



# LE MODÈLE CLT FRANÇAIS

## La mobilisation des coop' Hlm

# Les coop' Hlm :

- Opérateurs de logement social, spécialistes de l'accession sociale à la propriété et membre fondateur du mouvement Hlm en France
- Des structures coopératives où participent les ménages bénéficiaires et ancrées sur les territoires

## Qu'est-ce qu'une coopérative ?

Une société constituée par des personnes volontaires pour satisfaire à leurs besoins par leur effort et les moyens mis en commun.

Une coopérative partage et promeut les valeurs de démocratie, de solidarité, de responsabilité, de pérennité, de transparence, de proximité et de service.

*En bref, c'est une entreprise éthique et participative.*

## Les 165 coop' Hlm en 2017



**76 120** associés  
dont **71216** bénéficiaires

**2 055** salariés



**4 291** nouveaux  
ménages propriétaires de  
leur résidence par  
l'accession sociale

**79 499** lots de  
copropriété gérés soit  
**2 455** immeubles



**75 732** logements  
locatifs en patrimoine

# Les atouts du modèle CLT :

## SOLVABILISATION DE MÉNAGES MODESTES



- Portage à long terme et dans des conditions avantageuse de la part foncière ;
- Avantages fiscaux et financiers (PTZ) du dispositif.

## ACCOMPAGNEMENT DANS LE TEMPS DES MÉNAGES ACCÉDANTS



- Capacité de préemption des logements en cas de mauvais usage ou entretien ;
- Conseils et services complémentaires pouvant être développés par l'OFS et intégrés dans la redevance.

## PÉRENNISATION D'UNE AIDE PUBLIQUE OU PRIVÉE



- Le logement s'inscrit dans un dispositif encadré dans le temps long ;
- Gestion à long terme de l'OFS sans but lucratif qui garantit une redevance juste.

# Pour quels types de projets ?

## 📌 Sur les secteurs où le foncier est cher

- Le portage par l'OFS permet de limiter l'impact sur les charges mensuelles des ménages
  - Si le projet ne bénéficie d'aucune aide, on estime que le foncier doit représenter au moins le 1/4 du prix du logement pour que l'écart soit sensible pour l'accédant
- Pérenniser sur plusieurs générations d'accédants des aides publiques par la limitation de la plus-value

## 📌 Sur les secteurs très touristiques

Il s'agit principalement de territoires sur le littoral ou en zone de montagne, où la pression des résidences secondaires évince les résidents et notamment les actifs du marché immobilier.

Le dispositif imposant une utilisation en tant que résidence principale, les projets permettent de créer un marché immobilier distinct pour les habitants du territoire.

# Le modèle d'OFS coopératif

## Proche du modèle anglo-saxon dans l'esprit :

- Initiative de la société civile
- Encourager la participation des bénéficiaires au dispositif
- Permet de réunir de personnes motivées de nature différente

## Une coopérative pour réunir différents types de partenaires dans un cadre adapté :

Ménages  
Bénéficiaires

Collectivités  
Locales

Coop' Hlm

AUTRES  
PARTENAIRES  
(banques,  
aménageurs...)

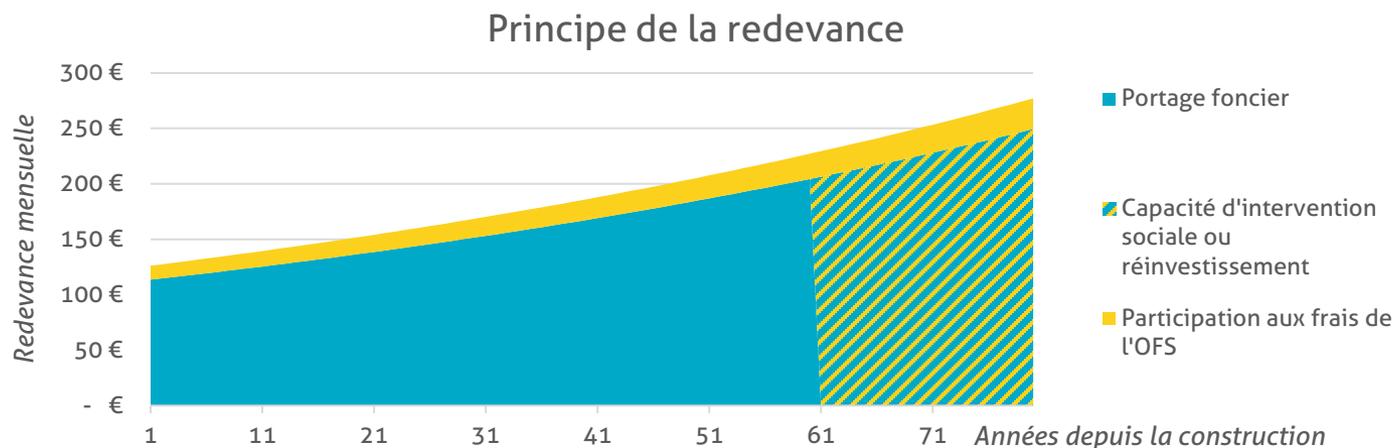
- Recours au Conseil d'administration et à la Direction Générale, des statuts clairs et stables
- Constitution d'un capital social : engagement stable dans le temps des partenaires et récupérable à terme
- Une forme évolutive : pensée dès le départ pour intégrer de futurs partenaires qui ne sont pas encore identifiés ou pas prêts à s'investir au départ (ménages, communes,...)
- Une création possible très rapide à partir de la mise au point du projet commun (3 mois)

