



La Bataille de Cable Street
© SHICC (Londres, 2019)

COMMUNITY LAND TRUSTS FINANCE

Comprendre la diversité des modèles en Europe

Septembre 2019

COOPERATIVE FONCIERE FRANCIENNE (CFF)

Avec la participation de



& le soutien de



COOPERATIVE FONCIERE FRANCIENNE (CFF)

ETAT DU LOGEMENT ABORDABLE DANS LA PREMIERE COURONNE PARISIENNE

Créée en 2017 à l'initiative de la Fédération des *Coop' HLM* (un réseau de promoteur sociaux coopératifs), la Coopérative Foncière Francilienne (CFF) englobe la Région de l'Île-de-France. Couvrant huit Départements, c'est le plus grand Organisme de Foncier Solidaire (OFS) - équivalent français du CLT - opérant jusqu'à présent en France.

Le périmètre d'intervention de la CFF se concentre toutefois sur la première couronne parisienne⁸⁶, représentant les Municipalités directement adjacentes à la ville de Paris. Cette zone est l'une des plus dynamiques du pays tant en termes de création de richesse que de démographie (APUR, 2012).

La création de cette entité régionale fait écho à la mise en place de la Métropole du Grand Paris (2008-2016) qui réunit 130 communes au sein de sa conurbation. Outre les réformes territoriales, les dynamiques métropolitaines dans lesquelles s'inscrit la CFF se concrétisent également par la mise en œuvre de mégaprojets, reflétant une volonté d'accroître la compétitivité et le rayonnement de Paris (Jeux olympiques de 2024 ou projet de transport suburbain du *Grand Paris Express*).

En termes de logement, des effets de concentration conduisent depuis la fin des années 1990 à des processus de gentrification. La hausse des prix de l'immobilier en proche banlieue rattrape parfois les prix de la capitale (jusqu'à 8 000 euros par mètre carré à Kremlin-Bicêtre par exemple). De plus, malgré une augmentation régulière de la production de logements et la concentration d'environ 2/3 du parc régional de logements sociaux à Paris et dans la première couronne parisienne⁽⁸⁷⁾, l'offre de logements sociaux a du mal à faire face à la demande. En 2015, environ 13% des ménages résidant dans la région étaient sur une liste d'attente, ce qui représente environ 630 000 familles (Observatoire du logement social en IdF, 2015).

CONTEXTE POLITIQUE ET LEGISLATIF

Depuis 1908, le mouvement des *Coop' HLM* et leur fédération nationale, sont des acteurs majeurs dans le soutien à l'accession sociale à la propriété sur ce territoire. Au niveau national, cette coalition a notamment piloté le développement de plusieurs outils innovants tels que le *BRILIO* et le *PASS Foncier*⁸⁸. Il y a aujourd'hui environ 30 Coop HLMs en Île-de-France qui produisent entre 1 600 et 1 700 logements par an.

Cependant, la mission de promotion de l'accession sociale à la propriété se révèle de plus en plus difficile dans un contexte d'augmentation des prix du foncier et où les Autorités

⁸⁶ La Première Couronne Parisienne n'a pas d'existence législative en soi. Elle est composée de trois Départements : les Hauts-de-Seine (92), la Seine-Saint-Denis (93) et le Val-de-Marne. Elle compte environ 4,5 millions d'habitants (37% de la région Ile-de-France).

⁸⁷ En 2015, nous avons dénombré environ 1,2 million de logements locatifs sociaux en Île-de-France, ce qui représente environ 1/4 des résidences principales de la région et 1/3 environ du parc total de logements sociaux en France (Observatoire du Logement Social en IdF, 2015).

⁸⁸ *BRILIO (Bail Réel Immobilier Relatif au Logement)* était un contrat de bail immobilier qui introduisait en droit français la dissociation temporaire du foncier et du bâti (Code de la Construction et de l'Habitation, art 254-254, 2014). Le *PASS-Foncier* était un instrument à deux composantes, permettant d'abord aux emprunteurs de rembourser le coût du logement, puis du terrain (mécanisme de bail à construction). Il permettait en parallèle aux emprunteurs de rembourser les intérêts sur le capital avant de rembourser le capital lui-même.

