

Coop Foncière Méditerranée

Organisme de Foncier Solidaire



Sommaire



1-Présentation de l'OFS Coop Foncière Méditerranée



2- Objet de la demande d'agrément sur la Région Occitanie



3-Présentation de l'opération à Villeneuve Les Avignon

1- Présentation de l'OFS Coop Foncière Méditerranée

- ▶ **L'Organisme de Foncier Solidaire Coop Foncière Méditerranée** a été créé fin 2018 par les 5 membres fondateurs constituant les associés de l'organisme à sa création :
 - La Maison Familiale de Provence
 - Grand Delta Habitat
 - Arcansud
 - Axedia
 - Coop Hlm Développement
- ▶ **Il a été agréé en tant qu'Organisme de Foncier Solidaire par arrêté préfectoral du 12 février 2019.**
- ▶ **Ses statuts présentent les caractéristiques suivantes :**
 - Il a la forme de société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée (**SCIC SAS**) : la forme coopérative est apparue comme particulièrement pertinente pour associer l'ensemble des parties prenantes concernées : collectivités locales, opérateurs, experts mais aussi les habitants eux-mêmes.
 - Sa compétence est la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, avec un intérêt plus marqué pour les zones où le prix des terrains est élevé et rend difficile le développement de logements abordables en accession (zone littorale et Métropoles).
 - Sa gouvernance est partenariale, avec 4 collèges : les utilisateurs personnes physiques (15% des droits de vote), les garants du projet coopératif (40%), les collectivités publiques (15%), les autres partenaires (30%)
 - Sa gouvernance s'articule autour d'un conseil d'administration et d'un comité d'engagement.
Chaque associé présente son opération à ces 2 instances, dès lors qu'elle correspond à la grille d'éligibilité arrêtée collectivement

1- Présentation de l'OFS Coop Foncière Méditerranée

► Les Associés de l'OFS Coop Foncière Méditerranée au 16/11/2021

Collèges d'associés	Nom associé
A-Collège des bénéficiaires et salariés	Non représenté à ce jour
	LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE
	GRAND DELTA HABITAT
B-Garant du projet coopératif	AXEDIA
	ARCANSUD
	COOP HLM DEVELOPPEMENT
	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SOPHIA-ANTIPOLIS
C- Collège des Territoires	METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE
	METROPOLE NICE COTE D'AZUR
	VILLE DE LA VALETTE DU VAR
	VILLE DE SIX FOURS LES PLAGES
D- Collège des autres partenaires	Monsieur Michel Gontard
	Monsieur Nicolas Cayol
	Madame Virginie Chaput
	Monsieur Pierre Forestier
	Monsieur Nicolas Escande