## Un modèle souple qui s'appuie sur le réseau des Coop'Hlm

- Pas de personnel en propre au démarrage grâce à l'expertise du réseau Coop' Hlm
- Des opérations proposées par les Coop'Hlm pour assurer un démarrage d'activité

# Le modèle économique coopératif

- Les redevances équilibrent le portage du foncier et les frais de structure.



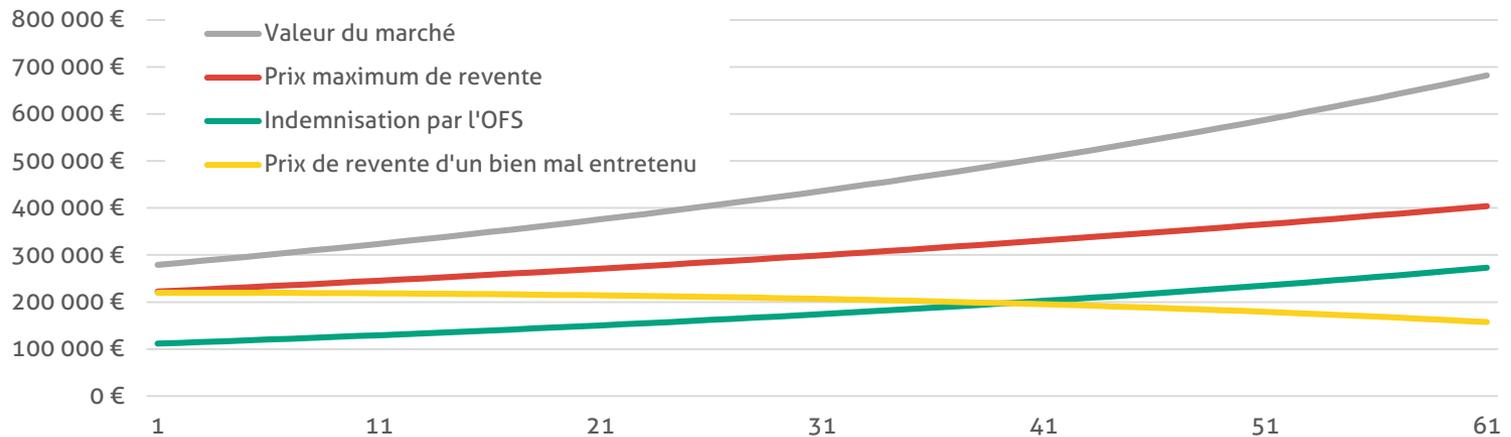
→ Capacité d'intervention financière à partir de 60 ans :

- Nécessaire pour des interventions (rachats) sur certains lots
- Appui aux copropriétés concernées par de la rénovation
- Éventuellement, investissement dans de nouveaux projets BRS

# Evolution du prix du bâti

- Les ménages doivent respecter un prix de vente maximum et bénéficient d'un appui de l'OFS qui rompt le bail et les indemnise en cas de difficulté\*

