTERVENTIONS



2

Les OBJECTIFS DE L'AMI

DÉVELOPPER LE BRS SUR LA RÉGION IDF :

- **800 logements en 2024** en développement par La Coop Foncière
- Dont env. 200 logements apportés par des opérateurs non sociétaires de la Coop Foncière
- Accélération des commercialisations des logements de ces programmes grâce à des prix de vente en accession plus abordables

ENGAGER ET PRODUIRE DES LOGEMENTS EN BRS À COURT ET MOYEN TERME :

- Des **opérations « matures »** visées
- **Acquisition des fonciers dès 2025**
- Livraisons envisagées en 2027 au plus tard (travaux démarrés possible)

STRUCTURER LE PARTENARIAT AVEC LES PROMOTEURS

- Des engagements en cohérence avec les **valeurs de La Coop Foncière**

- **Une attention pour la qualité / confort / prix des logements ⇒ Cahier des charges**

3

Le MODE OPÉRATEUR

1



La Coop Foncière acquiert un terrain et le conserve dans la durée.



2



La Coop Foncière développe un programme immobilier avec un de ses opérateurs.



3

Grâce au Bail Réel Solidaire, les ménages éligibles acquièrent les droits sur les logements pour une durée de 80 ans.



4

Les ménages occupent le logement et versent une redevance à La Coop Foncière pour l'usage du foncier.



5

Les ménages peuvent céder leur logement avec une plus-value contrôlée par la Coop Foncière.



6

Le logement est disponible pour de nouveaux ménages sous plafond de ressources à un prix abordable.



1. La Coop Foncière **acquiert le foncier** et en reste propriétaire ;
2. La Coop Foncière **cède ses droits réels** sur le foncier à l'opérateur, via la signature d'un BRS ;
3. L'opérateur, détenteurs des droits réels, prend en charge la **construction l'achèvement et la commercialisation** des logements en BRS ;
4. Le ménage acquiert auprès de l'opérateur son logement via la signature d'un **CLEFA** : il est propriétaire à son tour des droits réels sur le bien ;
5. Le prix de vente n'incluant pas le coût du foncier, celui-ci est très **décoté du prix du libre, en moyenne de 30%** du prix du libre
6. Le ménage participe au financement du foncier via le versement d'une **redevance d'un montant, en moyenne de 2,1€/m² hab./mois.**

À tout moment, le ménage peut revendre son bien, à un prix encadré et tenant compte de l'inflation (ICC) et à un ménage lui-même sous plafond de ressource.

LE MODE OPÉRATOIRE - LA COMMERCIALISATION

13

Dossier et grille de prix définitive validée et engagé en comité d'engagement (*Novembre 2024*)

Démarrage de la commercialisation des logements (*début 2025*)

Par l'opérateur

Ou par La Coop Foncière
(*honoraires à son compte*)

A valider préalablement :
Documentation commerciale
Contrats de réservation
Notice sommaire technique

50% taux de précommercialisation (*S2 2025*)

Acquisition du foncier / signature acte et BRS

Démarrage travaux

Paiement des frais de portage (Gaïa) jusqu'à livraison
Transmission des PV à la livraison

Livraison (*2027*)

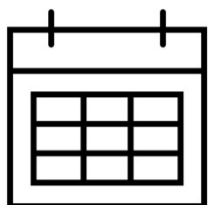
6 - 10 mois

24 mois

4

CRITÈRES DE SÉLECTION

PC purgé, commercialisation démarrée



Zones tendues (Abis, A), communes non sociétaires, validation par la commune du prog. BRS etc.

Localisation

Stade d'avancement du projet et de sa commercialisation

Qualité architecturale et confort des logements



Ambition environnementale



RE 2020 -2025

Décote de 30% du prix de marché

Prix du foncier contenu



Critère financier : Prix de vente et redevance

Volume des opérations et granulométrie équilibrée



1. Formulaire complété
2. Note de compréhension des enjeux du BRS / contexte local
3. Dossier technique : plans masse, des appartements, notice technique, arrêté PC, attestation non-recours, grille de prix etc.
4. Bilan rempli (format Excel)
5. Courrier d'accord de principe de la ville
6. Le cas échéant, courrier d'accord de l'OFS local

BILAN (CF. LIEN) :

