

Séminaire
2 octobre 2019

espacité



La place des organismes de foncier solidaire (OFS) et des baux réels solidaires (BRS) dans les marchés locaux de l'habitat en Auvergne-Rhône-Alpes



Séminaire
2 octobre 2019

espacité



Introduction

Pascal Mailhos, préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes



Programme de la journée

9h45 | Les fondamentaux du modèle « Foncier solidaire » et sa place dans les marchés régionaux du logement

11h00 | Table ronde – Les enjeux de la mobilisation du modèle OFS-BRS en région Auvergne-Rhône-Alpes

12h30 | Déjeuner

13h45 – 16h45 | Ateliers

16h45 | Discours de conclusion

Séminaire
2 octobre 2019

espacité



Principes fondamentaux des OFS et du BRS

La place des organismes de foncier solidaire (OFS) et des
baux réels solidaires (BRS) dans les marchés locaux de
l'habitat en Auvergne-Rhône-Alpes



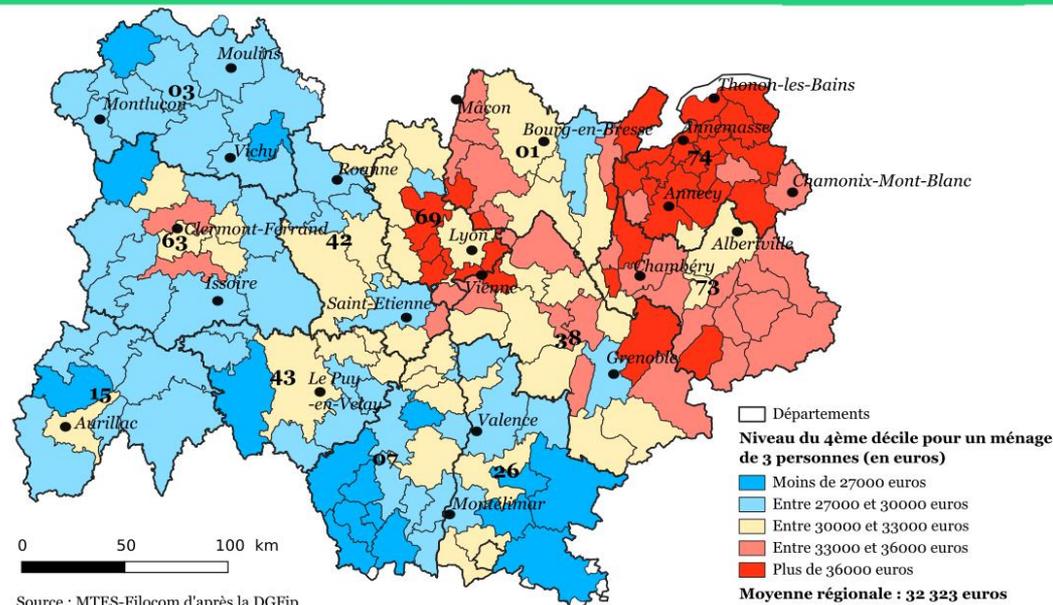
La recherche d'un nouveau modèle

Equité sociale : Taux de propriétaires selon le quartile de revenus, parmi les 15-44 ans



Equité territoriale : Géographie des revenus au sein de la Région Auvergne-Rhône-Alpes

Niveau de revenu du 4ème décile des ménages de trois personnes par EPCI en 2015



L'inspiration des CLT

Philosophie : une alternative à la propriété individuelle des sols, source d'inflation

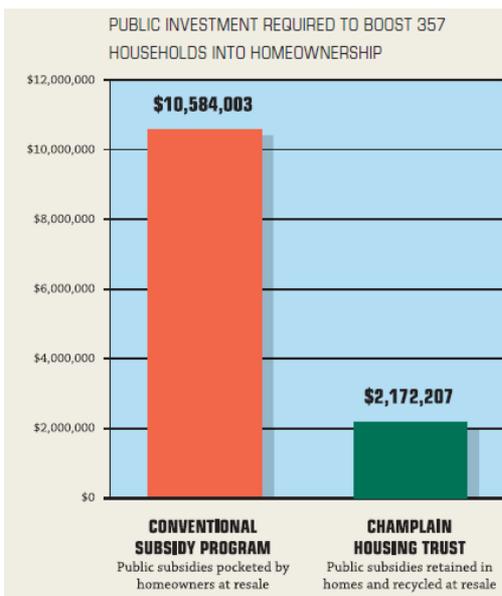
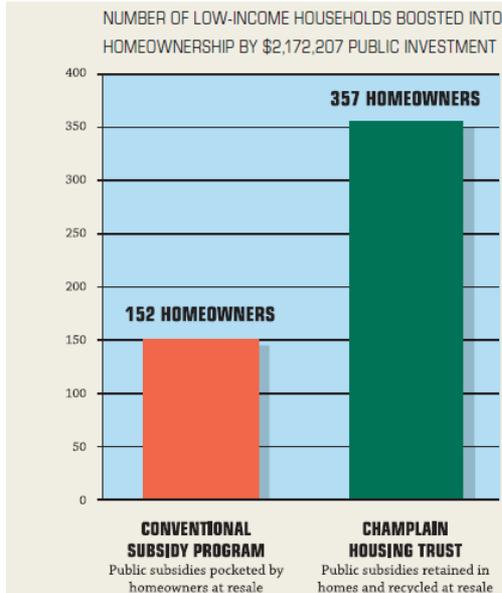
Dates clefs :

- 1984 : Création du Burlington Community Land trust
- 2009 : Prix Mondial de l'Habitat des Nations Unies

Portefeuille :

