



Présentation Foncière de Transformation Immobilière

Mars 2022

REFABRIQUER DU FONCIER

Une raison d'être

Une réponse à une double **urgence sociale et environnementale** : plus de logement abordable, moins de CO2 et moins d'artificialisation des terres en privilégiant la transformation immobilière et urbaine.

Déclencher

Un outil opérationnel et un modèle original, apportant **une proposition de valeur décisive**, respectueuse des métiers et modèles économiques de chaque partenaire.

Concerter

Des **opérations partagées** avec les collectivités locales, pour élaborer les projets et accompagner la transformation urbaine

Acquérir des immeubles et des friches pour permettre leur transformation en logements et assurer **un portage foncier long terme pour l'ensemble des bailleurs de logement social et intermédiaire.**



✓ UN CONTEXTE PORTEUR

Bureaux

- Une offre de bureaux excédentaire et pour une part d'immeubles obsolètes et/ou vacants
- Des nouvelles polarités de mobilité
- Des nouvelles formes de travail
- Impact Covid = accélération de l'obsolescence et impact sur les volumes de bureaux

Logements

- Besoins de logements, notamment abordables, dans les zones tendues
- Une offre insuffisante
- Appel à des quartier mixtes (logements, services, coworking, nature)
- Impact Covid : des logements plus grands avec des extérieurs

L'enjeu Climat

- Empreinte carbone
- Zéro Artificialisation Nette
- Recyclage urbain
- RSE
- Innovations, matériaux, Hors site
- Covid / densité, un faux débat ?

✓ PRINCIPAUX FREINS A LA TRANSFORMATION

FREINS

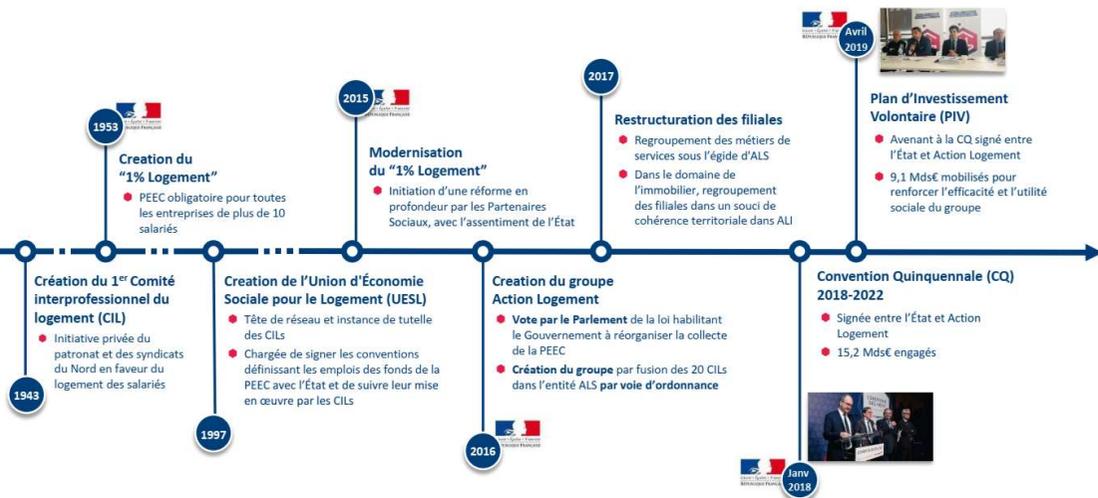
- Coûts d'acquisition élevés (différentiels marchés bureaux vs marchés résidentiels)
- Coûts de transformation élevés (Contraintes techniques en fonction des l'âge et de la morphologie des bâtiments)
- PLU n'autorisant pas le logement
- Acceptation des collectivités (sur le principe, la constructibilité complémentaire ou exonération des servitudes)
- Besoins d'équipements (Tension sur les ressources publiques)
- Droit et Fiscalité (complexité et empilement de règles)
- Accords copropriétaires,
- Le (faux?) débat sur la densité
- Et tout ce qu'on découvre comme nouveau problème sur chaque opération !