Locales sont de plus en plus réticentes à subventionner de telles politiques⁽⁸⁹⁾. La *Fédération des Coop HLM* s'est donc particulièrement mobilisée pour inscrire les OFS à l'agenda national afin de répondre aux manquements des politiques précédentes sur le sujet. En tant que tels, elle a soutenu la création du projet pilote de la Coopérative Foncière Francilienne (CFF) en 2017, **le premier OFS coopératif en France**. En novembre 2018, le réseau comptait trois OFS opérationnels et six autres étaient en préparation (Cérema, Espacité, 2018).

À l'instar de l'OFSML (*Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise*), leur objectif principal est d'améliorer le **parcours résidentiel des ménages modestes** issus du marché locatif social ou privé, en favorisant l'accession à la propriété dans des zones urbaines tendues.

STRUCTURE JURIDIQUE ET GOUVERNANCE DE LA CFF

En tant qu'OFS multi-acteurs, la CFF a basé sa structure sur le **modèle coopératif original de ses membres**. C'est une Société Coopérative Commerciale (SCIC).

Ses **membres fondateurs sont 13 Coop HLMs**⁽⁹⁰⁾, des promoteurs sociaux coopératifs (Espacité, 2018, p. 15). Ensemble, ils forment l'un des **trois Comités décisionnels** de l'organisation et sont majoritaires au sein du Conseil d'Administration. Les deux autres **Comités** sont celui des **Autorités Locales** - formé de Municipalités ou d'organismes publics souhaitant investir dans l'organisation⁽⁹¹⁾ - et le **Comité des Habitants**, qui reste à développer. Il existe également la possibilité d'inclure davantage de promoteurs et de financeurs (tels que des banques) dans l'un de ces Comités.

Selon le Principe Coopératif « **une personne, une voix** », chacun des membres dispose d'un vote à l'Assemblée Générale et participe ainsi aux orientations stratégiques de la CFF.

Un des autres organes principaux de la CFF est son **Comité d'Engagement**, où chaque *Coop HLM* doit y présenter ses projets de développement afin d'obtenir leur accréditation par l'OFS.

CFF en Bref

| | |
|-------------------------|--|
| Date de Création | 2017 (2 ans) |
| Nature | Consortium de Promoteurs Sociaux Coopératifs |
| Structure Légale | Coopérative (SCIC) ⁽⁹²⁾ |
| Population Cible | - Ménages à revenu intermédiaire, primo-accédants, issus du marché du logement locatif social - Plafond de revenu basé sur le PSLA ⁹³ : 31 999 € par an pour une personne seule à Paris (Zone A, 2018) - Différence de 2-17% entre le revenu requis pour accéder aux logements en OFS par rapport à la politique précédente d'accession sociale à la propriété (PSLA) ⁽⁹⁴⁾ |

⁸⁹ Les autorités publiques soutenant les politiques d'accession à la propriété sociale - finançant jusqu'à 1/3 du coût unitaire - n'ont pas été en mesure de garantir les impacts sociaux à long terme de leurs investissements. En effet, ils disposaient d'outils limités, tels que des clauses anti-spéculation sur 5 à 10 ans - afin d'empêcher le logement de retomber dans le marché privé après la première vente.

⁹⁰ Coop Access, Coop HLM Habitat Réuni, Domaxia, Expansiel Promotion, Habitation Transports, Les Coop'HLM Développement, Notre Cottage Accession, La coopérative de la Boucle de la Seine, Les Habitations populaires, Terralia, Coopimmo, Logispostel, Gambetta île-de-France et la CAPS.

⁹¹ Composé de la Ville de : Gennevilliers, Ivry-sur-Seine, Kremlin-Bicêtre, Malakoff, Pantin, Nogent-sur-Marne, Bry-sur-Marne. Et les agences sectorielles : SPL Fontenay-sous-Bois, EPFIF (potentiellement intéressé).

⁹² *Société Collaborative à Intérêt Collectif*, par action simplifiée à capital variable (SAS).