1- Présentation de l'OFS Coop Foncière Méditerranée

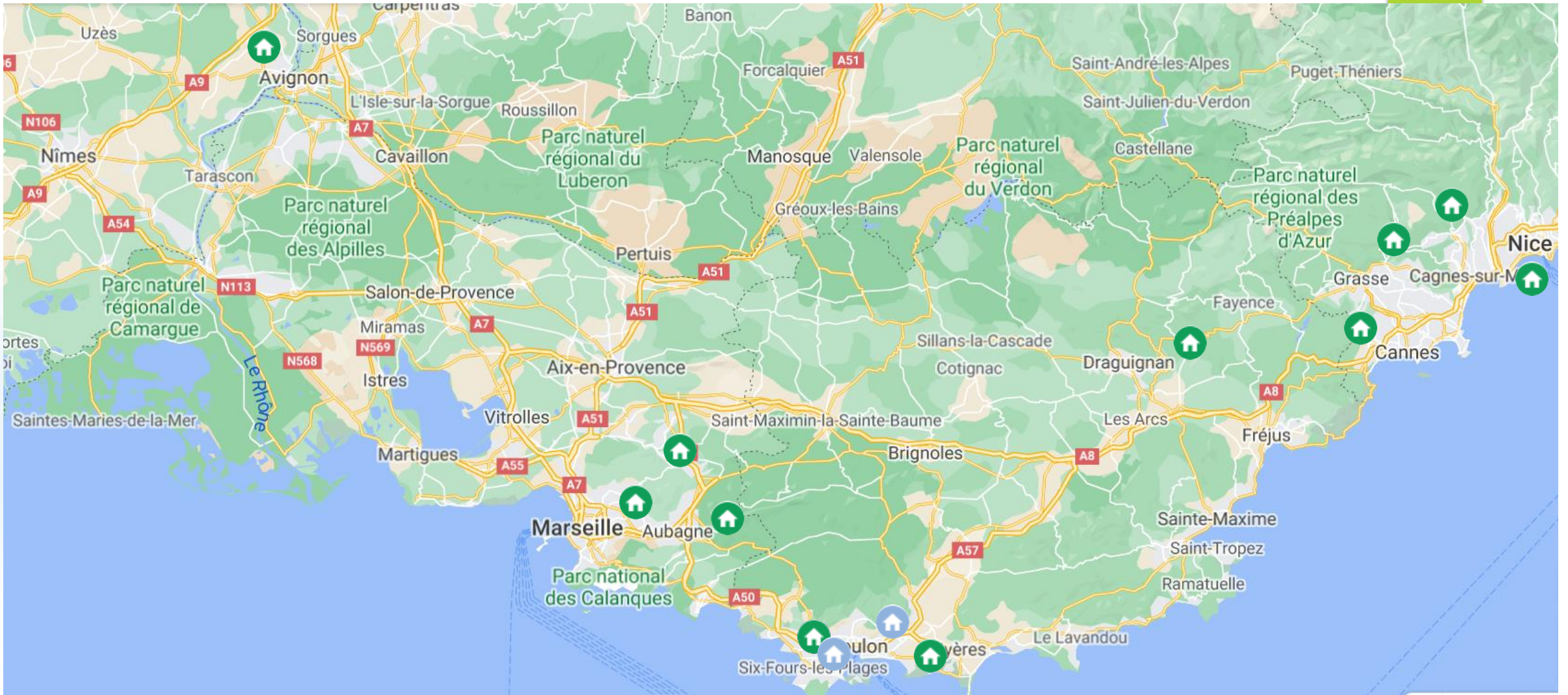
- Les perspectives d'activité à moyen terme

Les perspectives à moyen terme affichent une activité estimée autour de 420 logements, avec un rythme de production annuel atteignant 150 logements par an :

OFS COOP FONCIERE MEDITERRANEE PERSPECTIVES ACTIVITE SUR 5 ANS

	2021		2022					2023					2024	2025		
	MFP	ARCANSUD	MFP			ARCANSUD	MFP			ARCANSUD	GDH	MFP / ARCANSUD / GDH / AXEDIA				
Opérations	Six Fours	La Valette	Marseille La Barasse	La Colle	St Zacharie	Saint Paul de Vence	Nice	Six Fours	Le Pradet	Mougins	La Gaudé	Fuveau	Site non identifié	Ville neuve les Avignon	PACA / Occitanie	PACA / Occitanie
Nb de Logts engagés (OS)	40	42	17	12	36	20	17	25	22	19	40	28	25	25	150	200
	82				127						159				150	200
Nb de BRS preneurs gérés (cumulé)	0				40						147				250	418