LA FONCIERE : Une réponse dimensionnée et opérationnelle



✓ ACTION LOGEMENT, UN GROUPE RECONNU D'UTILITE SOCIALE

Un acteur d'intérêt général pour conduire et financer des politiques en faveur du logement



Mission 1

- Accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel et professionnel, en proposant des services (attribution de logement sociaux et intermédiaires, caution locative, etc.), et des aides financières (prêts, subventions) facilitant l'accès au logement et donc à l'emploi

Mission 2

- Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones à forte tension immobilière, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'évolution de la société et de mixité sociale

Mission 3

- Financer les politiques du logement en France et accompagner leur mise en œuvre en lien avec les collectivités locales

1^{er} patrimoine de logements sociaux et intermédiaires en France avec environ 1 million de logements

2^{ème} financeur des acteurs du logement social et intermédiaire

18 000 collaborateurs

ActionLogement

8,58 Mds€
de revenus

1,145 Mds€
de résultat net (part du groupe)

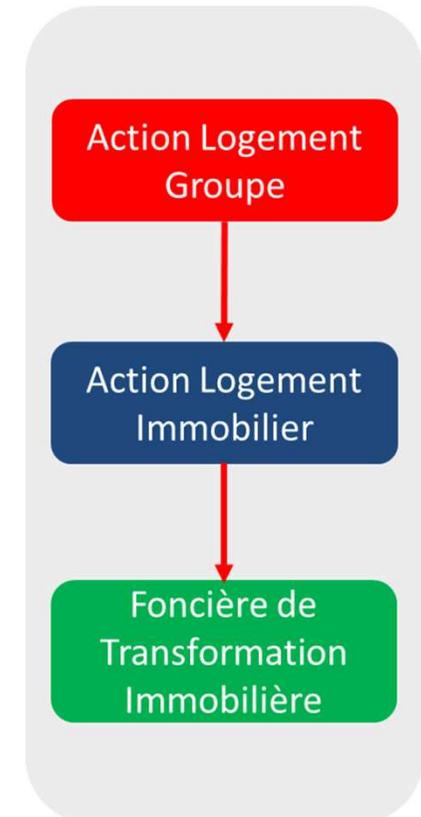
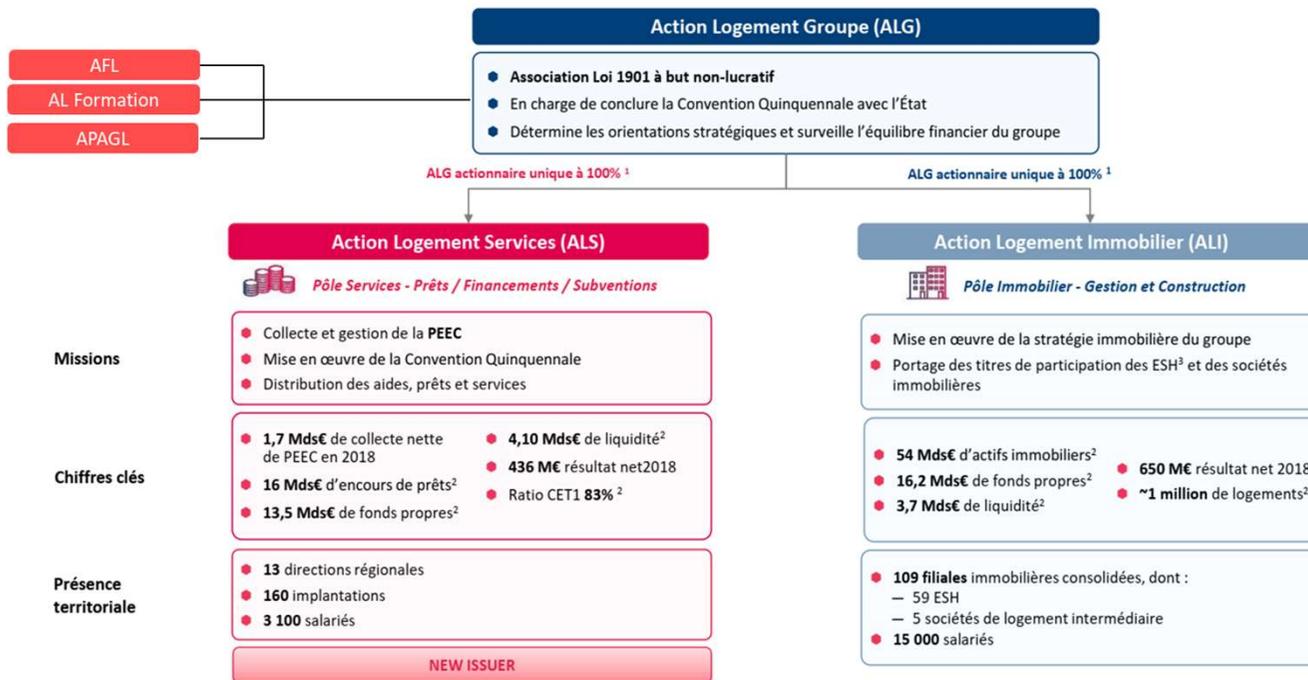
8,3 Mds€
de trésorerie, dont **4,0 Mds€** au niveau d'ALS

53,9 Mds€
d'actifs immobiliers (terrains et construction du parc locatif)