⁹³ PSLA (Prêt Social Local-Accession), un système de location-vente sociale au cœur d'une ancienne politique d'accession à la propriété sociale.

⁹⁴ Le revenu minimal requis est de 3 522 € à 4 724 € par mois pour accéder aux logements OFS (estimation d'endettement de 33%).

| | |
|---------------------------|--|
| | -10 à 18% d'écart dans les estimations de remboursement mensuel par rapport au marché privé ⁹⁵ . |
| Frais d'Adhésion | 30 000 € pour les membres fondateurs (fonds propres) |
| Prix de revente | -Prix moyen de revente au m ² sur le marché privé : de 4 000 € (Gennevilliers) à 8 000 € (Kremlin-Bicêtre, Malakoff) - Les objectifs de prix de la CFF au m ² sont compris entre : 3 273 € (Gennevilliers) et 4 100 € (Kremlin-Bicêtre, Malakoff) -Généralement 15-25% des prix du marché, selon la zone |
| Actif | -En construction : Gennevilliers (14 unités), Bagneux (38 unités), Kremlin-Bicêtre (10 unités BRS) -En cours d'étude : Malakoff, Ivry-Sur-Seine |
| Effectif | -Pas d'employé direct - <i>Coop Immo</i> mobilise 1/3 ETP pour les activités de gestion |
| Nbre de Membres | -13 <i>Coop HLM</i> -7 Municipalités -2 agences sectorielles |
| Formule de revente | Indexé sur l'indice de Révision des Loyers (IRL) |
| Bail Foncier | -1,78 € à 3,3 € par mètre carré, en fonction de l'opération -BRS Opérateur : 2 ans -BRS Habitant : 78 ans |

EMERGENCE DE LA COOPERATIVE FONCIERE FRANCIENNE

Assistance Financière Initiale et Appui Technique

Lors de la création de la coopérative, **chaque membre fondateur a pris une participation de 30 000 euros dans le capital de la CFF**. Ce mécanisme a permis de lever 390 000 € afin de l'initier.

Les membres fondateurs (promoteurs sociaux coopératifs) ont **mobilisé leurs compétences internes** pour entreprendre le processus d'accréditation⁹⁶. Ils ont en outre **bénéficié du soutien de leur organisation faîtière nationale** (la Fédération des Coop HLM).

RENFORCEMENT DES CAPACITES

En tant qu'**organisation pilote**, la CFF a créé un précédent en **permettant à la Fédération des Coop HLM d'acquérir une expertise et d'appuyer la création de nouveaux OFS coopératifs**. En conséquence, les deux tiers des OFS créés au cours des deux dernières années en France étaient affiliés à cette **fédération qui fournit le soutien nécessaire pour reproduire et diffuser un modèle OFS coopératif**.

Au niveau des ménages, la *Coop HLM* en charge du développement d'un projet spécifique a également pour **mission de conseiller et d'accompagner les acheteurs potentiels**. Ce service est inclus dans la redevance foncière mensuelle (Les Coop HLM, 2018.). De plus, la *Coop HLM* travaille généralement également en **partenariat avec les Municipalités** afin de gérer les demandes (Les Coop HLM, n.d.).

ACCOMPAGNEMENT DES GROUPES-PROJETS

Bien que la CFF ne soit pas à proprement parler « participative » ou « d'initiative citoyenne » comme les CLTs, **plusieurs de ses membres ont déjà été engagé dans des**

⁹⁵ Généralement supérieur à 1000 € par mois (4 pers. 83m²), paiement mensuel du bail foncier compris (Espacité, 2018).

⁹⁶ Pour être reconnus, les OFS français doivent être agréés par un Préfet de Région.

opérations de démembrement de la propriété en partenariat avec des groupes locaux, ce avant même la création du modèle français des OFS.