1- Présentation de l'OFS Coop Foncière Méditerranée



 Opérations en cours

 Opérations identifiées

1- Présentation de l'OFS Coop Foncière Méditerranée

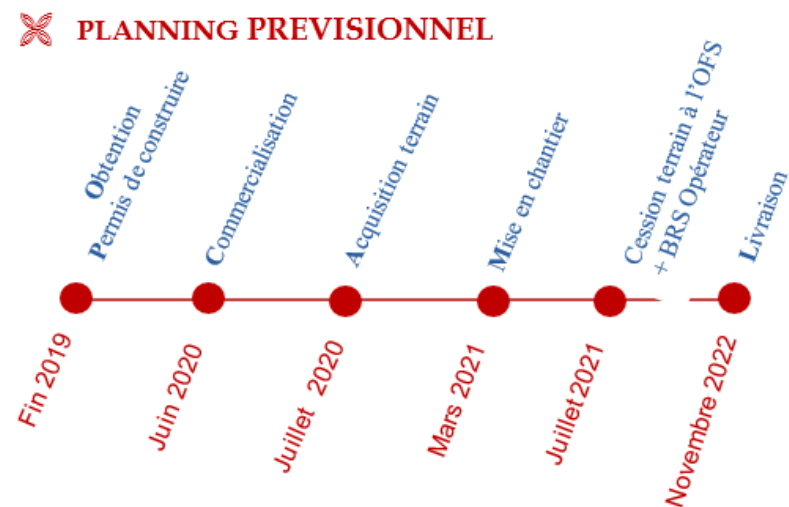
- **Focus sur l'opération Les Six Bastides à Six-Fours-Les-Plages – 40 logements en BRS**

- Opérateur : La Maison Familiale de Provence
- Programme : 40 logements en BRS (6 T2 / 21 T3 / 13 T4)
- Prix de vente moyen : 3 200 € TTC /m² habitable, parking compris, soit 200 K€ moyen
- Redevance BRS preneur : 2,35 €/m²
- Décote de prix par rapport au marché : - 40%
- Décote charges logement y compris redevance BRS : - 30%



- **La première pierre de la résidence Les Six Bastides a été posée le 15 octobre 2021**

En présence de Jean-Sébastien Vialatte, Maire de Six Fours Les Plages, Christian Abbes, Président de l'OFS Coop Foncière Méditerranée et Directeur Général de La Maison Familiale de Provence, Stéphane Dambrine, Président de La Maison Familiale de Provence, Métin Yavuz, Président de Valophis Habitat, Farid Bouali, Directeur Général de Valophis Habitat, Claude Bertolino, Directrice Générale de l'EPF PACA, Marie-Noëlle Lienemann, Présidente de la Fédération des Coop Hlm, et Emmanuelle Cosse, Présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat



1- Présentation de l'OFS Coop Foncière Méditerranée

- Focus sur l'opération Les Six Bastides à Six-Fours-Les-Plages – 40 logements en BRS

- **Commercialisation :**

- 75% des logements réservés, pour l'essentiel à de jeunes actifs primo-accédants du territoire :
- 70% de primo-accédants
- 40% de ménages résidant déjà à Six Fours Les Plages
- 70% de ménages issus du parc locatif, privé (50%) ou public (20%)
- des ménages avec des ressources limitées : 2 500 € moyen mensuel, soit 40% en dessous des plafonds de ressources du BRS

✕ CHARGES MENSUELLES LOGEMENT DES MENAGES

Opération en VEFA Valeur "Marché" - TVA 20%				
Typo	SHAB	Prix m ² TTC	Prix de vente	Mensualité
T2	44 m ²	5300€/m ²	235 797 €	976 €
T3	59 m ²	5300€/m ²	312 700 €	1 301 €
T4	77 m ²	5300€/m ²	408 100 €	1 705 €
Moy	63 m ²	5300€/m ²	332 723 €	1 386 €

BRS - TVA 5,5%						
Typo	SHAB	Prix m ² TTC	Prix de vente	Mensualité	Redevance BRS 1ère année 2,35€/m ² SHAB	Coût logement mensuel
T2	44 m ²	3400€/m ²	151 266 €	619 €	105 €	723 €
T3	59 m ²	3200€/m ²	188 800 €	777 €	139 €	916 €
T4	77 m ²	3150€/m ²	242 550 €	1 005 €	181 €	1 186 €
Moy	63 m ²	3200€/m ²	200 890 €	829 €	148 €	976 €

Diminution prix de vente / Marché libre	Diminution charges mensuelles / Marché libre
- 40%	- 30%

L'acquisition d'un logement en BRS sur ce programme induit une décote d'environ 30% de la charge logement mensuelle des ménages par rapport au marché libre.