83,4 Mds€
de total de bilan

✓ ACTEUR MAJEUR DU LOGEMENT

Filiale à 100% d'un groupe qui place les territoires au cœur de sa stratégie



✓ UNE AMBITION INEDITE AU SERVICE DE LA VILLE DE DEMAIN

OBJECTIFS DE LA FONCIÈRE

Financement
Action Logement = 1,2 Md€
(50% fonds propres, 50% prêts LT)
+ concours bancaires classiques



1,5 MDE
À ENGAGER SUR 3 À 4 ANS
POUR ACQUÉRIR DES
IMMEUBLES À
TRANSFORMER

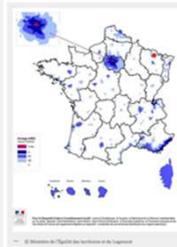
OBJECTIF GÉNÉRAL



CIBLES



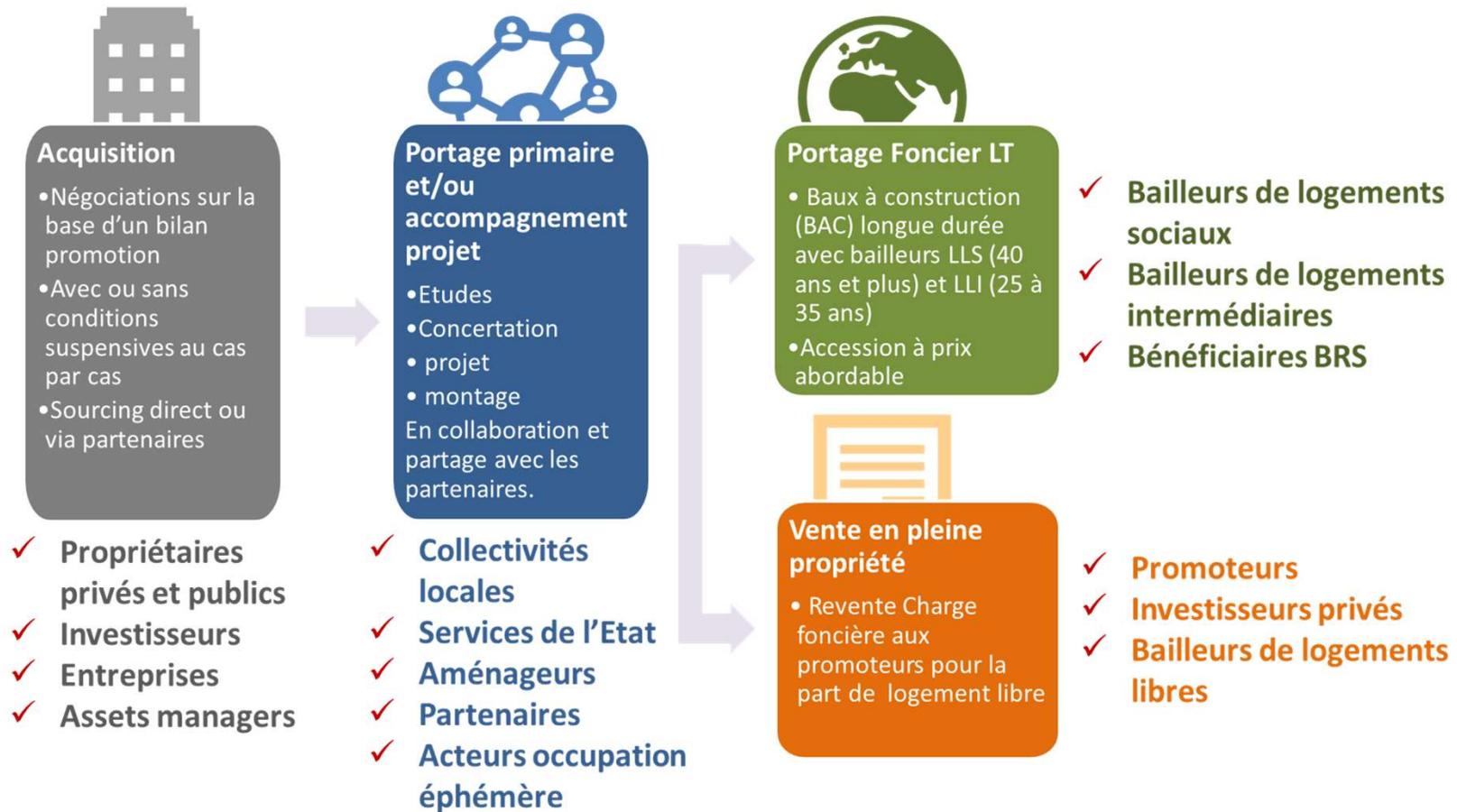
OÙ



L'INGÉNIERIE DE LA FONCIÈRE



✓ UN MODELE ORIGINAL ET OPERATIONNEL POUR TOUS



✓ UN MODELE ORIGINAL ET OPERATIONNEL POUR TOUS

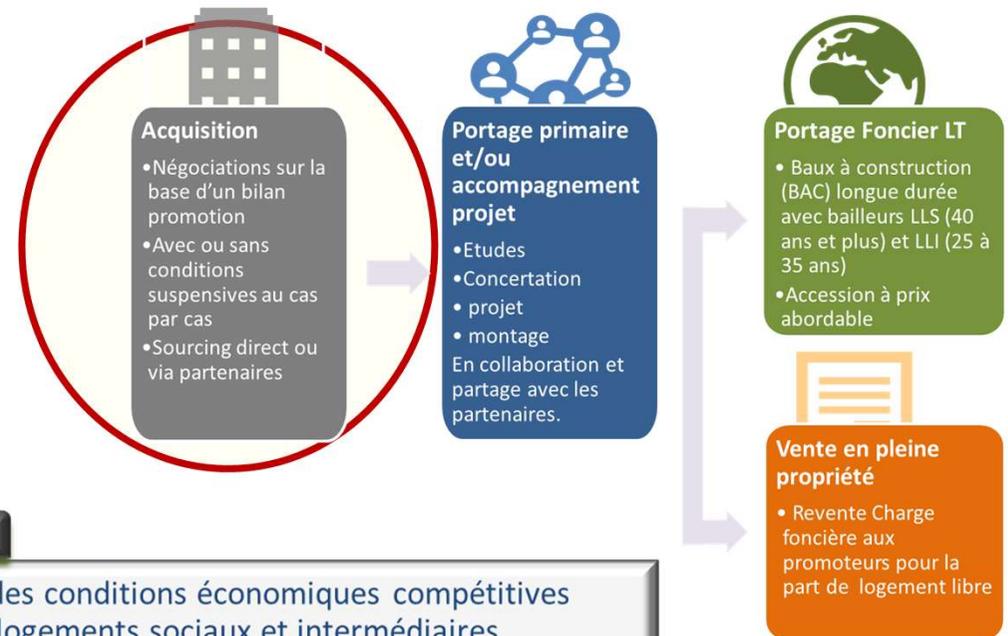
Pour les propriétaires

Le propriétaire

- Valorise un actif obsolète avec un acteur dédié qui sécurise la démarche.
- Bénéficie d'une expertise et d'une capacité d'action opérationnelle