LES CRITÈRES DE SÉLECTION - DOSSIER À TRANSMETTRE

18

FORMULAIRE À COMPLÉTER :

Nom opération :						
Adresse opération						
Proximité des transports et aménités (équipements s						
CP						
Ville						
Validation de la commune formalisée par courrier		<i>Commentaire</i>				
Secteur de TVA réduite (menu déroulant)		<i>Commentaire</i>				
Commune carencée		<i>Commentaire</i>				
Zonage (menu déroulant)		<i>Commentaire</i>				
Programme :	Acc. Libre	Loc. Social	BRS	Autre (préciser) :	Activité / com	TOTAL
m ² foncier						
m ² SDP						0,00
m ² SHAB						0,00
m ² SU						0,00
Nb logements						0
Nb parking						0
Granulométrie BRS	T2	T3	T4	T5	T6	TOTAL
m ² SHAB/logement						#DIV/0!
Nb logements						0
Logements collectifs						0
Nb Maisons						0

A remplir	
A remplir (BRS)	
Rempli automatiquement	
Non concerné	

FORMULAIRE À COMPLÉTER :

A remplir
A remplir (BRS)
Rempli automatiquement
Non concerné

Qualité projet						
RE 2020 - seuil 2025 (oui/non)						
Label visé (1 minimum) :						(Ex. : Passivhaus, Niveau biosourcé, HQE etc.)
Confort des logements :						
Double orientation des T3 et + (oui/non) :						
Présence de balcon/terrasse/jardin sur tous les logements :					Surface moy. :	
Cuisine refermable à partir du T3 (1er jour)						
Taille moyenne des logements m ² Shab :	#DIV/0!	m ²		Logements compact :	#DIV/0!	
Durabilité (matériaux, entretien des espaces collectifs)						
Charge copropriété maîtrisée/ estimation du montant						
Type de chauffage :						
Information financière						
	Libre	LLS	LLI	Autres (activité)	BRS	% décote BRS
Prix de vente visé € TTC /m ² SHAB pkg compris						#DIV/0!
Redevance visée €/m ² /mois (approchée selon tableau au 5.3 du CC)						
Montant acq. Foncier par l'OFS (HT €/m ² SDP)						
Coûts techniques autres € HT						
Honoraires gestion %						
Marge %						
Stade d'avancement du projet						
Date purge PC						(Arrêté de PC à transmettre le cas échéant)
Date OS						
Date lancement commercial						
Nb de logements d'ores et déjà commercialisés (acc)				% :	#DIV/0!	
Date démarrage des travaux						
Date prévisionnelle livraison chantier						