C'est le cas par exemple du projet *Utop* (Paris, 20e). Dans le cadre de ce projet, un groupe de 14 ménages s'est associé à un Bailleur Social (*Habitat et Humanisme*) et à *Coop Immo* (promoteur social coopératif, membre fondateur de la CFF) pour développer un projet à usage mixte⁽⁹⁷⁾. Pour ce projet, *Coop Immo* a acquis le foncier via un **prêt foncier de 60 ans** (prêt Gaïa, CDC) et l'a mis à la disposition du groupe au moyen d'un **bail à construction d'une durée de 60 ans**⁽⁹⁸⁾. Les ménages se sont ensuite organisés en **coopérative** (*Utop*) apportant un capital de 2250 € chacun. Ce capital et un acompte préalable⁽⁹⁹⁾ consenti par le bailleur *Habitat et Humanisme* ont permis à *Utop* de recourir à un **prêt à construction** à un taux préférentiel (PLS⁽¹⁰⁰⁾). Le groupe est en effet **soutenu par le promoteur et le bailleur, facilitant ainsi l'accès au foncier et diminuant le coût de l'emprunt** (et donc de l'opération).

Les membres de la coopérative **louent** par la suite leur logement. **Leur versement mensuel comprend : un loyer plafonné en fonction de leur revenus, les charges mensuelles, une redevance foncière et la participation à un fonds de solidarité**⁽¹⁰¹⁾.

Les principes généraux d'*Utop* pourraient être résumés par les étapes suivantes : la création de l'association ou de la coopérative, un processus participatif incluant chaque membre du groupe dans la définition des principes de vie, la conception des logements et des espaces communs. Un promoteur social conduit ensuite l'opération et les logements sont attribués aux membres du groupe. Les espaces partagés et communs sont gérés par l'association ou la coopérative.

En substance, **ces principes semblent compatibles avec le modèle de l'OFS**. Il pourrait même être souhaitable de **les appliquer plus en profondeur, en intégrant ces principes dans des projets d'OFS**. Cela permettrait de **renforcer le rôle des habitants dans les processus de développement et de gestion**.

MISE EN ŒUVRE DES OPERATIONS

A quelques détails près, **le processus de développement des logements en OFS en France est très similaire d'un OFS à l'autre**. En effet, alors que l'OFS de la Métropole de Lille (OFSML) fait appel à un promoteur pour développer ses logements (voir étude de cas précédente), **ce sont les membres de la CFF eux-mêmes** (promoteurs sociaux) **qui prennent en charge l'élaboration et la mise en œuvre des opérations**. **Le promoteur réalise le projet depuis ses débuts jusqu'à sa commercialisation, le faisant accréditer par l'OFS via le Comité d'Engagement** (voir. Gouvernance).

Pour ce qui est de l'accès au foncier, **les promoteurs des Coop HLM s'appuient principalement sur des terrains publics** - des villes ou organismes parapublics (*Société d'Economie Mixte*, SEM, *Établissements Publics Fonciers*, EPF etc.), **sur lesquels ils peuvent bénéficier de rabais**⁽¹⁰²⁾. Ils n'en demeurent pas moins néanmoins désireux de considérer les **opportunités de fonciers privés**.

À titre d'illustration, pour leurs trois premières opérations, **la CFF a acquis du foncier à un coût allant de 543 €** (Gennevilliers⁽¹⁰³⁾) **à 1 200 €** (Kremlin-Bicêtre) par mètre carré (Espacité, 2018, p. 21). En comparaison, le prix médian pour du foncier nu potentiellement

⁹⁷ 17 logements, des espaces communs mutualisés (studio de musique, salle commune), des espaces commerciaux et un jardin.

⁹⁸ Les baux à construction sont un type de bail qui oblige le locataire à développer et à entretenir un bâtiment sur le site pendant une période donnée. Après cette période (60 ans dans notre cas), la propriété du terrain et du bâtiment est restituée à *Coop Immo*.

⁹⁹ *Habitat et Humanisme* a payé un loyer d'avance pour 60 ans d'utilisation.

¹⁰⁰ Le *Prêt Locatif Social* (PLS) est un prêt à taux préférentiel accordé pour la construction, l'achat et la réhabilitation de logements destinés à être loués comme logements sociaux.

¹⁰¹ 5-15 € par mois en fonction des ressources du ménage.

¹⁰² Jusqu'à 50% pour l'accession à la propriété sociale dans la zone A (Paris) (Certu, 2013).