- Peut anticiper ses cash flow et/ou son organisation
- Contribue à un enjeu sociétal

La Foncière

- Mobilise ses capacités financières pour acquérir leurs immeubles dans des conditions économiques compétitives pour les propriétaires cédants tout en optimisant la programmation de logements sociaux et intermédiaires
- Arbitre ses acquisitions au cas par cas avec ou sans conditions suspensives
- Est en capacité de traiter des portefeuilles d'actifs avec les grands propriétaires en anticipation des dates de fin de baux ou d'occupation.
- Mobilise et propose son savoir faire et son écosystème public et privé pour optimiser et sécuriser les projets de cession des propriétaires.



✓ UN MODELE ORIGINAL ET OPERATIONNEL POUR TOUS

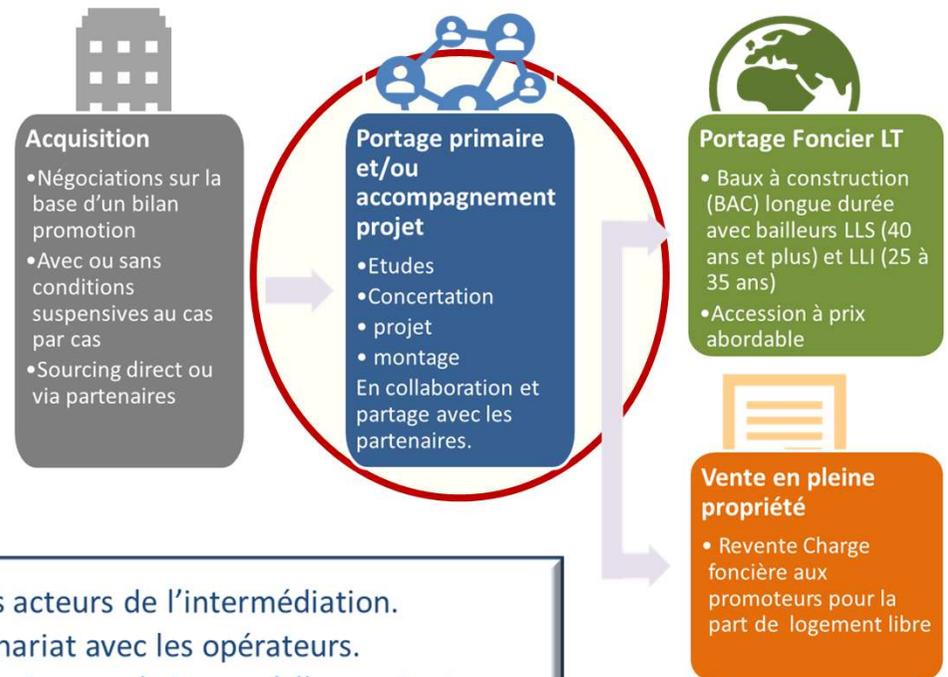
Pour les collectivités locales et les aménageurs

