



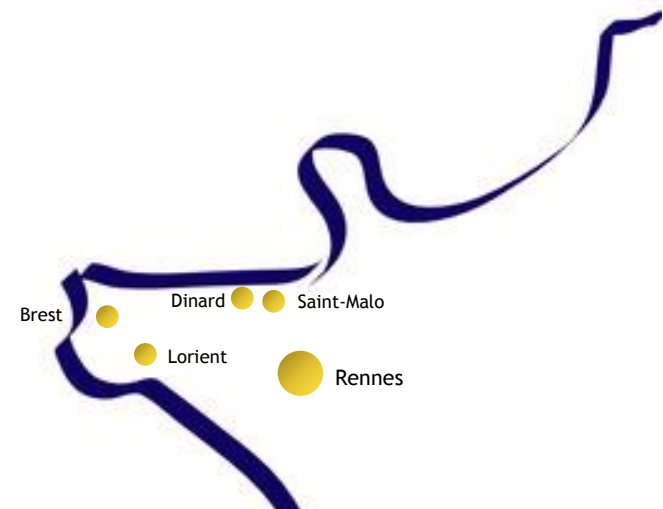
ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE FONCIER COOPÉRATIF MALOUIN (FCM)

Sécuriser et accompagner le financement des acquéreurs

Le Groupe Habitation Familiale

Les moyens humains

- Siège social à Rennes
- 1 pôle Promotion Habitation
- 1 pôle Aménageur Lotisseur
- 1 pôle Maîtrise d'œuvre d'exécution
- 4 pôles Agences immobilières à Rennes, Saint-Malo, Dinard et Lorient
- 4 pôles Syndic de copropriétés à Rennes, Saint-Malo, Lorient et Brest



+80 collaborateurs
à votre service

« *Priorité à la dimension
humaine et à la mission
d'intérêt général* »

Le Groupe Habitation Familiale

Repères et chiffres clés

Une coopérative créée en 1902.

Habitation Familiale est une coopérative détenue par ses clients (plus de 2.000 associés) qui peuvent tous devenir bénévolement membre du conseil d'administration afin de garantir la pertinence de la stratégie de l'entreprise en cohérence avec son projet social.

Habitation Familiale c'est :

- plus de 200 logements livrés (maisons et appartements) par an
- 200 logements en chantier
- Plus de 300 logements offerts à la commercialisation chaque année
- plus de 500 copropriétés et 14.000 lots gérés
- 80% d'acquéreurs en résidence principale

EVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DU GROUPE HABITATION FAMILIALE

Chiffre d'affaires global (HT)	2015	2016	2017
	19 509 943 €	30 947 324 €	30 372 666 €



Le Groupe Habitation Familiale

ZOOM SUR LE PÔLE PROMOTION : la force des synergies

Habitation Familiale fédère des équipes pluridisciplinaires (collectivités, partenaires financiers et juridiques, architectes...) et favorise les synergies.

Cette dynamique d'intelligence collective permet l'émergence d'idées novatrices et nourrit trois composantes essentielles à la qualité de ses projets : sa cohérence globale et sa diversité créative au meilleur prix.



Habitation Familiale est titulaire du droit d'usage global NF Habitat HQE.

Le référentiel NF habitat HQE vérifie que l'entreprise construit des programmes durables,

structurés autour de quatre engagements :

1. **Management responsable** (à la croisée entre le système de management ISO 9001 et ISO 26000).
2. **Qualité de vie** (sécurité, santé, confort, services...).
3. **Respect de l'environnement** (économie d'énergie, limitation de la pollution, prise en compte de la biodiversité...).
4. **Performance économique** (optimisation des charges et des coûts, contribution au dynamisme des territoires...).