¹⁰³ Surface de plancher, valeur hors taxe, hors frais de notaire.

constructibles en première couronne parisienne s'élevait à 563 € par mètre carré en 2017 (ORF, 2019).

Afin de financer l'acquisition du foncier, les *Coop HLM* ont recours au **Prêt Gaïa long terme sur 60-80 ans** fourni par la *Caisse des Dépôts et des Consignations* (CDC)¹⁰⁴, une banque publique française. Ils sont **garantis par les Municipalités**. En outre, le promoteur apporte une **contribution de 1 000 euros par logement afin de réduire le coût d'emprunt et de capitaliser la coopérative**. Ces prêts à long terme permettent de lisser le coût du foncier dans le temps.

Dans ce modèle, la charge foncière a une incidence - parfois importante - sur le montant de la redevance foncière. Le promoteur la prend en charge jusqu'à la livraison du projet (*BRS Operateur*), généralement sur une période de deux ans. Le bail foncier est ensuite transféré à l'acheteur (*BRS Habitant*). En conséquence, **le remboursement du coût du terrain par le biais de redevances foncières peut diminuer la solvabilité globale des acheteurs**.

À titre d'illustration, les *BRS Operateur* se sont élevés entre 25 000 et 76 000 euros pour les deux premières opérations. Ce montant varie fortement en fonction de la localisation et de la taille du projet.

Sur un autre plan, comme pour l'OFSML, la CFF a mis en place un mécanisme de «vente avant achèvement» appelé VEFA (*Vente en l'État de Futur Achèvement*) afin de combler de financer la construction, tout en bénéficiant d'un taux réduit de la TVA (5,5%).

Zoom sur l'Opération Financière du Kremlin-Bicêtre



Fig. 11 Projet Kremlin-Bicêtre (Source : *Expansiel Promotion*)

En l'espace d'un an, trois projets ont déjà été lancés par la CFF à Gennevilliers, Bagneux et Kremlin-Bicêtre et deux autres sont à l'étude à Ivry-sur-Seine et à Malakoff (Espacité, 2018, p. 16).

Le projet de **13 logements** du Kremlin-Bicêtre développé par *Expansiel Promotion* - un promoteur membre de la coopérative de la CFF - a la particularité d'être situé dans une ville située juste à côté de Paris et desservi par la ligne de métro 7. **Le prix au mètre carré de la zone a été estimé à 5 600 €**, tandis que la CFF propose des logements avec un différentiel de prix de **27%** (4 100 €) - hors redevance foncière. C'est en outre le seul des projets étudiés dans ce rapport à avoir été développé sur du **foncier privé**. **Le recours à l'endettement** (Prêts Gaïa, 60-80 ans) **pour financer l'accès au foncier a néanmoins des répercussions au niveau du montant de la redevance foncière**. La CFF

facture **3,3 € par mètre carré** à ses ménages afin de récupérer et de lisser le coût du terrain sur 60 ans. En comparaison, l'OFSML (*Organismes de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise*) prélève un tiers de ce montant (1 €). Un montage rendu possible grâce aux efforts financiers de la Municipalité de Lille (donation du foncier).

Par conséquent, la première évaluation du modèle de la CFF a montré que pour ce projet, **le différentiel entre les paiements mensuels** (comprenant le remboursement des prêts et la redevance foncière) **sur le marché classique et les logements OFS n'est que de 11%** (Cerema, Espacité, 2018).

¹⁰⁴ Prêts 18-80 ans indexés sur le livret A (compte d'épargne citoyen) + 60%.

| | |
|---------------------------|--|
| Date | 2017-2019 (2 ans) |
| Phase | Construction |
| Origine du Foncier | Privé (acheté en amont par le promoteur) |
| Nb. de Logements | -13 unités au total -10 unités OFS et 8 places de stationnement |
| Espaces Communs | Inconnu |
| Projection du Coût Total | 1 200 € par surface de plancher (SDP) |
| Coût du Foncier | 4 100 € (5 600 € sur le marché classique) |
| Prix Moyen de Vente | 184 000 € (estimé sur un appartement de 52 m ² , parking inclus) |
| Contribution du Promoteur | - <i>BRS Opérateur</i> : 25 168 € sur les deux années de développement -1 000 € par unité pour capitaliser CFF |
| Contribution du Ménage | - <i>BRS Habitant</i> : 3,33 € par m ² par mois -Paiement mensuel : 1 289 € (bail BRS compris et remboursement de l'hypothèque *) -Revenu mensuel brut nécessaire : 2 224 € |

* Calcul basé sur un acompte de 20% sur 25 ans (taux d'intérêt de 2%), hors taxe foncière.