Les collectivités locales

- Bénéficient de la force d'un groupe qui place les territoires et l'utilité sociale au cœur de sa stratégie et de ses actions
- Participent à la définition du projet
- Et au choix des opérateurs de logement quand ils ne sont pas prédéfinis

La Foncière

- Assure le sourcing des opportunités directement et via les opérateurs ou les acteurs de l'intermédiation.
- Analyses préalables, études de faisabilité, Due diligences, seule ou en partenariat avec les opérateurs.
- Concerte avec les collectivités locales pour inscrire les projets dans les dynamiques urbaines qu'elles portent
- Développe, quand c'est pertinent, des occupations éphémères pour offrir un usage et des services avant le démarrage des travaux.
- Mobilise son modèle économique pour une production qualitative et répondant aux enjeux environnementaux



✓ UN MODELE ORIGINAL ET OPERATIONNEL POUR TOUS

Pour les opérateurs privés

Le promoteur

- Réalise les affaires qu'il apporte
- Est maître d'ouvrage de la transformation
- Livre les programmes de logements sociaux et intermédiaires aux bailleurs
- Achète en pleine propriété, à la Foncière, la proportion destinée à la VEFA acquéreurs.

Acquisition

- Négociations sur la base d'un bilan promotion
- Avec ou sans conditions suspensives au cas par cas
- Sourcing direct ou via partenaires

Portage primaire et/ou accompagnement projet

- Etudes
 - Concertation
 - projet
 - montage
- En collaboration et partage avec les partenaires.

Portage Foncier LT

- Baux à construction (BAC) longue durée avec bailleurs LLS (40 ans et plus) et LLI (25 à 35 ans)
- Accession à prix abordable

Vente en pleine propriété

- Revente Charge foncière aux promoteurs pour la part de logement libre

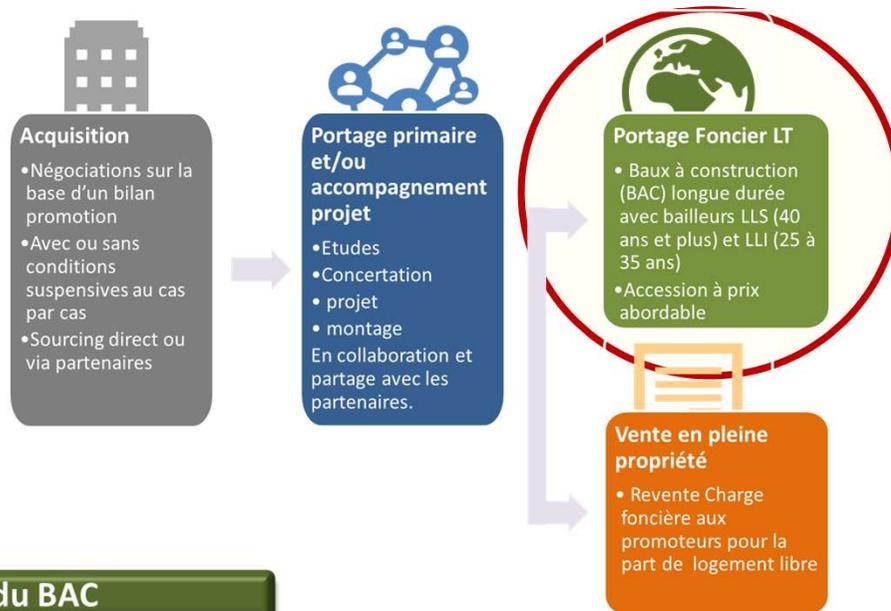


La Foncière

- Acquiert le terrain
- Participe au choix du bailleur et négocie les termes du BAC avec lui
- Signe le BAC avec le promoteur pour permettre les travaux jusqu'à la livraison au bailleur
- Vends au promoteur la proportion correspondant au logement libre et aux programmes économiques

✓ UN MODELE ORIGINAL ET OPERATIONNEL POUR TOUS

Pour les bailleurs sociaux et de logement intermédiaire



La Foncière

- Calcule un niveau de redevance permettant l'équilibre d'exploitation du bailleur sur la durée du BAC
- Confère un droit réel aux bailleurs (ou aux particuliers si BRS) avec le BAC