« Notre objectif : faciliter
l'accès à la propriété »

Le Groupe Habitation Familiale

ZOOM SUR LE PÔLE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS : un syndic de proximité aux côtés de ses clients

Depuis plus de 60 ans, HF Gestion Syndic de Copropriétés, **gère des immeubles neufs et anciens pour pérenniser le patrimoine et accompagner les accédants à devenir copropriétaires.**

HF Gestion **accompagne également les promoteurs** grâce à son expertise depuis la conception de programme immobilier, afin de **maîtriser les futurs coûts de gestion et d'entretien, dans le cadre de sa mission de syndic provisoire.**

HF Gestion est composée d'**une équipe de professionnels et de spécialistes** dans les domaines relatifs à la copropriété. Des collaborateurs juristes, gestionnaires et comptables assurent un suivi permanent des dossiers de ses clients.

HF Gestion est très attachée à la **formation continue de ses équipes** pour faire face à l'évolution constante de la réglementation.

La **communication active avec le conseil syndical** permet une gestion efficace et transparente tout au long de l'année.

+ 60 ans

d'expertise en syndic de copropriétés & conseil auprès des promoteurs

Présent sur toute la **BRETAGNE**
à RENNES, BREST, SAINT-MALO & LORIENT

+ 540

Copropriétés gérées

+ 14.000

Lots, soit une moyenne de 30 logements



*Plus proches, plus disponibles.
Transparents et impliqués.*



OFS, BRS

Qu'est-ce qu'un OFS ?

Un OFS (Organisme de Foncier Solidaire) a pour objectif de permettre le développement d'une offre de logements en accession, durablement abordables, inspiré par le modèle anglo-saxon des « Communities Land Trust ».

Le foncier reste propriété de l'OFS, même si les droits réels sont successivement cédés.

Les subventions publiques, immobilisées dans le foncier, demeurent affectées.

Le caractère abordable des droits réels est maintenu par le plafonnement des prix de cession.

La Loi Alur (n°2014-366 du 24 mars 2014, art.164) a créé les organismes de foncier solidaire (C. urb., art. L. 329-1).

- Entités sans but lucratif ayant pour objectifs d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs, destinés à la location ou à l'accession à la propriété, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation.
- Décret n°2016-1215, 12 sept. 2016, JO 14 sept. 2016 + décret 2017-1037 du 10 mai 2017



OFS, BRS

Le Bail Réel Solidaire (BRS) : un nouveau bail de longue durée

Le Bail Réel Solidaire est un nouveau type de bail rechargeable, qui instaure une relation dans le temps avec les ménages : il impose des clauses de prix de revente et des plafonds de ressources des acheteurs successifs, enfin il permet l'accès à un taux de TVA réduit à 5,5%.

Seul un OFS peut conclure des BRS.

Peuvent être titulaires d'un BRS :

- Un particulier sous conditions de ressources.
- Un opérateur constructeur qui s'engage à céder les droits réels à des ménages éligibles.
- Un bailleur HLM, une coopérative HLM.
- Une société civile coopérative de construction ou une société d'habitat participatif qui s'engagent à attribuer un droit de jouissance à des ménages sous conditions de ressources.

Principales caractéristiques d'un BRS

Durée :

- Comprise entre 18 et 99 ans
- Prorogée de la durée initiale à chaque mutation (cession, donation, succession) contre une redevance

Opérations :