FONCTIONNEMENT DE LA COOPERATIVE FONCIERE FRANCIENNE

Acquisition et Revente des Logements

La CFF cible les ménages à revenu bas ou intermédiaire, des primo-accédants, issus du marché locatif social. Dans ce contexte, elle a noué des partenariats avec des bailleurs sociaux afin d'identifier les résidents potentiels. Les candidats-acquéreurs sont soumis à un plafond de revenu fixé au niveau national. Il est basé sur l'ancien schéma d'accession sociale à la propriété (*Prêt Social Location-Accession*, PSLA). Le plafond de revenu PSLA pour une personne célibataire dans la première couronne parisienne (zone A) s'élevait à 31999 € par an en 2018.

En termes de prix, les prix au mètre carré sont fixés projet par projet mais plafonnés à 4 656 € maximum. Le coût du terrain n'est pas inclus dans le prix d'achat, ce qui peut représenter un gain de 15 à 25% sur le coût de vente total (Cerema, 2018).

En matière de financement des prêts, les résidents peuvent bénéficier de prêts commerciaux et subventionnés (ex. Prêts à Taux Zéro, PTZ) ainsi que d'une réduction de 30% sur leur taxe foncière, en fonction des politiques respectives des Villes.

Les promoteurs des *Coop HLM* proposent généralement un système de garantie à trois composantes. En cas de crise de la vie, le promoteur s'engage à reloger le ménage dans un logement locatif social, à racheter le logement, et à compenser la perte potentielle de plus-value. Il dispose également d'un droit de rachat préemptif s'il constate des utilisations inappropriées du logement (Coop HLM, 2018).

Comme mentionné précédemment, une redevance foncière (*BRS Habitant*) est facturé par habitant pour une période maximale de 78 ans. Il a pour but de rembourser les emprunts fonciers et de constituer un fonds de roulement pour investir dans d'autres projets. Cette redevance s'est élevée de 2 € à 4 € par m² pour les premières opérations. Le bâtiment est ensuite géré comme un immeuble en copropriété traditionnelle.

En cas de vente, la formule de revente est indexée - à l'échelle nationale - sur l'Indice de Révision des Loyers (IRL).

Fonctionnement et Développement de Nouveaux Projets

La valeur de la coopérative est composée de la dotation initiale de 39 000 €, des contributions promoteur par logement construit (1 000 €) de la collecte de redevances foncières (BRS) et, accessoirement des revenus générés grâce à la commercialisation des logements (Espace, 2018, p.24).

En ce qui concerne les prises de participation, les **Autorités Locales** (voir la section Gouvernance) peut **participer à hauteur de 50% du capital de la CFF**, tandis que les **ménages pourraient théoriquement également acheter des parts de la coopérative**.

La **principale source de dépenses** pour la CFF est le **taux d'intérêt sur les prêts fonciers**. Il convient également de souligner qu'en tant qu'entité commerciale, la Coopérative n'est **pas exonérée d'impôts**⁽¹⁰⁵⁾ (Espacité, 2018, p. 19).

La CFF n'a **aucun employé direct** pour gérer ses opérations quotidiennes. Il s'appuie sur les **compétences internes de ses membres** par le biais d'**accords de gestion**. Ce fonctionnement permet aux membres de **partager les coûts de gestion et de mutualiser les services** (Espacité, 2018, p. 16). Par exemple, *Coop Immo* emploie actuellement $\frac{1}{3}$ FTE pour gérer l'organisation (diffusion du modèle, comptabilité, etc.), tandis que la gestion des baux et des biens immobiliers est prise en charge par *Gexio Cooperative*, dont le cœur de métier était déjà d'administrer des propriétés (Cerema, 2018).