Le bailleur

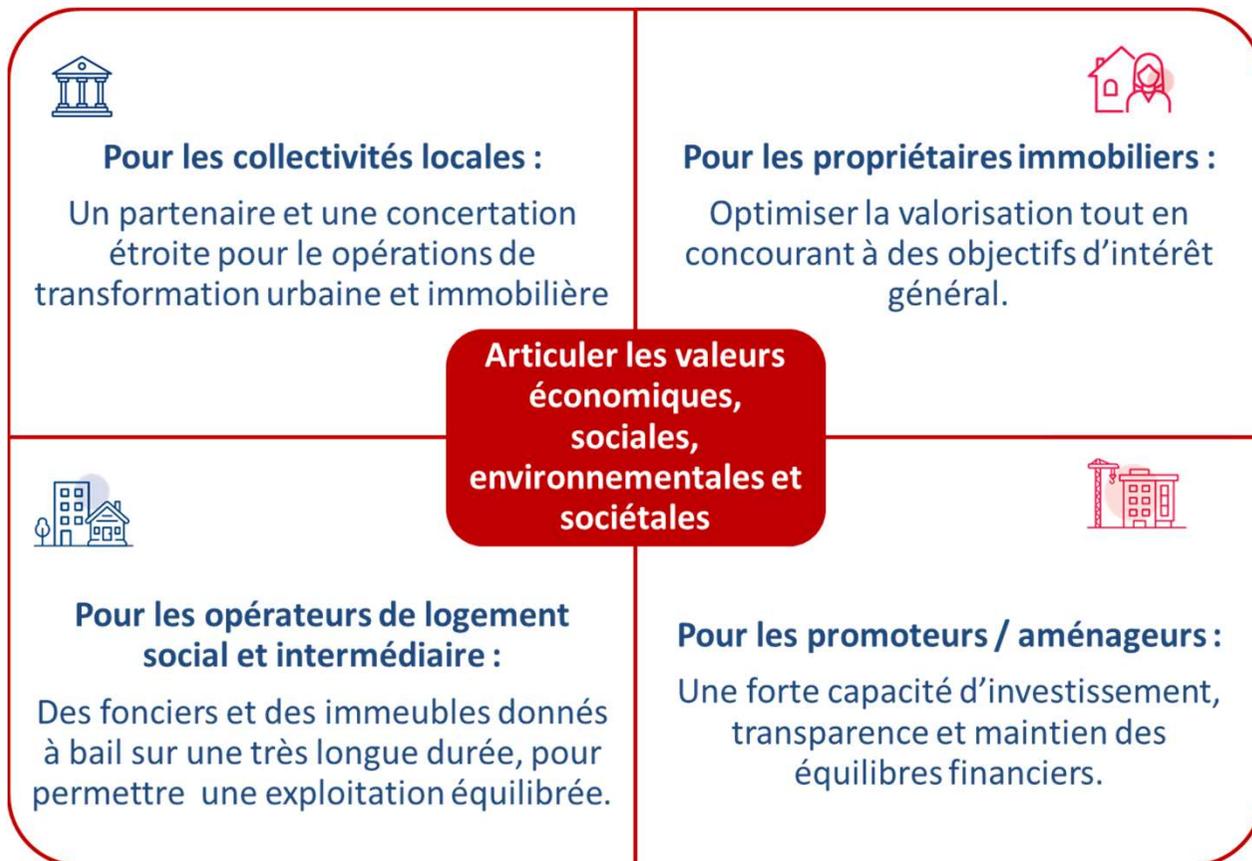
- Peut mobiliser la Foncière sur des actifs à transformer
- Réalise la restructuration ou la reconstruction en MOD ou acquiert les volumes via BEFA promoteur
- Exploite les logements jusqu'à la fin du BAC

A la fin du BAC

Les logements sociaux seront prioritairement maintenus dans une fonction sociale, par ordre de priorité :

- Nouveau bail LT au bailleur
- Vente en pleine propriété au bailleur
- Vente à un autre bailleur
- Vente à l'unité en priorité aux occupants
- Vente en bloc

✓ UNE PROPOSITION DE VALEUR POUR CHAQUE PARTENAIRE



2021, l'année de la Transformation !