LE PRIX DE VENTE

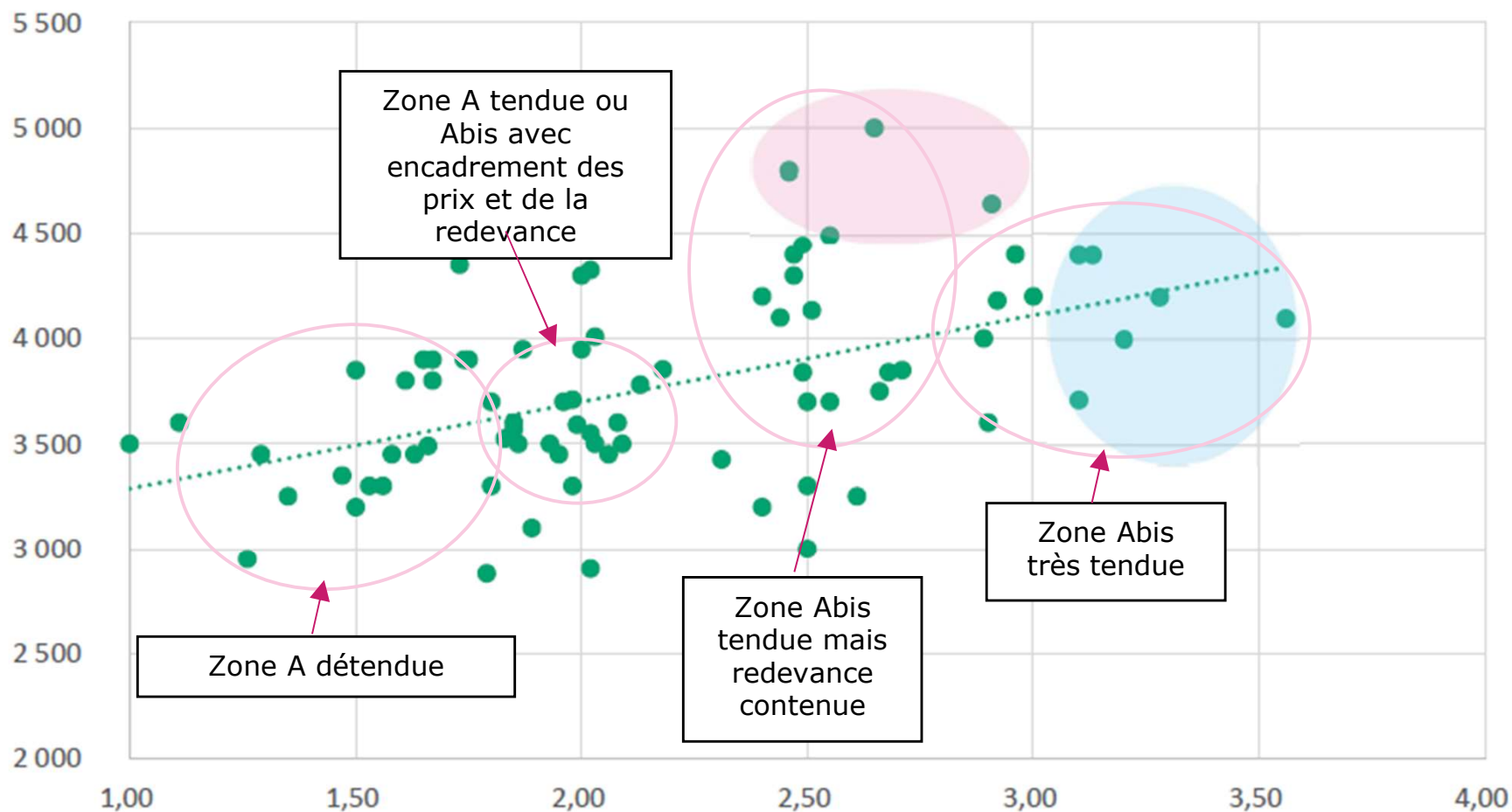
Montant théorique d'acquisition €/m ² SDP (HT)	> 1000 €*	> 850 €*	> 620 €*	> 420€*
Redevances ciblées/m ² Shab/mois	> 3,00 €	> 2,50 €	> 2,00 €	> 1,50 €
Prix de vente et décote attendue	>35% sans dépasser les 4200 €	>30% de décote et max 4200€/m ² TTC	>30% de décote	25% de décote en moyenne

** Sous réserve de la granulométrie, du montage et des péréquations prévues entre bilan foncier et bilan de l'opérateur*

Le non-respect des valeurs ci-dessus devra être argumenté au regard du contexte exceptionnel de l'opération. Une attention sera notamment portée à ce qu'un montant plus élevé de redevance soit compensé par une décote plus forte du prix de vente, l'objectif étant que l'effort consenti in fine par le ménage soit contenu.

LE PRIX DE VENTE

Rapport prix vente / redevance



(Niveaux de redevance et prix de vente observés sur les opérations engagées et/ou livrées)



Qualité des logements/projet architectural sur la base de la note descriptive (d'intention), la notice technique et des plans transmis

Localisation

Prix visés/cohérence du bilan financier

Stade d'avancement du projet / de la commercialisation

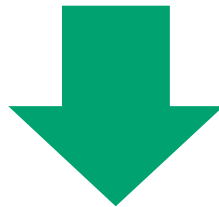
Volume / Granulométrie de l'opération

Mixité du programme

5

Le CALENDRIER

- **6 juin : lancement de l'AMI**
- 12 juin : réunion de présentation de l'AMI
- 15 septembre : date limite d'envoi des dossiers
- Novembre 2024: Présentation et sélection en comité d'engagement des opérations
- Décembre 2024 : annonce des opérations sélectionnées
- Début 2025 : lancement des commercialisations des logements en BRS



- 2^{ème} semestre 2025 : acquisition du foncier sous réserve de l'avancée de la commercialisation des logements (atteinte 50% nécessaire)
// démarrage travaux
- **2027 : Livraison des logements**