- 1 800 logements locatifs sociaux
- 500 logements d'accession

Formule de prix : 25% de la plus-value



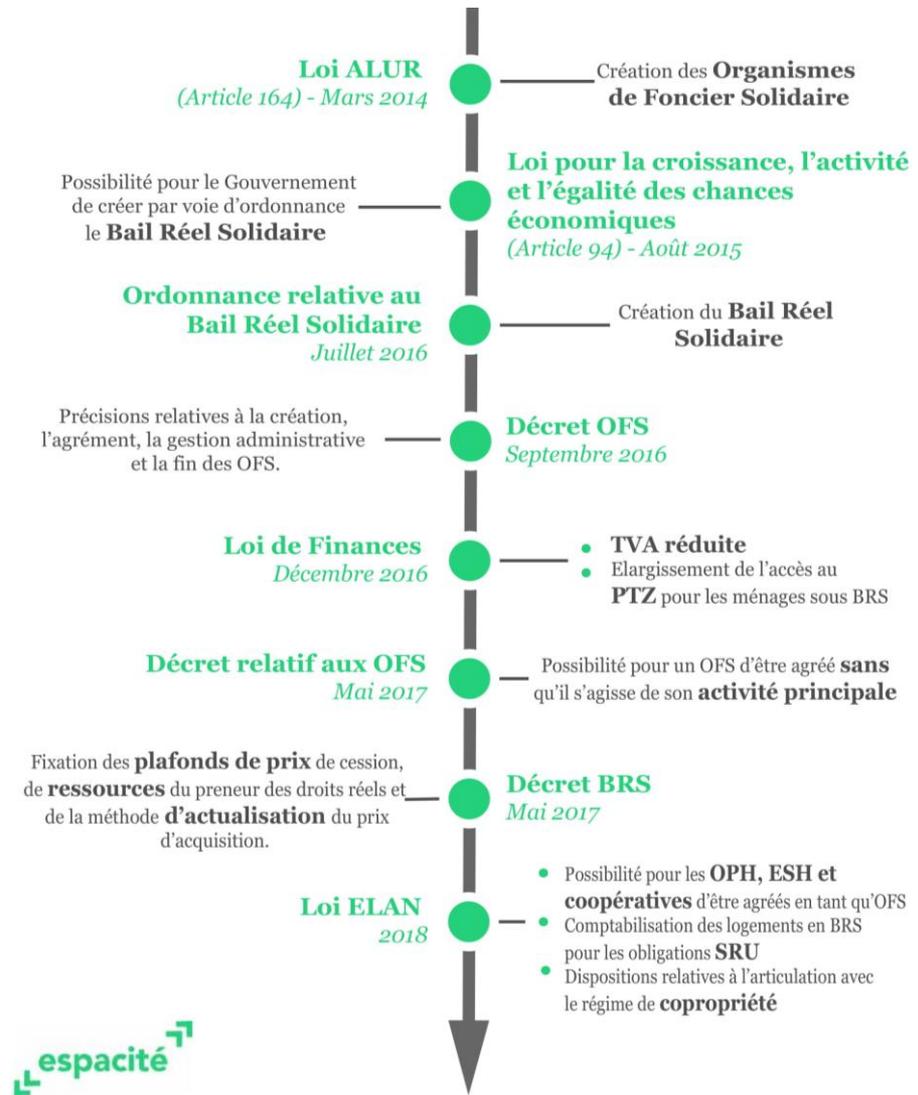
La genèse et le développement du modèle français

L'OFS (art. 164 loi ALUR)

- « un organisme **sans but lucratif** agréé par le représentant de l'Etat dans la région » ;
- qui « reste **propriétaire** des terrains » ;
- « et consent au preneur dans le cadre d'un bail de longue durée, **des droits réels** en vue de la location ou de l'accession à la propriété ».

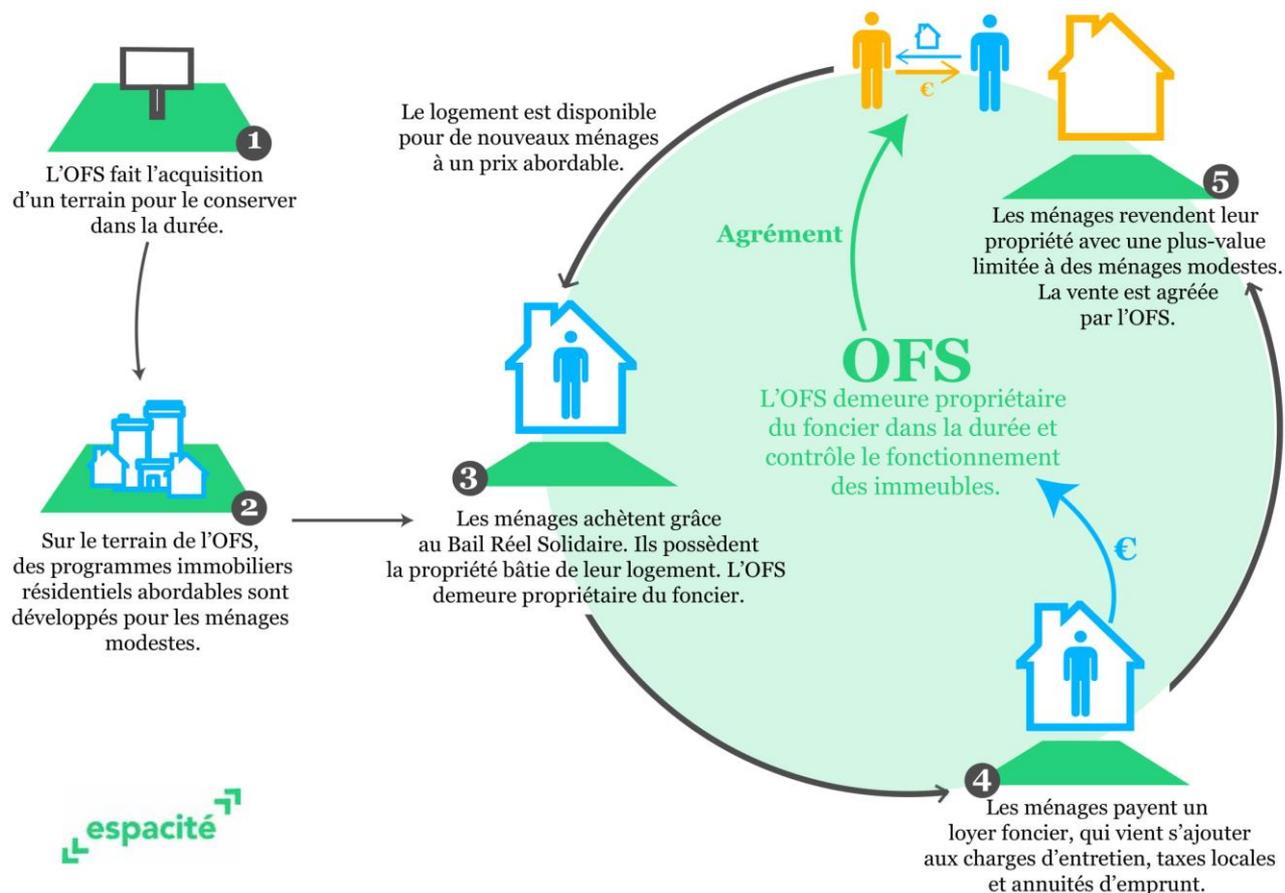
Le BRS (art. 94 loi Macron)