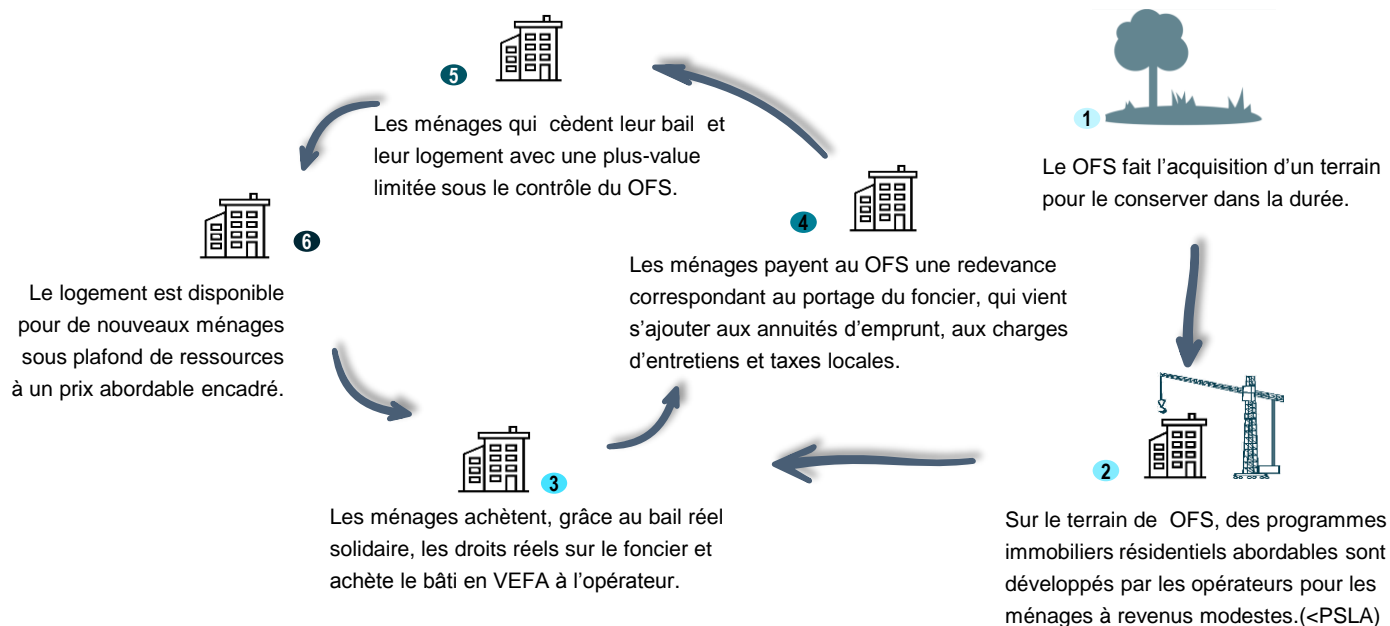
- Le bail peut prévoir une obligation de construire ou de réhabiliter
- Il peut concerner un bâti déjà construit sans besoin de travaux
- Le bail est réductible pour le promoteur lors de la cession des droits réels (les logements)



Objectifs et principes du Foncier Coopératif Malouin (OFS)

Principe d'une opération en BRS

- Les opérateurs peuvent conclure des BRS avec le Foncier Coopératif Malouin, pour développer des projets immobiliers et vendre des logements abordables à des particuliers (Bâti en VEFA / Foncier BRS).