Le **volume de ces missions devrait augmenter** parallèlement au nombre d'opérations. À ce jour, il est **difficile pour la CFF d'évaluer ses besoins en ressources humaines**. Deux scénarios semblent se dégager ; soit elle continuera de mobiliser le personnel de ses membres par le biais d'une délégation de service, soit elle engagera du personnel dédié.

CONCLUSION

La CFF s'est fixé comme **objectif à court terme de développer 80 logements par an** pour atteindre dans un second temps 300 unités de logement produites chaque année (Kiraly, 2017).

Le **principal défi** à relever consiste à **assurer la collaboration des Autorités Locales** afin d'**accéder au foncier** et de **bénéficier des garanties municipales** sur les prêts fonciers à long terme (*Gaïa, CDC*).

Dans un contexte de contraintes budgétaires et de hausse du prix du foncier, le foncier est en effet considéré comme un bien précieux et une source potentielle de revenus pour les Municipalités. Dans cette situation, **les rabais et les garanties sont plus difficiles à obtenir** pour la CFF.

Il est également important de noter qu'en raison de la rareté de la ressource, **les OFS évoluent dans un climat de concurrence** relative pour l'accès au foncier en regard des autres acteurs positionnés sur le marché du logement abordable (public, privé, etc.).

Ne pas sécuriser ces partenariats obligerait la CFF à **acheter des terrains à des prix coûteux** - ce qui aurait, à terme, une **forte répercussion sur les redevances foncières des ménages** et ne permettrait pas de maîtriser la **spéculation** (Espacité, 2018).

Une analyse est donc en cours sur les moyens de parvenir à une **combinaison optimale de gestion de la dette, de subventions publiques, de contributions des promoteurs et des ménages, afin de réduire le coût des opérations, de limiter les redevances foncières, et, in fine, d'élargir la population cible** (Espacité, 2018, page 13).

¹⁰⁵ Comprenant l'impôt sur les sociétés, la TVA et la contribution économique territoriale.

SOURCES

APUR.(2012). Les évolutions sociales à Paris et dans les trois départements de la petite couronne. Extrait de : <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/evolutions-sociales-paris-trois-departements-petite-couronne>

Cerema., Espacité. (2018, novembre). Les Organismes de Foncier Solidaire et Baux Réels Solidaires, Premier Retour d'Expérience. Etudes pour DGALM/DHUP/AD5 [PowerPoint].

Certu. (2013). *De la méthode d'évaluation des terrains aux modalités de calcul La décote logement social*. Extrait de : http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_foncier_3bis-octobre2013_cle761348.pdf

Chevé, C. (2018, février) Présentation générale de la Coopérative Foncière Francilienne [En personne]. Champigny-sur-Marne.

Espacité. (2018). Étude de capitalisation sur un nouveau mode de production d'une offre de logements abordables. Extrait de : http://www.espacite.com/media/petit_dej_2018/rapport_espacite_ofs

Expansiel Promotion (n.d.) Projet de réalisation de 10 logements en BRS, Kremlin-Bicêtre [PowerPoint].

Fonds Mondial pour le Développement des Villes. (2018a). Cartographie du financement des CLTs en Europe. Extrait de : http://admin.fmdv.net/Images/Publications/113/FINAL-CLTFinance_Mapping_Synthesisdoc_181008.pdf

Les Coop HLM. (n.d.). Faciliter Durablement l'Accession Sociale à la Propriété avec un Organisme de Foncier Solidaire. Extrait de :

www.hlm.coop/file/6253/download?token=owxSGSX

– (2018) Le Bail Réel Solidaire, une autre idée de la propriété. Extrait de :

http://www.hlm.coop/sites/default/files/coophlm-brochurebrs-2019_compressed.pdf

Kiraly, B. (2017). *Foncier solidaire : les HLM d'Ile-de-France entrent dans la danse*. Le Moniteur. Extrait de : <https://www.lemoniteur.fr/article/foncier-solidaire-les-hlm-d-ile-de-france-entrent-dans-la-danse.1496344>

Malteste, M. (2018, décembre) Modèle Financier de la Cooperative Foncière Francilienne [Echange de courriel].