Après une année complète d'activité, les actifs acquis ou est en cours d'acquisition par la Foncière représentent:

- **180 000 m² à 199 000 m² de SU bureaux impactés**
- **175 000 m² à 193 000 m² de SHAB logements créés**
- **4 500 – 4 900 logements créés**



+ de 400 opportunités identifiées



56 opérations en cours d'analyse approfondie



81% des opérations réalisées sont des transformations

✓ EXEMPLE D'UNE OPERATION EN COURS

Immeuble ADP – LE PECQ (78230)

Equipe Projet

- **Portage Primaire :**
Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF)
- **Ingénierie Foncière, Financière et de Projet :**
Foncière de Transformation Immobilière
- **Bailleur Social :**
1001 vies habitat
- **Promoteur :**
EDELIS
- **Cabinet d'architecture :**
Beguin et Macchini

Programmation

- 35 logements familiaux en accession,
- Une résidence sociale étudiante de 88 logements,
- Création d'un cabinet médical de 300 m².
- Contribution à la redynamisation commerciale du secteur, grâce à la meilleure visibilité des enseignes

Les clefs de la réussite projet :

- Volonté de la ville du Pecq qui souhaite redynamiser son centre-ville.
- Montage innovant avec l'EPFIF
- Négociation réalisée par SEGAT
- Le modèle de la Foncière de Transformation Immobilière a permis créer les conditions favorables à la transformation de cet immeuble de bureaux vacant et lourdement amianté.

AVANT



APRES



✓ EXEMPLE D'UNE OPERATION EN COURS

Siège de l'URSSAF Lorraine – METZ (57000)

Equipe Projet

- **Vendeur:**
URSSAF Lorraine
- **Portage Primaire :**
Foncière de Transformation Immobilière
- **Bailleur Social :**
Vivest (ex-Logiest)
- **Accompagnement Projet :**
Metz Métropole
- **Cabinet d'architecture :**
Appel d'offre en cours

Programmation

- Une résidence sociale étudiante de 91 logements,
- 3200 m² dédiés à la résidence étudiante avec de généreux espaces communs avec une salle de sport et des espaces de coworking
- 400 m² pour la création de la nouvelle agence VIVEST Metz

Les clefs de la réussite projet :

- **Accompagnement de Metz Métropole dans sa stratégie étudiante**
- **Valorisation de l'actif pour permettre le relogement des équipes de l'URSSAF**
- **Création des conditions économiques pour permettre la transformation de cette immeuble et le développement d'une offre de logement abordable dans le cœur de ville de Metz.**

AVANT



APRES



EXEMPLE D'UNE OPÉRATION EN COURS

✓ 7/9 rue des Frères Morane – PARIS 75015

Equipe Projet

- **Vendeur :**
Société TRAPIL
- **Portage Primaire :**
Foncière de Transformation Immobilière
- **Bailleur Social :**
Seqens
- **Occupation Temporaire :**
Plateau Urbain (a voir)
- **Cabinet d'architecture :**
Cobe Architecture et Paysage

Programmation

- 38 logements familiaux sociaux et intermédiaires,
- 2600 m² de surface de plancher
- 270m² de surface utile bureaux en Rez-de-Chaussée
- Livraison : 2023

Les clefs de la réussite projet :

- L'intervention de la Foncière de Transformation Immobilière a permis de créer les conditions économiques favorables, via le Bail à construction, pour permettre à Seqens de réaliser la maîtrise d'ouvrage de cette opération mixte.
- Occupation éphémère du site par Plateau Urbain le temps de la mise en chantier



EXEMPLE D'UNE OPÉRATION EN COURS

✓ Immeuble GECINA / FONCIA – Jouy en Josas

Equipe Projet

- **Vendeur:**
GECINA / FONCIA
- **Portage Primaire :**
Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF)
- **Ingénierie Foncière, Financière et de Projet :**
Foncière de Transformation Immobilière
- **Bailleur Social :**
ISF et OFS des Yvelines
- **Promoteur :**
Eiffage Immobilier
- **Cabinet d'architecture :**
DGM Associés

Programmation

- 76 logements sociaux et en accession maîtrisée à la propriété
- 30% pour l'Office Foncier Solidaire des Yvelines
- 70% pour Immobilière 3F
- Maîtrise d'ouvrage réalisée par Eiffage Immobilier

Les clefs de la réussite projet :

- Dialogue et accompagnement de la ville
- Dé-densification du Projet initial
- Réhabilitation et transformation du bâtiment existant
- Qualité d'insertion urbaine du site
- Végétalisation du site
- Haute ambition environnementale

AVANT



APRES



RÉINVENTER PARIS 3

✓ 62 rue de la République

Equipe Projet

- **Vendeur:**
Stellantis
- **Portage Long Terme :**
Foncière de Transformation Immobilière
- **Bailleur Social :**
Seqens et In'Li
- **Cabinet d'architecture :**
Manuelle GAUTRAND Architecture

Programmation

- 60 logements sociaux et intermédiaires
- 2 000 m² de surface d'activités

Les clefs de la réussite projet :

- Lauréat de l'appel à projets lancé par la ville de Paris dans sa troisième édition de « Réinventer Paris », ce projet réussit le pari architectural néo-haussmannien avec réutilisation de plus de 50% des matériaux existants.
- Le toit-terrace aménagé en potager revisite l'usage de ce toit parisien.
- Recyclage urbain important
- Méthode constructive innovante
- Concept de Maison SOHO
- Réinterprétation des passages parisiens