- La **dissociation perpétuelle bâti / foncier** à travers un « rechargement » du bail à chaque mutation ;
- Un **contrat** prévoyant différentes dispositions (bénéficiaires, prix...) ;
- Une **formule de prix** permettant de maintenir le caractère abordable des logements sans investissement public supplémentaire.



Les conditions de mise en œuvre opérationnelle

- **L'OFS porte le foncier dans la très longue durée**, conserve les terrains dans une logique anti-spéculative, et assure une gestion « locative » de ces biens (redevance foncière) qu'il peut déléguer à un autre opérateur ;
- **Le ménage est « propriétaire des murs » et « locataire du foncier »** : il achète sa résidence principale par l'acquisition de « droits réels » à un prix inférieur à celui d'un logement en pleine propriété, et paye une redevance foncière à l'OFS ;
- **Les logements sont durablement maîtrisés** : prix, profils des ménages, usage, entretien...



Quelle inscription dans les marchés du logement et les politiques locales de l'habitat ?

Un modèle ouvert :

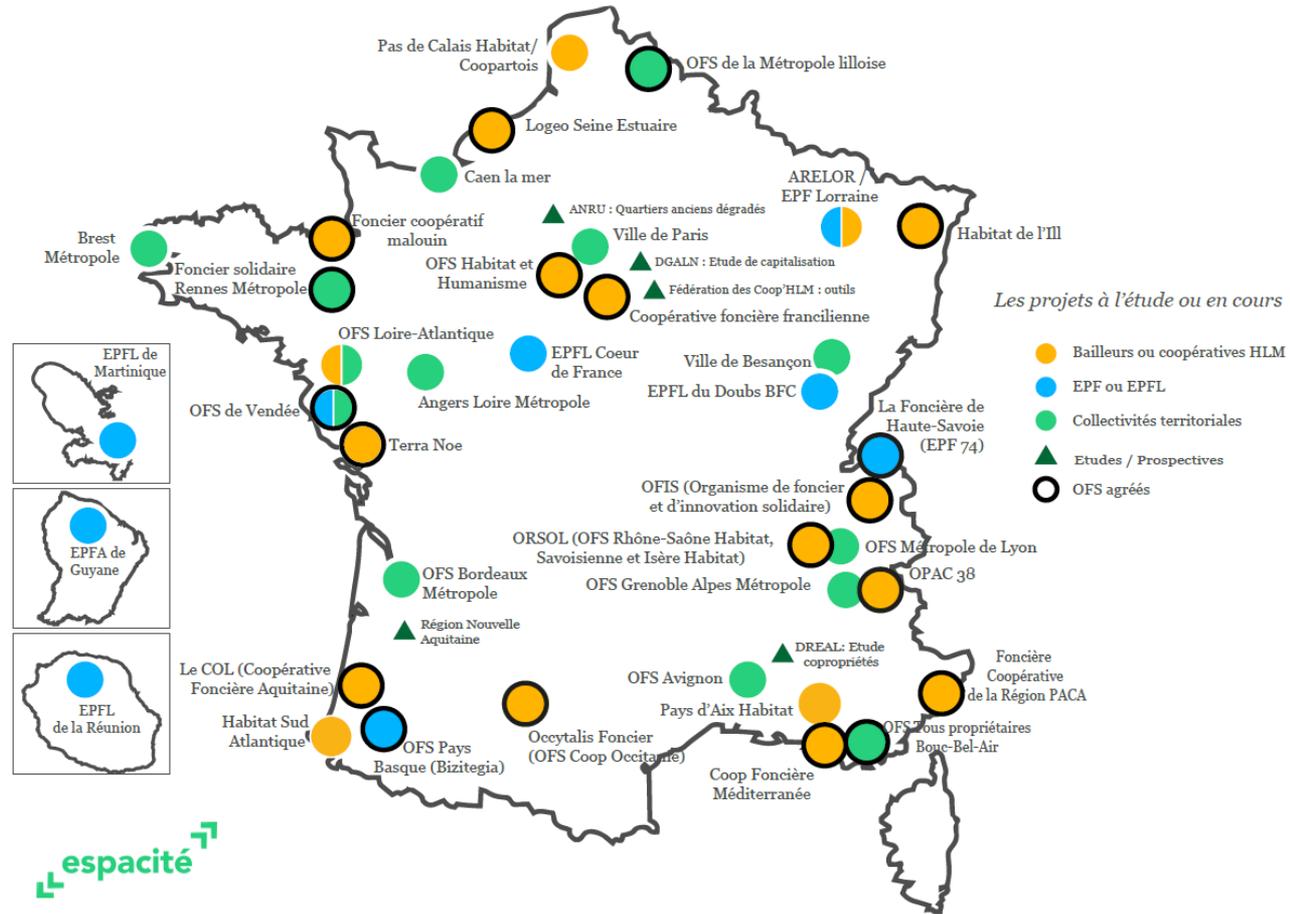
- Acteurs à l'initiative
- « Filière » foncier...

...autour de principes :

- Pérennisation action publique
- Anti spéculatif
- Effet de levier économique

...leviers de la politique locale :

- La maîtrise des prix en secteur tendu
- Le portage en centres anciens détendus
- La vente HLM
- Le réinvestissement des copropriétés fragiles à dégradées...



