



Les Jeudis de l'Habitat

## Les modes alternatifs d'accession à la propriété : les organismes de foncier solidaires

Jeudi 8 septembre 2016



d'une grande idée,  
nous avons fait un métier

**LES CCOP HLM**

# 1/ Les coop Hlm.

## Un peu d'histoire...

- Une des trois familles composant le **mouvement Hlm**
- Des entreprises de l'**économie sociale** à statut Hlm
- Une **vocation** : l'accèsion sociale sécurisée à la propriété des ménages à revenus modestes
- Deux métiers complémentaires : la construction et la gestion locative, la gestion de syndic
- Plus de **7.000** logements produits en 2015 dont 75% en accession
- **174** coopératives d'Hlm locales ou régionales

## Un ADN : l'accèsion sociale sécurisée à la propriété

- Un produit de qualité à un **prix** inférieur au marché et respectant des prix plafonds
- Destiné à une clientèle à **revenus modestes** soumise à des conditions de ressources
- S'appuyant sur un **accompagnement social...** à travers une sécurisation face aux accidents de la vie (garanties de rachat et de relogement et assurance-revente) et à travers une gestion du bâti dans le temps (gestion de syndic)
- Dans le cadre d'un **partenariat** avec les collectivités territoriales

## 2/ Produire des logements moins chers...



La solution coopérative

FEDERATION NATIONALE DES  
SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HLM

# Produire des logements moins chers...

Trois leviers :

## 1/ Agir sur le prix de revient technique

- des pistes nombreuses mais peu satisfaisantes (filières sèches, industrialisation...)
- Une « inflation » normative qui limite l'intérêt de cette piste

## 2/ Mobiliser des aides publiques pour solvabiliser les acquéreurs

- L'Etat semble avoir été au bout de ce qu'il lui était possible de faire (TVA à taux réduit, PTZ/PAS...)
- les collectivités locales ne sont plus toujours aussi ouvertes à financer des dispositifs locaux (majoration PTZ, subvention...)
- le niveau des taux des crédits immobiliers limite l'intérêt de ces aides

## 3/ Agir sur le foncier

- Une idée qui n'est pas neuve : expérimentation Khoopur, Pass foncier (2007/2010)
- Reporter le coût de ce foncier dans le temps
- Voir le neutraliser de manière permanente ?



# 3/ Neutraliser le coût d'acquisition du foncier.

# L'OFS...

## Pour les Coop' Hlm :

- Une approche antispéculative issue des premières opérations d'habitat participatif
- Un prolongement des expérimentations de démembrement, du Pass foncier et du Coop foncier
- Une réponse à la préoccupation des collectivités locales de mieux cerner l'effet dans le temps de leurs investissements en faveur de l'accession sociale à la propriété
- Un cadre législatif et règlementaire adapté à la mission d'intérêt général des organismes d'Hlm
- Un mode de coopération OFS/Organismes d'Hlm en cours de définition

## Pour les collectivités locales :

- Un **nouvel acteur foncier de long terme** qui vient s'ajouter aux autres outils existants
- Un outil qui va garantir sur le moyen et long terme l'**abordabilité** des logements financés par la collectivité publique
- Une façon concrète et encadrée d'encadrer la **spéculation immobilière**

## Pour les ménages :

- L'accès à une offre de logements abordables sur les territoires très tendus, bénéficiant ou non de politiques de régulation publique
- Un mode d'accès **sécurisé et accompagné**, avec une perspective de plus-value partagée

# L'OFS...

## Quel(s) rôle(s) pour une Coop' Hlm ?

### 1. Apporter sa compétence d'opérateur spécialisé dans l'accès social sécurisé en...

- . concevant des opérations de promotion à vocation sociale sur les terrains de l'OFS et en assurant une commercialisation adaptée
- . assistant l'OFS dans ses missions liées à la gestion des BRS dans le temps
- . participant à la gouvernance de l'OFS

### 2. Etre force de proposition dans la constitution d'OFS en...

- . prenant l'initiative de présenter le « modèle » aux collectivités locales et acteurs locaux concernés
- . créant un OFS multipartenarial sur son territoire



# Les conditions de réussite...

## Une équité de traitement par rapport aux autres formes d'accès sociale

- Une TVA à taux réduit pour les bénéficiaires du BRS
- Un accès aux financements de droit commun : prêt à taux zéro, prêt PAS
- Une simplification des droits de mutation
- La question de la TFPB

## Clarifier l'ensemble des aspect du mode opératoire OFS/BRS

Une capacité des acteurs locaux (élus, collectivités locales, opérateurs immobiliers, banques...) à s'appropriier le BRS

L'atteinte d'une masse critique qui facilite la reconnaissance de ce parc par les accédants ultérieurs

Le maintien du caractère abordable et d'une attractivité des logements

Merci de votre attention.

[www.hlm.coop](http://www.hlm.coop)

[www.habitat.coop](http://www.habitat.coop)



La solution coopérative

FEDERATION NATIONALE DES  
SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HLM