2- *Objet de la demande d'agrément sur la Région Occitanie*

Contexte :

Les deux coopératives Grand Delta Habitat et Axédia souhaitent développer des opérations en BRS en Occitanie, en cohérence avec leur implantation actuelle sur ces territoires

Présentation et objectifs des coopératives :

- ▶ **Grand Delta habitat** est historiquement présente sur les 3 départements du Vaucluse, du Gard et des Bouches du Rhône, elle développe depuis 2018 une activité d'accession abordable à la propriété avec de premières opérations réussies en PSLA à Chateauneuf-de-Gadagne, Morières-Lès-Avignon et l'Isle-sur-Sorgue
- ▶ **Axédia** (filiale de Grand Delta Habitat), spécialisée dans l'accession a son siège sur Nîmes avec une **compétence** territoriale couvrant l'**Occitanie** par arrêté du Ministère de la Cohésion des territoires en date du 12 juin 2018. (JORF n°0141)
- ▶ En réponse aux enjeux des territoires dits « *tendus* » Grand Delta Habitat et Axédia ambitionnent de développer fortement cette activité avec un objectif de livrer **60 logements neufs par an d'ici 2025 en accession abordable**

2- *Objet de la demande d'agrément sur la Région Occitanie*

Territoires visés

- ▶ Ces deux coopératives disposent d'une réelle connaissance des marchés immobiliers du **Gard Rhodanien et de Nîmes Métropole**. Elles ont tissé des liens historiques avec les collectivités et sont des opérateurs locaux et légitimes pour réaliser des opérations en BRS
- ▶ Sur le **Gard Rhodanien**, une première opération est envisagée **dès 2022 à Villeneuve les Avignon** où les prix de la promotion privée sont de 4 350 € le m², marché assimilable aux marchés tendus
- ▶ Dans un second temps, des opérations sont envisageables sur **Montpellier Méditerranée métropole** et **pays de l'Or agglomération** qui sont des secteurs de développement de la coopérative Axédia
- ▶ A échéance 2025, la Coop' Foncière Méditerranée envisage une production annuelle en BRS de 30 logements/an en Occitanie

Dans cette perspective et en l'absence d'autres opérateurs coopératifs actifs sur ces territoires, la Coop' Foncière Méditerranée sollicite un agrément sur la Région Occitanie

3 – Présentation de l'opération à Villeneuve les Avignon

Programmation : 20 logements

- ▶ 10 Type 2 / 8 Type 3 / 2 Type 4



Marché local et positionnement BRS :

Comparaison prix au m ² /TTC			
Typologie	T2	T3	T4
m ²	45	65	88
Prix moyen Neuf	4 515 €	4 300 €	4 095 €
Prix moyen ancien	3 990 €	3 800 €	3 619 €
Prix achat BRS opération	2 859 €	2 723 €	2 593 €

Typologie	T2	T3	T4
m ²	45	65	88

Comparaison prix d'achat			
Prix achat TTC Neuf	203 175 €	279 500 €	360 381 €
Prix achat TTC Ancien	179 550 €	247 000 €	318 476 €
Prix Achat TTC BRS	128 662 €	176 995 €	228 213 €
Ecart BRS / Neuf	37%	37%	37%

Comparaison mensualité			
Acquisition neuf mensuel	827 €	1 138 €	1 467 €
Acquisition ancien mensuel	772 €	1 067 €	1 378 €
Charge mensuelle BRS (PTZ)	594 €	825 €	1 073 €
Ecart BRS / Neuf	28%	28%	27%

- ▶ Positionnement du BRS particulièrement concurrentiel par rapport à l'offre neuve et ancienne
- ▶ Valeur du foncier (770 € m²/SDP) justifiant l'usage du BRS
- ▶ Intérêt fort de la commune pour un programme d'accession abordable