Observatoire Régional du Foncier en Île-de-France (2019). *Chiffres Clés*. Extrait de : http://www.orf.asso.fr/wp-content/uploads/2019/02/Chiffres_cles_NC14-1.pdf

Observatoire du Logement Social en Île-de-France (2015). Extrait de : <https://www.ols-idf.org/le-logement-social-en-idf.html>

Ce travail a été produit par

Le Fonds Mondial pour le Développement des Villes (FMDV)



Le FMDV (Fonds mondial pour le développement des villes) est chargé de la coordination du Module de Travail sur les Modèles Financiers du projet SHICC. FMDV a mobilisé son expertise interne et a sollicité d'autres réseaux et partenaires (en particulier de la communauté de la finance et des gouvernements locaux et régionaux) pour analyser des modèles financiers, développer des nouvelles approches de financement et d'ingénierie pour les CLTs et diffuser les outils développés dans le projet permettant de systémiser le concept dans la région Europe du Nord-Ouest.

La cartographie référençant le financement existant et les sources de financement pour le développement des CLTs & OFS dans la région ENO, est le résultat d'une première phase de recherche.

Contacter les auteurs

Charlotte Boulanger : cboulanger@fmdv.net

Diane Pialucha : dpialucha@fmdv.net

www.fmdv.net

Avec la participation de

La Ville de Lille



La Ville de Lille est le partenaire principal du projet ; elle soutient la gestion du projet et coordonne le partenariat. En tant que partenaire principal, la Ville de Lille est impliquée dans tous les Modules de Travail (Work Packages - WP) afin d'assurer leur coordination et leur avancement.

clucats@mairie-lille.fr

<https://www.lille.fr/>

CLT Bruxelles



Le CLTB assure la coordination générale du projet, aux côtés de la Ville de Lille. Dans le cadre de ce projet, le CLTB développe de nouveaux modèles financiers et de nouvelles stratégies afin de renforcer l'implication des citoyens. En tant que CLT pilote, le CLTB inspirera d'autres initiatives dans la région. Par son implication dans le renforcement des capacités, des effets à long terme et des Modules de Travail Communication, le CLTB contribue à la diffusion du modèle CLT dans la région Europe du Nord-Ouest (ENO) et aide les nouveaux CLTs à surmonter les premiers obstacles.

geert.depauw@cltb.be

<https://cltb.be/>

CLT Gand



Soutenant le modèle des CLTs, le CLT de Gand dirige le Module sur qui vise à développer les 4 CLTs pilotes partenaires du projet, et contribue à d'autres aspects du programme.

frank.vandepitte@samenlevingsopbouw.be

<https://samenlevingsopbouwgent.be>

CLT Londres



CLT Londres apporte une expertise de praticien en tant que CLT présent dans le très coûteux marché de l'immobilier résidentiel de Londres. Il a particulièrement de l'expérience dans l'engagement avec les communautés et avec l'Etat, basée sur une approche de mobilisation communautaire. Il fait la transition d'une organisation à but non lucratif financée par des subventions à une entreprise sociale durable, explorant activement un large éventail d'options de financement social. CLTL souhaite développer de nouvelles manières de créer un financement durable.

hannah@londonclt.org

<http://www.londonclt.org/>

Réseau national CLT du Royaume-Uni



Dirige le Module de Travail Communication; Dirige le Module de Travail sur le Fonds d'Amorçage (Start-up Fund WP), s'appuyant sur son Programme existant de subventions qui fournit des modestes subventions aux CLTs naissants - leur permettant de bénéficier d'un support technique et d'atteindre des étapes clés; Dirige le Module de Travail sur les Effets à Long Terme (Long-term Effects WP), fournissant en particulier le travail de campagne de plaidoyer et de mesures de l'impact social; Soutient la livraison des autres aspects du Programme.

tom@communitylandtrusts.org.uk

<http://www.communitylandtrusts.org.uk/home>