



La Coop Foncière
I L E - D E - F R A N C E

communiqué de presse

La Coop Foncière Francilienne a engagé 158 logements en une année

Avec 9 programmes pour 158 logements engagés en 2018, les membres de La Coop Foncière Francilienne, premier OFS (Organisme Foncier Solidaire) d'Ile de France, sont heureux de constater que ce nouvel outil, mis en place par la loi Alur, trouve sa place dans la diversification de l'offre de l'habitat.

Dès la constitution de l'OFS fin 2017, des opérations avaient été identifiées sur le territoire francilien permettant ainsi de démarrer concrètement les premiers projets. Les 9 opérations sont situées à ce jour dans les villes suivantes : Kremlin Bicêtre, Bagneux, Pantin, Ivry-sur-Seine, Malakoff, Gennevilliers et l'Hay-les-Roses.

Des exemples concrets :

Le premier projet du Kremlin Bicêtre, porté par Expansiel Promotion, pour 10 logements est le plus avancé puisqu'il a démarré depuis juin 2018. La commercialisation est terminée et il sera livré au quatrième trimestre 2019. Il s'agira du premier programme livré en BRS de la région Ile de France.

A Bagneux, Coopimmo a lancé l'opération Onyx de 38 logements. 60 % sont aujourd'hui réservés. La livraison prévisionnelle est estimée au quatrième trimestre 2021.

D'autres projets conjuguent construction neuve et réhabilitation telle que l'opération Lakanal à Pantin, porté par Les habitations populaires, pour 11 logements.

Ou encore, autre combinaison, l'opération de Toit et Joie, à l'Hay-les-Roses, de 30 logements, qui associera une résidence senior, une résidence étudiante et du logement locatif social.

Pour l'année à venir, 12 autres opérations pour un nombre de 440 logements sont à l'étude par le Comité d'engagement. Le nombre d'engagements potentiels montre que le modèle OFS/BRS est en train de monter en puissance sur la région Ile de France.

La Coopérative Foncière Francilienne est un OFS créé par les Coopératives HLM d'Ile de France avec le soutien de la Fédération des Coop'HLM. Cette spécificité influence son modèle économique et son activité.

Le Bail Réel et Solidaire est un véritable outil innovant et pertinent pour les acteurs de l'aménagement du territoire et les acteurs publics sensibilisés à un développement territorial équilibré et diversifié du logement social.

Contact presse : Odile Faussemagne tel. 06 80 43 75 01 – ofc2@wanadoo.fr



La Coop Foncière

ILE-DE-FRANCE

La Coop Foncière Francilienne : ses fondements

La Coopérative Foncière Francilienne est le 1^{er} organisme Foncier Solidaire d'Ile de France créé grâce à la loi Alur qui a introduit la possibilité de créer un OFS à but unique de porter économiquement le foncier d'opérations cédées en Bail Réel et Solidaire (BRS). Elle a été agréée par arrêté préfectoral en date du 24 octobre 2017.

Ses statuts précisent :

« qu'elle a été constituée en vue de faciliter le développement d'opérations d'habitat social par la dissociation pérenne du foncier et du bâti conformément aux objectifs de l'article L.301-1 du code de la construction et de l'habitation sur le territoire de l'Ile-de-France et ainsi permettre l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes et moyens. »

La Coopérative Foncière Francilienne a été créée par les Coopératives HLM d'Ile de France avec le soutien de la Fédération des Coop'HLM, en mai 2017. Elle comprend 12 membres fondateurs.

Elle est par ailleurs ouverte aux différents opérateurs du logement HLM (OPH, ESH, SEM, SACICAP), et des collèges spécifiques accueillent les collectivités locales, les habitants et personnes qualifiés.

Un modèle économique spécifique.

En tant qu'OFS d'opérateurs HLM spécialisés dans l'accession sociale sécurisée, la CFF achète ses terrains au prix du marché, contrairement aux modèles portés par les collectivités locales qui apportent des fonciers subventionnés.

Si la collectivité le souhaite, ils peuvent être bonifiés en permettant la baisse de la redevance foncière pour les futurs acquéreurs.

Les fonciers sont financés majoritairement par emprunts à long terme, souscrits auprès de la CDC (Caisse des Dépôts et Consignations) et financés sur fonds d'épargne. Des fonds propres sont apportés par les opérateurs et l'OFS à hauteur de 4,5 %.

La redevance foncière appelée auprès des titulaires de BRS correspond au coût des annuités d'emprunt remboursées à la CDC majorés des frais de gestion de l'OFS (300€ par bail par an, valeur 2019).

Les opérateurs HLM assurent la maîtrise d'ouvrage, la commercialisation des logements. La sécurisation HLM est mise en place pour une durée de 15 ans.

Les conditions et avantages pour les acquéreurs.