AVANT



APRES



✓ DES PROJETS RESILIENTS ET AMBITIEUX PARTOUT EN FRANCE

Paris



Bâtiment en R+8 occupé par la société Trapil
Surface avant transformation : 3.072 m² de SU
Programmation projetée : **38 logements familiaux sociaux et intermédiaires** (2.170 m² SHAB) et 270m² de surfaces de bureaux
Bailleur: **Seqens**



Villeneuve d'Ascq

Transformation d'un immeuble de bureaux en **résidence étudiante sociale de 188 chambres**. L'actif est situé à 2km d'un pôle universitaire et s'inscrit parfaitement dans les attentes de la commune. **Les partenaires sur cette opération sont 3F résidences et Eiffage Immobilier.**



Metz

Transformation en résidence étudiante de **91 logements** du **siège de l'URSSAF en Moselle**, situé à quelques pas de la gare en **plein cœur du quartier impérial de Metz**. Cette opération est également réalisée en plein partenariat avec une filiale du Groupe Action Logement, **Logiest**.



Strasbourg



Transformation de l'ancien siège de la Chambre régionale des comptes en plein cœur de l'Eurométropole strasbourgeoise à 10 minutes à pied de la cathédrale en une résidence étudiante avec une programmation économique d'accompagnement en pied d'immeuble.

Jouy-en-Josas



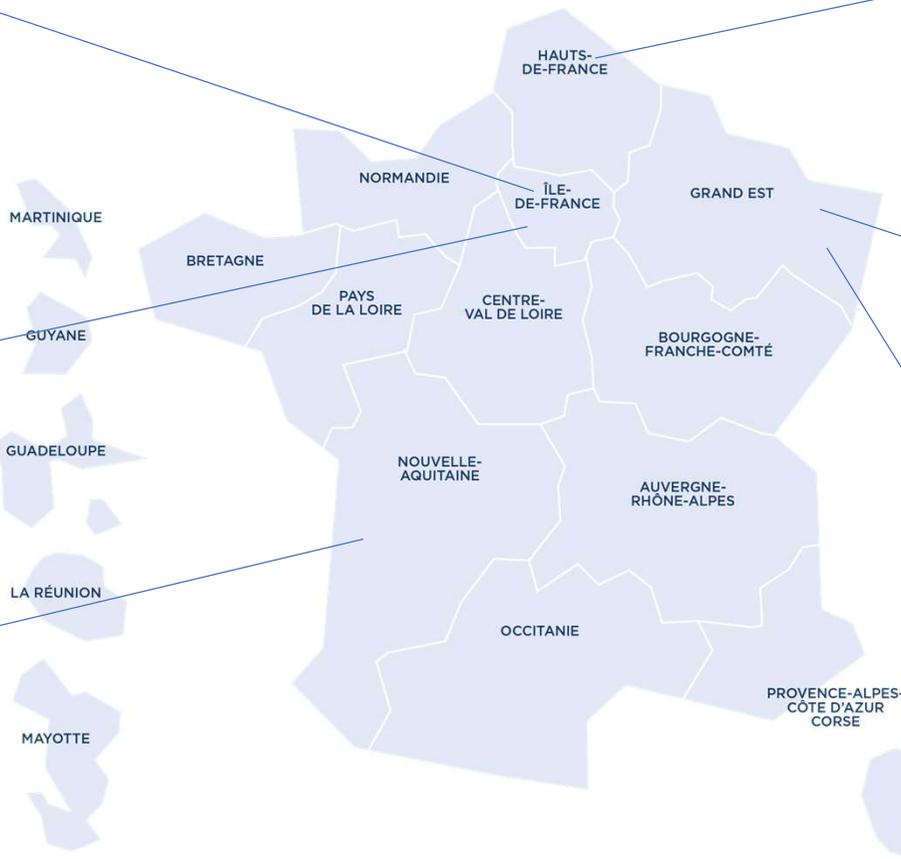
Transformation d'un immeuble de bureaux en **75 logements** familiaux, programmation à 50% sociale, 30% intermédiaire et 20% en BRS avec l'OFS des Yvelines. **Ce projet a été repensé entièrement avec la commune de Jouy, il va améliorer l'entrée de ville et s'inscrit pleinement dans un quartier en mutation.**



Bordeaux



Transformation d'un immeuble en **résidence étudiante sociale de 70 chambres** situé dans un quartier en plein développement du centre-ville bordelais.



**Foncière de
Transformation Immobilière** 
Groupe ActionLogement



[actionlogement.fr](https://www.actionlogement.fr)