Les premiers projets commercialisés



Écarts de prix et de mensualités entre le BRS et le libre (emprunt à 2 % sur 25 ans, avec 10 % d'apport)

	Prix de cession en BRS (en €/m ² SH)	Prix du marché libre (en €/m ² SH)	Écart de prix entre BRS et libre (hors redevance foncière)	Redevance acquéreur (en €/m ² /mois)
Kremlin-Bicêtre	4 100 €/m ²	5 600 €/m ²	27 %	3,33 €/m ²
Gennevilliers	3 273 €/m ²	4 150 €/m ²	21 %	1,78 €/m ²
Bagneux	3 545 €/m ²	5 150 €/m ²	31 %	2,60 €/m ²
Lille (dans le neuf)	2 100 €/m ²	4 600 €/m ²	54 %	1,00 €/m ²
Lille (dans l'ancien)	2 100 €/m ²	3 600 €/m ²	42 %	
Biarritz (hyp. haute)	2 280 €/m ²	5 750 €/m ²	60 %	3,20 €/m ²
Biarritz (hyp. basse)				2,33 €/m ²
Espelette	2 000 €/m ²	2 800 €/m ²	29 %	1,00 €/m ²
Annecy-le-vieux	2 700 €/m ²	5 500 €/m ²	51 %	1,75 €/m ²
Rennes	2 055 €/m ²	4 300 €/m ²	52 %	0,12 €/m ²

Les premiers projets commercialisés

Des « attributs » de l'offre BRS qui retiennent plus particulièrement l'attention des ménages acquéreurs :

- Le niveau de prix = premier facteur d'intérêt ;
- Le paiement de la redevance = attention portée à son principe, son niveau, interrogation sur sa durée ;
- Le contrôle et l'encadrement de la revente = attention portée à des plus-values très limitées, puis report sur la vigilance accordée à la transmission ;
- L'interdépendance possible entre la situation financière de l'OFS et du bien (redevance) ;
- Le principe du versement de la TFPB par rapport au PSLA (propriété du sol).

Une décision d'achat déterminée par* :

Rareté du bien/ attractivité du prix / **opportunité de se constituer un capital.**

→ Différentes stratégies marketing et de communication pour y répondre

* Source : Etude de capitalisation Espacité/DGALN-DHUP, 2018.

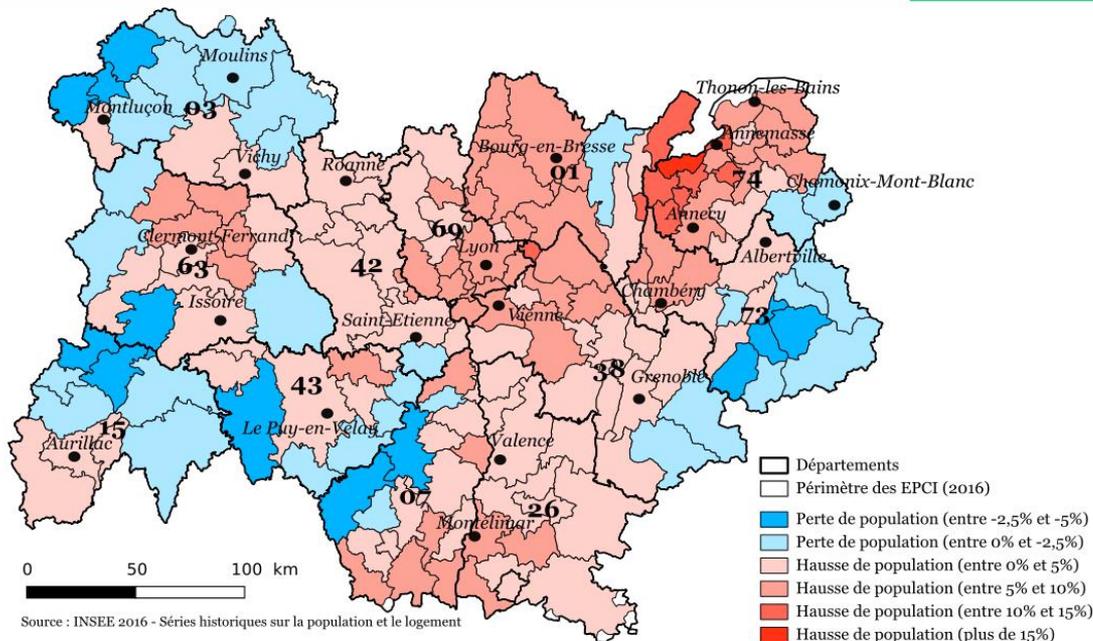
Potentialités en Région Auvergne- Rhône-Alpes

La place des organismes de foncier solidaire (OFS) et des
baux réels solidaires (BRS) dans les marchés locaux de
l'habitat en Auvergne-Rhône-Alpes

Une Région soumise à des dynamiques démographiques contrastées...