Les ménages doivent occuper leur logement à titre de résidence principale et répondre aux conditions de ressources du PSLA.

Les ménages achèteront uniquement le bâti (hors terrain). Le terrain sera propriété de l'OFS qui consentira au ménage un Bail Réel et Solidaire – BRS de 80 ans.

Le ménage s'acquittera mensuellement d'une redevance comprise entre 1.50 € et 4.00 € mensuel le m2 de SHAB selon le prix d'achat du terrain par l'OFS.

Les avantages :

Prix d'acquisition réduit de la part représentant l'achat du terrain (de 15 à 30%)

TVA à taux réduit (5,5%)

Prix d'acquisition plafonné aux conditions PSLA

Abattement possible de 30% de la Taxe Foncière sur décision de la collectivité

PTZ

Solution sécurisée : garantie de rachat et de relogement

Droits de mutation simplifiés.

Les prix de vente des logements sont encadrés.

En cas de revente, le prix de cession est plafonné, garantissant ainsi durablement le caractère abordable du logement car le nouvel acquéreur respectera aussi les plafonds PSLA.



La Coop Foncière

ILE - DE - FRANCE

Liste des opérations engagées

Ville	Opérateur	nbre log
Kremlin Bicêtre (94)	Expansiel Promotion	10
Bagneux (92)	Coopimmo	38
Malakoff (92)	Coopimmo	10
Gennevilliers (92)	Coop Boucle de Seine	14
Ivry-sur-Seine Fablet (94)	Coopimmo	16
Pantin (93)	Habitations Populaires	8
Pantin (93)	Habitations Populaires	3
L'Haÿ-les-Roses (94)	Toit et Joie	30
Bagneux (92)	Toit et Joie	29
	total	158



La Coop Foncière

ILE-DE-FRANCE

Actionnariat

En juin 2017, 12 membres fondateurs constituent les associés de La Coop Foncière Francilienne :

- COOP ACCESS SACIC,
- COOP HLM HABITAT REUNI,
- DOMAXIA SCIC Hlm,
- EXPANSIEL PROMOTION,
- HABITATION-TRANSPORTS,
- NOTRE COTTAGE ACCESSION,
- SCIC HLM DE LA BOUCLE DE LA SEINE,
- SCIC LES HABITATIONS POPULAIRES,
- SCIC TERRALIA,
- SCP COOPIMMO,
- SCP D'HLM LOGIPOSTEL,
- SDHC

Progressivement se sont joints :

- GAMBETTA IDF
- GEXIO
- TOIT ET JOIE
- SEMISE
- VILOGIA PREMIUM
- CAPS
- JEAN CLAUDE DRIANT
- PLAINE COMMUNE
- EMMANUELLE COSSE
- GENEVILLIERS



La Coop Foncière

ILE - DE - FRANCE

Le Conseil d'administration

Le conseil d'administration a été constitué lors de l'assemblée générale constitutive du 26 juin 2017.

Il est composé de 11 membres :

COOP ACCESS SACIC
COOP HLM HABITAT REUNI
EXPANSIEL PROMOTION
HABITATION-TRANSPORTS
SDHC
NOTRE COTTAGE ACCESSION
SCIC Hlm de la Boucle de la Seine
SCIC Les Habitations Populaires
SCIC TERRALIA
SCP d'Hlm LOGIPOSTEL
SCP COOPIMMO

Frédéric Lécuyer
Sylvie Vandenberghe
Béatrice Roulendes
Claire Goudineau
Vincent Lourier
Jean-Claude Colonna
Philippe Bédier
Frédéric Ragueneau
Laurent Barnakian
Antoine Durand
Christian Chevé

Christian Chevé assure la présidence.



La Coop Foncière
I L E - D E - F R A N C E

La Coop Foncière Francilienne fait partie du réseau OFS



La Coopérative Foncière Francilienne s'est investie dans le réseau OFS, créé en novembre 2018 à l'initiative de la métropole de Lille et du réseau européen des 'Community Land Trust'.

OFS coopératives HLM :

- Le COL solidaire (Nouvelle Aquitaine)
- Foncier Coop Malouin (St-Malo)
- La Coop Foncière Francilienne (IDF)
- ORSOL (Aura)
- Coop Foncière Méditerranée (PACA)
- Occitalys Foncier (Occitanie)
- La Coop Foncière HDI (Grand Est)

OFS publics :

- Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole de Lille
- Foncier Solidaire de Rennes Métropole
- Nantes Métropole Habitat

OFS d'établissements publics fonciers :

- La Foncière (EPFL 74)
- EPFL du Pays Basque

Ce réseau est un outil opérationnel pour les différents acteurs qui le composent et permet d'avoir un échange régulier entre les OFS publics, d'établissements publics fonciers, ou d'opérateurs.

la Coopérative Foncière Francilienne en est le représentant opérationnel pour l'Ile de France.