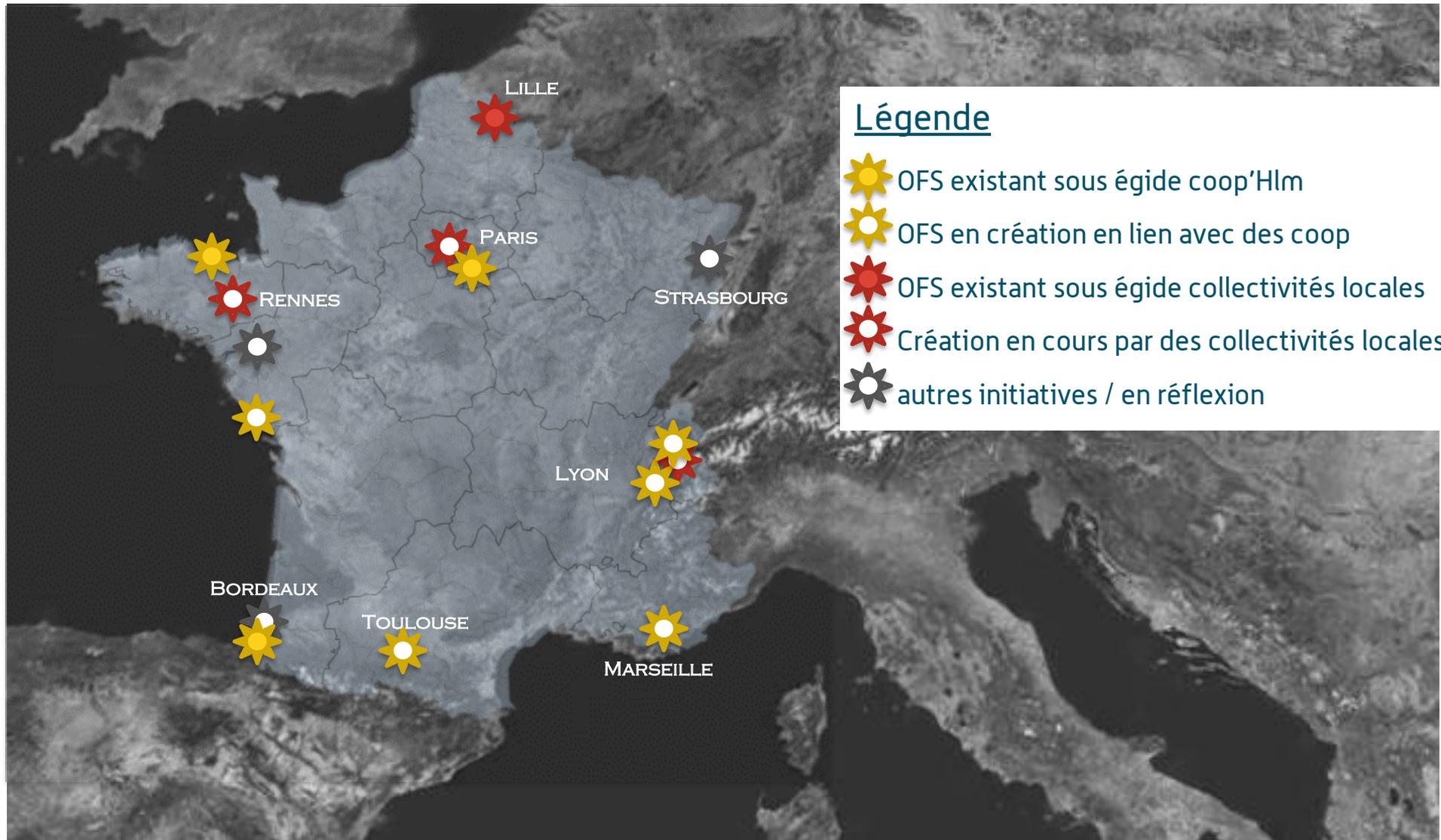
L'évolution prévisionnelle des prix



→ Une intervention inévitable vers 40 ans en cas de difficulté : mauvais entretien, dégradation de l'immeuble ou du secteur,...

*\* Chaque OFS est en mesure de définir ces conditions d'activation mais a minima en cas de non respect des conditions d'occupation et de revente : arrêt de l'occupation à titre de résidence principale, revente hors plafond...*

# Les projets en cours identifiés



Conférence de lancement du projet SHICC - 22 mai 2018 - Lille



LE MODÈLE  
CLT  
FRANÇAIS

La mobilisation  
des coop' Hlm

Plus d'informations sur  
[www.foncier-solidaire.coop](http://www.foncier-solidaire.coop)  
Et [www.hlm.coop](http://www.hlm.coop)

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**