



## Une nouvelle forme de coopération pour produire plus de logements

L'accès au foncier dans les zones tendues est le premier frein à la production de logements. Un bailleur social seul n'a pas forcément les moyens ni les outils pour intervenir sur des fonciers de grande taille, complexes et qui pourraient accueillir une programmation diversifiée.

Nouvelle forme de coopération entre bailleurs sociaux **Initiatives Foncières** est un groupement d'intérêt économique qui se fixe pour objectif d'intervenir, en amont des constructions, sur des fonciers jusqu'à présent difficilement accessibles pour chacun de ses membres.

**Initiatives Foncières** mène des études pré opérationnelles et préfigure des sociétés de projet, ouvertes aux bailleurs sociaux et aux opérateurs locaux. Ces sociétés de projet mutualiseront les capacités d'investissement des organismes pour acquérir et aménager les fonciers, feront, le cas échéant, du portage à court et moyen terme et construiront les logements.

### **Initiatives Foncières est un GIE qui regroupe actuellement**

La Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat

et treize ESH et groupes d'ESH:

Alliade Habitat  
Groupe Arcade  
Batigère  
Domaxis  
Domofrance  
Emmaüs Habitat  
France Habitation  
Habitat en Région  
ICF Habitat  
Immobilière 3F  
Groupe Logement Français  
Logirep  
Plurial Novilia

### **Les membres d'Initiatives Foncières représentent :**

- ▶ un patrimoine de **760 000** logements gérés
- ▶ **17 000** logements produits par an
- ▶ **4 milliards €** de chiffre d'affaires annuel
- ▶ un investissement de **4 milliards €** par an
- ▶ **41** ESH

### **Initiatives Foncières**

14 rue Lord Byron  
75008 Paris  
initiatives-foncières.fr

Président  
**Christian Baffy**  
Directrice générale  
**Marie-Anne Belin**

**Contact**  
ma.belin@initiatives-foncières.fr

**Initiatives Foncières** a vocation à intervenir sur de grands fonciers ou sur des ensembles immobiliers complexes à reconverter, en partenariat avec les acteurs et opérateurs locaux: collectivités, établissements publics, entreprises publiques locales, promoteurs, investisseurs, propriétaires privés...

#### **Des fonciers ciblés**

- ▶ Emprises ou ensembles immobiliers avec un potentiel de plusieurs centaines de logements, toutes catégories confondues, appartenant à des propriétaires publics ou privés
- ▶ Ensembles immobiliers complexes de grande taille à reconverter et/ou à transformer pouvant impliquer un portage court/moyen terme le temps de leur libération (entrepôts par exemple)
- ▶ Projets urbains et emprises sous contrôle de la collectivité via son opérateur ou un établissement public foncier, qui ne sont pas entrés en phase opérationnelle
- ▶ Emprises où la collectivité souhaite des interventions dans le cadre d'un urbanisme contractuel
- ▶ Macro-lots cédés par des collectivités publiques propriétaires (Etat, collectivités locales, entreprises publiques locales)
- ▶ Territoires sans opérateurs locaux où des accords pourront être conclus entre Initiatives Foncières et les collectivités locales concernées

#### **Sur des territoires tendus**

- ▶ En Île-de-France: à Paris, première et deuxième couronnes
- ▶ Sur l'arc méditerranéen
- ▶ Dans les métropoles
- ▶ Dans les secteurs de développement d'emplois où les besoins sont avérés

#### **Des atouts**

##### **Un acteur réactif pour un partenariat local sur mesure**

- ▶ Pour chaque site, la création d'une société de projet ou groupement adapté au territoire et à la situation locale
- ▶ Un créneau où peu d'acteurs sont présents: à la fois, opérateur, gestionnaire et investisseur long terme
- ▶ Visant à initier de nouveaux fonciers constructibles, l'intervention d'Initiatives Foncières est rendue possible grâce aux caractéristiques du groupement (réactivité, capacité d'investissement, maîtrise d'ouvrage directe et investissement long terme local)

##### **Un interlocuteur privilégié pour les propriétaires fonciers et les collectivités**

- ▶ Un interlocuteur privilégié pour la collectivité. Charge à Initiatives Foncières de conclure les accords entre ses membres (qui acquerront le foncier, assureront son portage, réaliseront les constructions de logements) pour créer la société de projet et faire aboutir les partenariats locaux adaptés aux programmes mixtes
- ▶ Facilitateur auprès de la collectivité locale pour démarrer une grande opération urbaine
- ▶ Engagement de construire des logements sociaux, intermédiaires et en accession, qui répondent à la demande locale
- ▶ Montage adapté aux souhaits du propriétaire, à la situation foncière et au territoire.

##### **Un opérateur complémentaire aux acteurs locaux**

La société de projet, créée pour chaque site, est ouverte à toutes les familles de bailleurs sociaux (ESH, OPH, Coopératives, SEM immobilières) ainsi qu'aux partenariats privés pour la réalisation de programmes immobiliers mixtes.

En fonction des situations locales, elle pourra conclure des accords de partenariat avec les établissements publics fonciers, les établissements publics d'aménagement, les entreprises publiques locales et tout autre acteur local.

##### **Un opérateur à fortes capacités et garanties**

- ▶ Une coopération foncière de 41 Entreprises Sociales pour l'Habitat pour produire plus de logements en zones tendues
- ▶ Une organisation de bailleurs sociaux sur toute la filière, du foncier à la gestion et l'exploitation des logements
- ▶ Un financement des études préalables
- ▶ Un investisseur de long terme
- ▶ Une participation à l'aménagement du foncier
- ▶ La construction de toutes les catégories de logement dont le besoin est localement avéré: l'hébergement, logements sociaux et intermédiaires, logements en accession sociale, logements destinés aux personnes âgées ou dépendantes, aux étudiants, aux jeunes actifs, etc.
- ▶ Le relogement des habitants si nécessaire en vue des démolitions et gestion des immeubles lors de leur libération progressive
- ▶ Une mobilité accrue pour les habitants par la mobilisation d'un parc immobilier important.