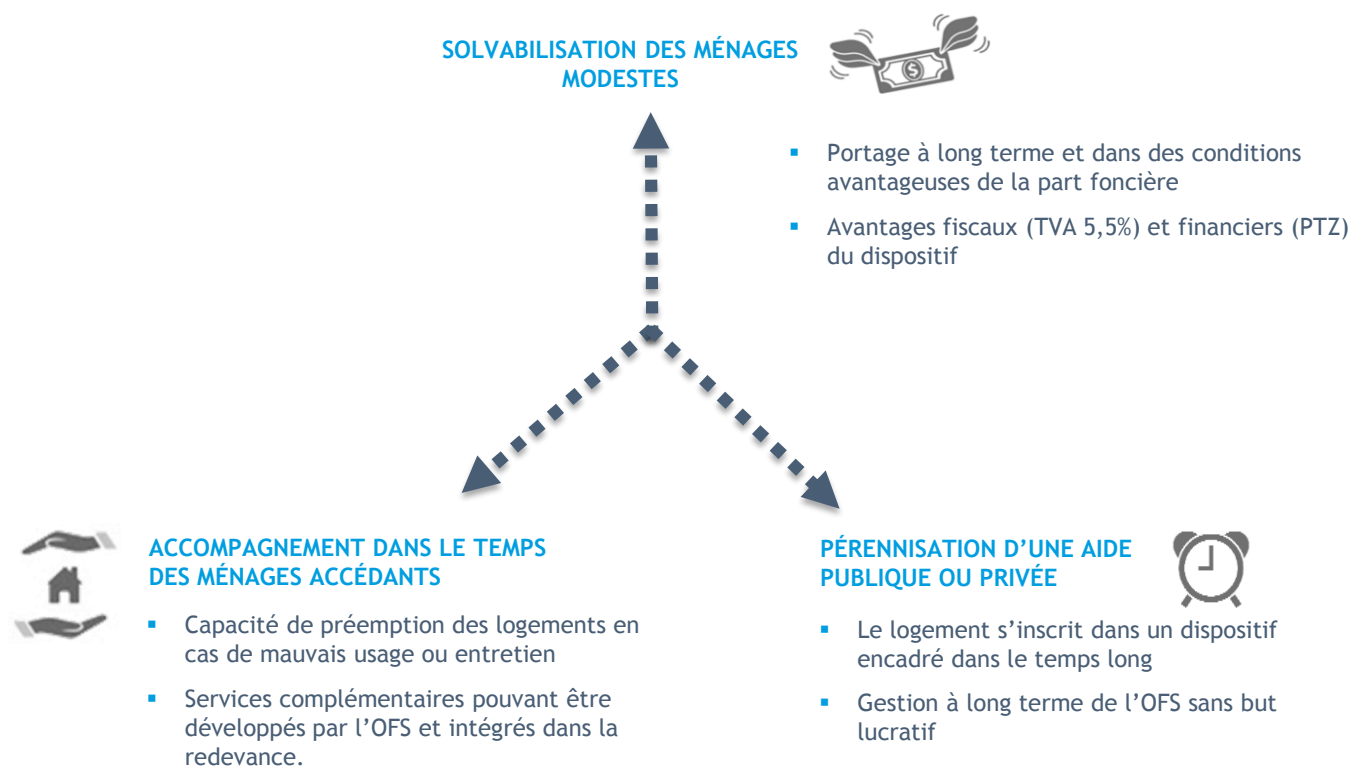


AVANTAGES DU FCM

- ✓ Contribuer à la création d'une offre de logements abordables
- ✓ Contribuer à l'accession sociale à la propriété
- ✓ Contribuer à un parc de logements abordables, pérenne sur le long terme

Objectifs et principes du Foncier Coopératif Malouin (FCM)

Les trois grands atouts du BRS



Statut et gestion du Foncier Coopératif Malouin

Le statut coopératif de cette structure (SCIC) permettra d'ouvrir la gouvernance aux collectivités, aux entreprises et aux utilisateurs, à travers des collèges d'associés identifiés (*Fonctionnement en conseil d'administration et direction générale*) :

Les Associés en Assemblée Générale

Collège	Droits de vote	Statut	Associés	Exemple de Conseil d'Administration
A	10	Utilisateurs	Opérateurs et personnes physiques (les acquéreurs)	1 représentant acquéreur 1 représentant opérateur 1 consultant
B	50	Fondateurs	Ville de Saint-Malo, Habitation Familiale, Sacib	2 représentants de la Ville de Saint-Malo, 2 représentants Habitation Familiale 1 représentant Sacib
C	10	Partenaires autres que publics	Les promoteurs privés et les entreprises locales	1 représentant promoteur 1 représentant entreprise locale
D	20	Collectivités, personnes morales de droit public	SMA, DINARD, OPH	1 représentant collectivités 1 représentant hlm 1 consultant
E	10	Salariés ou prestataires de services	HF Gestion	1 représentant HF Gestion

Droits de vote en Assemblée Générale : attention dans chaque collège un associé égal une voix (peu importe le montant du capital détenu par l'associé). Présidence Habitation Familiale, représentant de la personne morale.