Evolution de la population entre 2011 et 2016

espacité

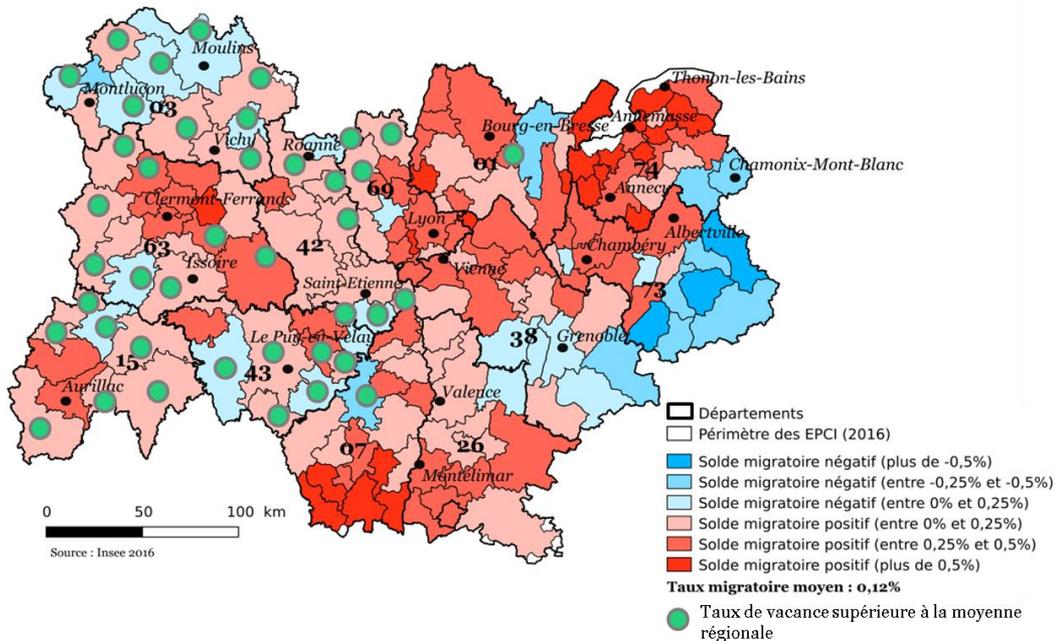


Une croissance de la population plus marquée dans les départements de l'Est de la région Auvergne-Rhône-Alpes

- Un **certain contraste** entre la partie Ouest, où Clermont-Ferrand constitue le seul pôle majeur et sa partie Est, disposant d'une concentration de pôles majeurs (Lyon, Grenoble, Annecy, Chambéry)
- Une **croissance de la population** :
 - Autour des grandes agglomérations (Métropole de Lyon, Grenoble-Alpes Métropole) et dans le Nord-Est portée par la proximité avec Genève (+15% de population dans les territoires les plus attractifs)
 - Dans l'axe Nord-Sud le long de la Vallée du Rhône (entre +5 et +10 % de population entre 2010 et 2015 dans les EPCI situés de Vienne à Montélimar)
- A l'échelle départementale, une **perte de population** observée dans l'Allier, le Puy-de-Dôme, la Haute-Loire et le Cantal

...reflets d'attractivités résidentielles différenciées

Solde migratoire annuel entre 2011 et 2016



Une forte mobilité orientée vers la périphérie des principales agglomérations

- Un **solde migratoire positif dans les pôles urbains les plus dynamiques** de la région, témoignant de l'attractivité de ces territoires (Lyon, Chambéry).
- Un solde migratoire positif qui s'étend sur les EPCI périphériques des pôles urbains majeurs, signe d'un **phénomène de périurbanisation**.

Des territoires avec un solde migratoire négatif sur les franges les plus périphériques et rurales du territoire ainsi que dans les zones touristiques de montagne

Des territoires ruraux néanmoins attractifs au Sud de la région

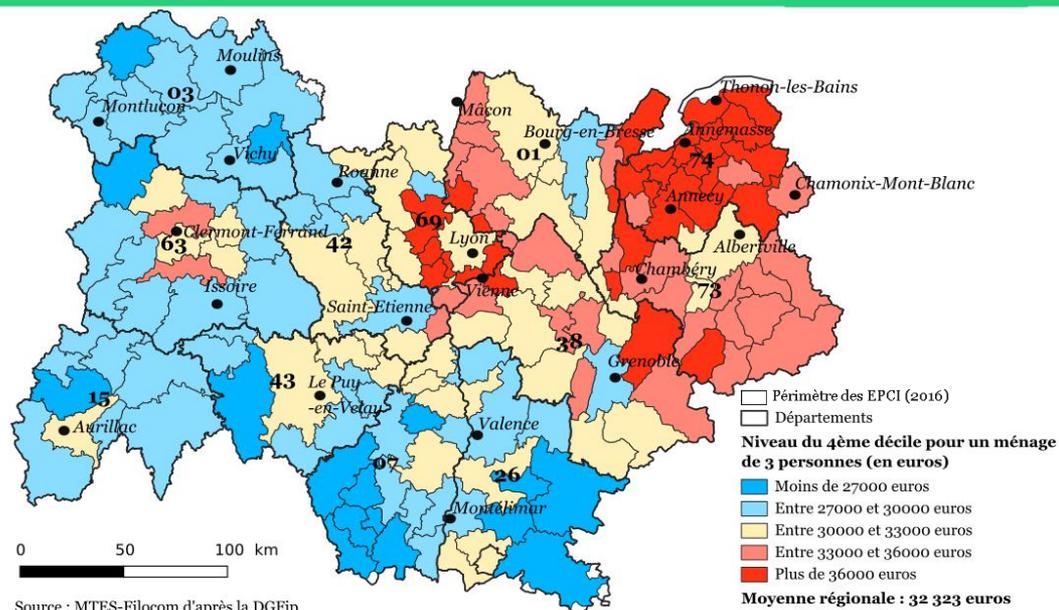
- Un solde migratoire très élevé dans le Sud du département de l'Ardèche et de la Drôme, bénéficiant d'un **positionnement stratégique entre les pôles urbains de la région AURA au Nord et de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur au Sud** (Pierrelatte, Vallon-Pont-D'arc, les Vans, Vogüé, etc.)

Une vacance plus marquée dans l'Ouest

- Un taux de vacance presque deux fois supérieur à la moyenne régionale dans les EPCI de l'Ouest de la région
- Une vacance liée au solde migratoire faible ou négatif observé dans ces mêmes secteurs (à l'exception de Clermont-Ferrand)

Des inégalités de revenus marquées

Niveau de revenu du 4^{ème} décile des ménages de trois personnes par EPCI en 2015



Une population plus aisée dans les pôles urbains et le long de la frontière suisse

- Un niveau de **revenu du 4^{ème} décile élevé** en périphérie du Grand Lyon et dans le genevois français
- Les territoires du Nord-Est bénéficient du **marché de l'emploi et des niveaux de rémunération suisses**
- Le **secteur clermontois** bénéficie du pôle dynamique autour de la commune de Clermont-Ferrand
- Une concentration des ménages les plus aisés dans les zones très attractives qui laisse supposer **un parc de logements peu abordable pour des ménages plus modestes**