Statut et gestion du Foncier Coopératif Malouin

Le Comité d'Engagement

Le Comité d'Engagement rendra des avis au Conseil d'Administration pour décision.

Il est composé de trois membres, au minimum, nommés par le Conseil d'Administration :

- Présidence : le représentant de la ville d'implantation du projet
- 2 autres membres
- Le Président du Conseil d'Administration (présent mais ne participe pas au vote)

Il rend deux types d'avis :

- > Sur le foncier
- > Sur l'agrément des ménages

Le Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration décide du fonctionnement et valide les avis du comité d'engagement.

Il est composé de :

- 12 administrateurs élus par l'assemblée des associés.
- 2 à 3 consultants participant aux débats mais n'ayant pas de droit de vote.

Statut et gestion du Foncier Coopératif Malouin

Les missions de l'OFS : une gestion en trois étapes

1. Le développement

Déterminer une action en cohérence avec les besoins et une programmation partagée avec les collectivités locales.

Le développement permettra de constituer des « réserves de foncier » afin d'assurer le rythme de production souhaitable.

2. La gestion

Assurer la gestion des programmes et la gestion des financements (prêts, fonds...), la facturation aux opérateurs et aux copropriétés.

3. La revente

Assurer la conformité des mouvements avec les habitants, vendeurs de leur logement :

- Respect des règles,
- Accompagnement de la liste d'attente
- Accompagnement à la vente afin de fluidifier la réalisation des actes notariés et le retour de rentabilité pour les vendeurs.

Démonstration

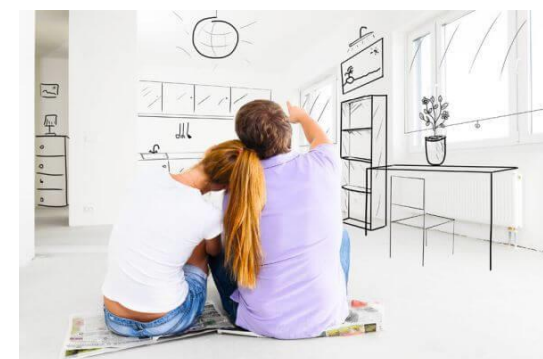
J'achète un T3 neuf de 65m²

PROMOTEUR

	ACCESSION LIBRE	ACCESSION SOCIALE	
	VEFA LIBRE	PSLA	BRS
Montant de la charge foncière (€ HT par m ²)	700	400	0 *
Prix moyen HT / m ² de SU	2 938	2 097	1 736
Prix TTC / m ² de SHAB	3 243	2 536	2 110
Prix du logement TTC	210 795	164 840	137 150
Frais d'acte	5 480	4 660	4160

CLIENT

Apport personnel	5 000	5 000	5 000
Mensualité de remboursement d'emprunt*	850	653	541
Redevance	0	0	64
Taxe foncière ramenée par mois (base 700 € annuels) - 30% de remise en BRS	58	0	41
Loyers PSLA payés ramenés par mois (670 € mensuels pendant 8 mois, lissés sur 5 ans)	0	89	0
Charges de copropriété (hors chauffage et ECS)	63	63	63
Effort mensuel total	971	805	709



* Charge foncière portée par le Foncier Coopératif Malouin : 400 €

Des partenaires engagés

Les partenaires fondateurs



> HABITATION FAMILIALE

Créée en 1902, Habitation Familiale est une coopérative de l'immobilier. Ses 80 collaborateurs présents à Rennes, Saint-Malo, Dinard, Lorient et Brest sont organisés par pôles de compétences qui couvrent l'ensemble des métiers de l'immobilier :

- Promotion-habitation,
- Aménageur-lotisseur,
- Maîtrise d'œuvre d'exécution,
- Transaction (vente neuf, ancien, location),
- Gestion locative,
- Syndic de Copropriétés.