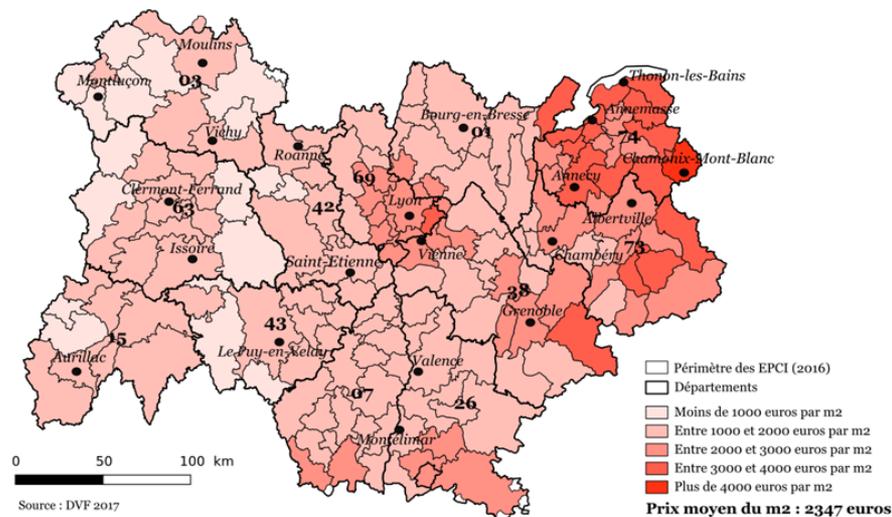
Des fragilités économiques plus importantes à l'Ouest et au Sud du territoire

- Un **revenu du 4^{ème} décile plus faible** que la moyenne régionale sur les territoires à l'**Ouest et au Sud de la diagonale Saint-Etienne-Valence**
- Une concentration plus forte des hauts revenus **dans la périphérie plutôt que dans les pôles urbains** (Lyon, Grenoble, Clermont-Ferrand, Valence), pouvant traduire une perte d'attractivité du parc ancien de centre-ville ou des ménages à la recherche d'un cadre de vie plus agréable

De forts écarts de prix sur le marché immobilier

Prix au m² des maisons et appartements dans le neuf et l'ancien en 2017

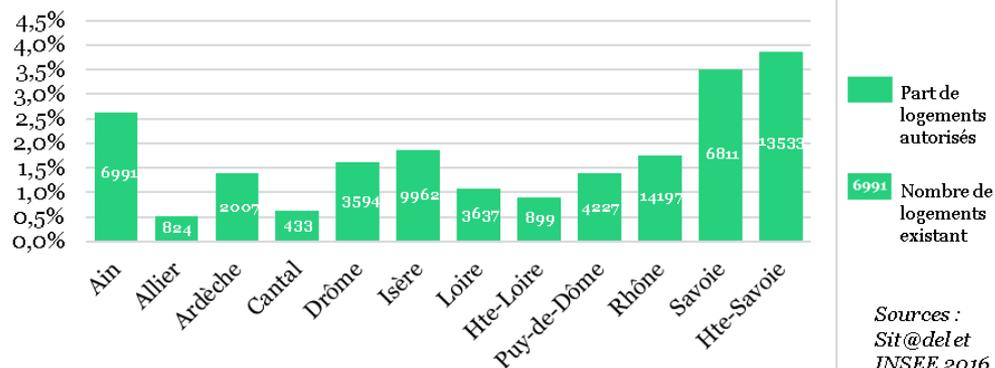
espacités



Des prix de l'accession dans la moyenne nationale qui cachent d'importantes disparités dans la région

- 2 347 €/m² en moyenne pour un logement contre 2 502 €/m² à l'échelle nationale
- Une concentration des secteurs à plus de 3 000 €/m² à l'Est, et notamment dans le territoire du genevois français en raison de la forte attractivité de Genève et dans les zones touristiques de montagne (Pays du Mont-Blanc, Vallée de Chamonix – Mont-Blanc, Haute-Tarentaise)
- Des prix au m² presque 4 fois inférieurs à ceux de la Haute Savoie dans les espaces les plus ruraux du Cantal, de l'Allier ou du Puy-de-Dôme (par exemple dans les communes de Montluçon, Moulins, Vichy, Aurillac etc.)
- Des prix dans la moyenne régionale dans les zones rurales attractives du Sud de l'Ardèche et de la Drôme

La part de logements autorisés en 2018 par rapport au stock de logements existants



Sources :
Sit@delet
INSEE 2016

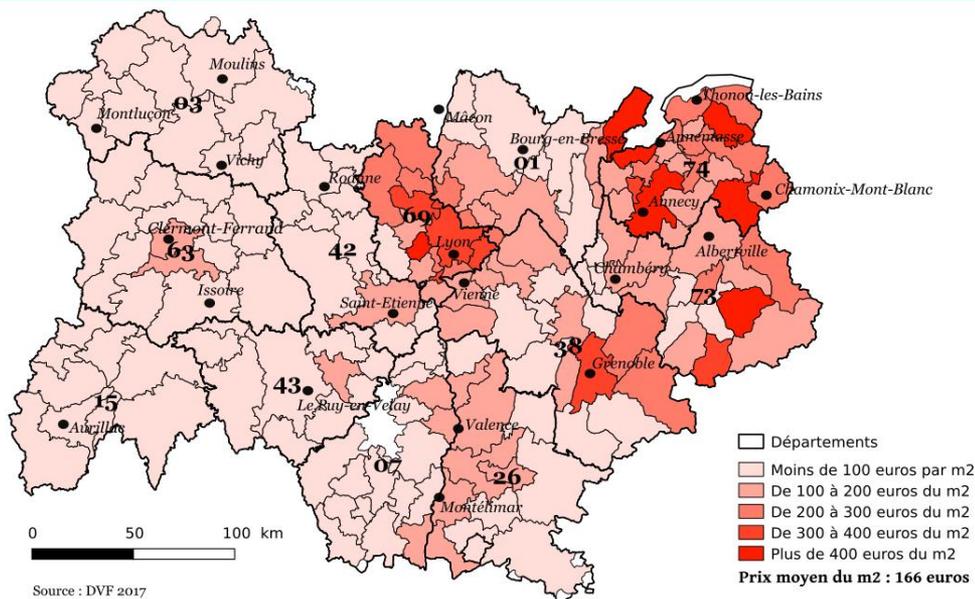
Une dynamique de construction en corrélation avec la tension du marché

- Des territoires plus ruraux où la tendance est à la stagnation du nombre de logements autorisés (Cantal, Allier, Haute-Loire, Ardèche)
- Des départements (Rhône, Haute-Savoie et Isère) qui portent le dynamisme du secteur du logement à l'échelle régionale.
- Une dynamique de construction importante en Savoie et dans l'Ain par rapport au stock de logements existants.