Habitation Familiale et l'ensemble de ses partenaires, clients-associés et salariés œuvrent au bénéfice d'un objectif commun et pérenne : « Le bien vivre ensemble ».



> SACIB

SACIB, promoteur actif auprès de la Ville de Saint-Malo et d'Habitation Familiale pour la création du Foncier Coopératif Malouin, est une agence de promotion et de transaction immobilière. Elle accompagne pour l'achat, la vente et la location de biens immobiliers (maisons, terrains...) à Saint-Malo et le littoral de l'Ille-et-Vilaine.



> VILLE DE SAINT-MALO :

Saint-Malo est une commune française située en Bretagne dans le département d'Ille-et-Vilaine. Sa superficie est de 36,58 km² et elle est composée de plus de 50.000 habitants. La Ville de Saint-Malo est le principal port de la côte nord de la Bretagne. Le secteur touristique y est très développé, d'où un marché de l'immobilier très tendu.

Les entreprises partenaires



> BEAUMANOIR

Le Groupe Beaumanoir est une entreprise de distribution de prêt-à-porter créée en 1985. Il possède plus de 2600 points de vente dans le monde via les marques Bonobo, Cache-Cache... Le centre principal d'expédition, géré par C-Log, est situé à Pleudihen-sur-Rance près de Saint-Malo. Le Groupe Beaumanoir compte plus de 900 salariés sur Saint-Malo Agglomération.



> LES THERMES MARIN

Les Thermes marins de Saint-Malo sont un établissement de thalassothérapie situé dans le quartier de Paramé, en face de la plage du Sillon. Aujourd'hui, ce sont plus de 420 personnes employées à l'année tant pour les soins que pour l'hôtellerie et la restauration. Près de 30 000 curistes fréquentent le centre chaque année, avec un vrai impact sur l'économie locale.



> TIMAC

Timac Agro est la principale filiale du groupe Roullier, spécialisée dans l'agrofourniture et la fertilisation. Elle rassemble 1 200 collaborateurs, dont près de 400 ingénieurs et technico-commerciaux au service des clients, et plus de 400 collaborateurs à Saint-Malo (siège et sites industriels).

Les promoteurs partenaires



> ARC

Le Groupe ARC, entreprise familiale et indépendante, développe son activité de promotion immobilière : habitat, bureaux et aménagement dans l'Ouest et en Ile de France.



> BATI ARMOR

Bâti-Armor propose une offre qui répond au projet de chacun : construction de logements pour habiter ou investir, proposition de terrains à bâtir, réalisation de commerces et de bureaux, création de résidences services et spécialisées, construction d'hôtels.



> LAMOTTE

1er groupe immobilier et ensemblier de l'ouest en matière de construction comme d'aménagement du territoire.

Autres partenaires



> SAINT-MALO AGGLOMÉRATION

Saint-Malo Agglomération, Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Malo, regroupe 18 communes pour plus de 83 000 habitants



> VILLE DE DINARD

La ville de Dinard appartient à l'arrondissement de Saint-Malo et au canton de Dinard. La commune compte plus de 10 000 habitants.



> LA RANCE ACTION LOGEMENT

Depuis plus de 50 ans, La Rance propose ses services en matière d'habitat au nord de l'Ille-et-Vilaine, dans les Côtes-d'Armor et dans la Manche. La Rance est une Entreprise Sociale pour l'Habitat | ESH. Organisme d'intérêt général garant de la cohésion sociale et des parcours résidentiels, La Rance est aussi un acteur économique de premier plan dans l'habitat et contribue ainsi à l'aménagement du territoire.



> EMERAUDE HABITATION

Emeraude Habitation est un office public de l'habitat, avec une mission de service public. L'OPH construit, entretient et gère un parc locatif et permet la location et l'accession sociale à la propriété.

Partenaire des collectivités territoriales, Emeraude Habitation accompagne également les communes dans leurs projets de construction et d'aménagement.

www.habitation-familiale.coop