Un marché foncier qui suit les tendances de celui de l'immobilier...

Prix au m² des terrains à bâtir en 2017

espacités



Des prix du foncier élevés par rapport à la moyenne nationale...

- **166 €/m² en moyenne** pour un terrain à bâtir contre **73 €/m² en moyenne** à l'échelle nationale*
- Une région **Auvergne-Rhône-Alpes en 4^{ème} place en termes de cherté du foncier au m²**, après les régions Île-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Pays de la Loire

... et des contrastes forts en lien avec les tendances du marché de l'immobilier

- Entre 22 et 37 €/m² (prix moyens) dans les départements de l'Allier, du Cantal et de la Haute-Loire
- 52 à 63 €/m² pour les départements de l'Ardèche, du Puy-de-Dôme et de la Loire
- Une **concentration des secteurs à plus de 300 €/m² autour de la Métropole de Lyon, de Grenoble, d'Annecy et de Genève**, où la demande est forte et le foncier contraint par les reliefs et/ou sa raréfaction
- Des secteurs à plus de 400 €/m² dans certains EPCI situés **en zones touristiques de montagne** (Pays du Mont-Blanc, Val Vanoise)

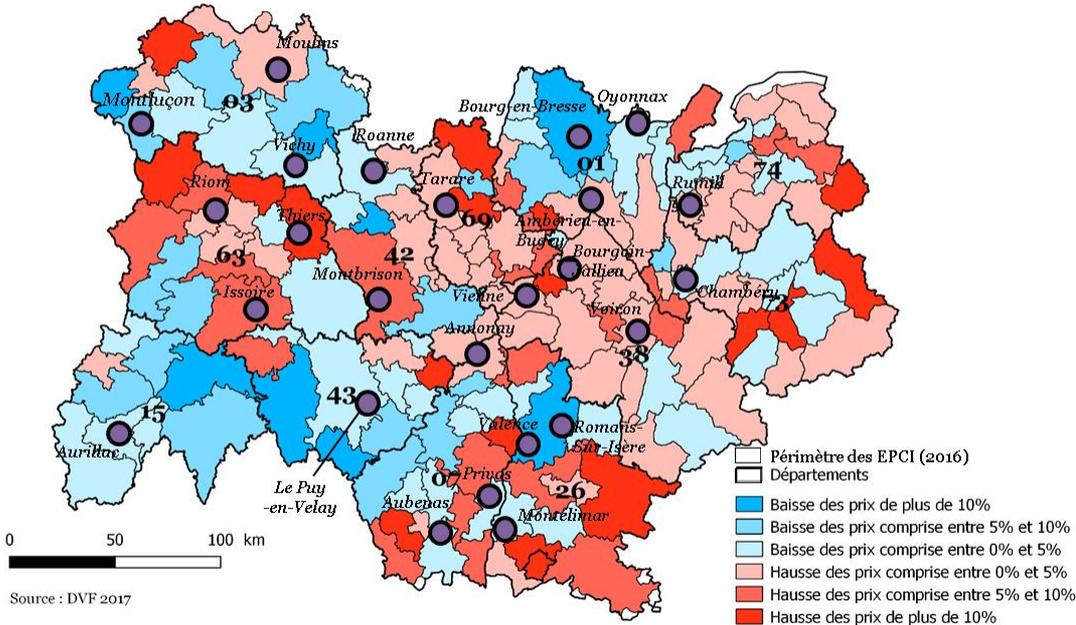
Une concentration des prix au m² les plus faibles dans les secteurs les moins tendus et les plus ruraux

- La **quasi-totalité des départements de l'Ouest et du Sud** concentrent des prix au m² presque deux fois inférieurs à la moyenne régionale
- Des prix au m² **autour de la moyenne régionale à Clermont-Ferrand** et sa périphérie, ainsi que dans les EPCI situés le long de la vallée du Rhône autour de Valence et Montélimar

Une hausse des prix immobiliers en lien avec le périmètre de rayonnement des zones attractives

Evolution des prix des appartements et maisons entre 2014 et 2017

espacité



Une évolution des prix très variable

- Des hausses pouvant **dépasser les 10%** entre 2014 et 2017 en périphérie des **grandes agglomérations et dans la frange frontalière** avec un report des ménages s'éloignant des centralités
- Des **baisses** jusqu'à 10% entre 2014 et 2017 sur les territoires les **plus ruraux** confirmant la détente de ces secteurs

Une tendance à la stabilisation des prix depuis 2014 dans les secteurs à l'immobilier déjà élevé (territoire genevois français)

- Une hausse limitée voire une baisse dans certaines parties de la **frange frontalière**
- Une tendance au report des ménages vers la **2ème couronne frontalière** qui s'accompagne d'une hausse des prix

Des variations à la hausse en 1ère couronne des pôles urbains avec un report des ménages s'éloignant des prix élevés des pôles d'attractivité

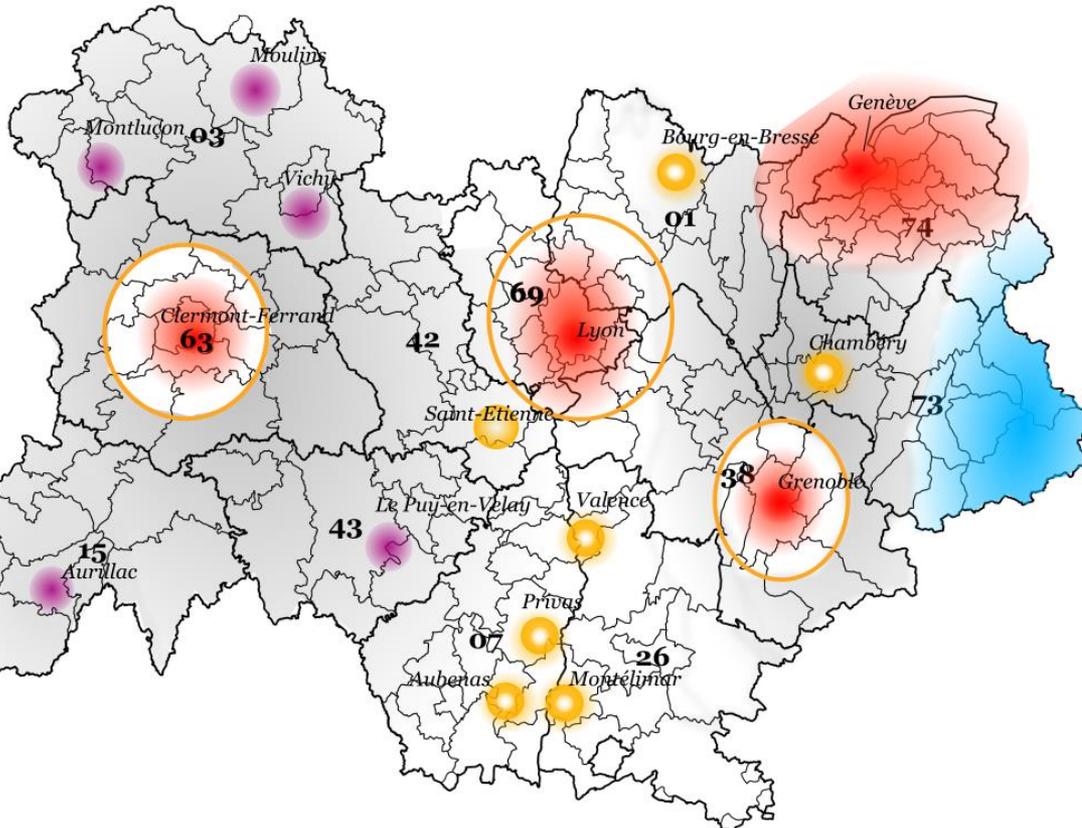
- Une hausse des prix **en périphérie des agglomérations** de Clermont Auvergne Métropole, de la Métropole de Lyon, d'Annecy et de Grenoble-Alpes Métropole avec un phénomène de périurbanisation.

Des communes Action Cœur de Ville caractérisées par une baisse des prix des centres et une périurbanisation

- Une baisse à Montluçon, Aurillac, Roanne, Montélimar en raison d'une moindre attractivité du parc ancien de centre ville.

Typologie des secteurs de marché de la Région et potentiel de développement OFS-BRS

- 
Les zones frontalières et urbaines historiquement tendues
 - Croissance démographique et migratoire sur l'agglomération centrale et sa périphérie
 - Revenus médian supérieur à la médiane régionale
 - Marchés fonciers et de l'accession aux prix élevés
 - Taux de vacance faible
- 
Les zones périurbaines ou rurales dynamiques, en périphérie de pôles attractifs
 - Croissance démographique et migratoire
 - Revenus médian supérieur à la médiane régionale
 - Marché de l'accession aux prix moyens
 - Prix du foncier modéré plutôt en hausse
 - Vacance faible ou modérée
- 
Les zones touristiques de montagne
 - Baisse de la population résidente
 - revenus médian équivalent à la médiane régionale
 - Offre en accession en résidence principale rare et aux prix élevés
 - Foncier contraint et cher
 - Vacance faible ou modérée
- 
Les zones à marché intermédiaire avec un cœur de ville en perte de vitesse au profit de sa périphérie
 - Perte de population marquée dans la ville centre et augmentation dans sa périphérie
 - Revenus médian en dessous de la médiane régionale et inférieur aux revenus médians de sa périphérie
 - Prix de l'accession intermédiaire
 - Prix du foncier intermédiaire
 - Vacance moyenne
- 
Les zones détendues avec un cœur de ville en perte de vitesse
 - Perte de population
 - Revenus médian en dessous de la médiane régionale
 - Prix de l'accession bas
 - Coût du foncier modéré
 - Vacance importante
- 
Les zones rurales détendues
 - Perte de population
 - Revenu médian en dessous de la médiane régionale
 - Prix de l'accession bas et tendance à la baisse de la production neuve
 - Coût du foncier faible
 - Vacance importante



Simulations théoriques pour un logement T3 de 68 m² dans le neuf



Sources :
PSLA AURA
2014-2018
ECLN 2018
INSEE 2016

	Coût du foncier	Prix d'achat			Mensualité				Revenu annuel minimum		
	Charge foncière moyenne (en m ² / SHAB)	Libre (écart avec le BRS)	PSLA (écart avec le BRS)	BRS	Libre (écart avec le BRS)	PSLA (écart avec le BRS)	BRS		Libre (écart avec le BRS)	PSLA (écart avec le BRS)	BRS (décile de revenus)
							TOTAL (dont redevance)	Redevance foncière (/m ² /mois)			
CA Chambéry Métropole	477 €	227 001 € (+78%)	171 700 € (+35%)	127 553 €	1 100 € (+54%)	832 € (+16%)	715 €	1,4€	39 607 € (+54%)	29 958 € (+16%)	25 755 € (3 ^{ème} décile)
CA du Bassin de Bourg-En-Bresse	423 €	189 653 € (+63%)	149 104 € (+28%)	116 594 €	954 € (+41%)	750 € (+11%)	675 €	1,3€	34 333 € (+41%)	26 992 € (+11%)	24 316 € (2 ^{ème} décile)
CA Valence Romans Agglo	443 €	189 014 € (+83%)	140 519 € (+36%)	103 334 €	950 € (+55%)	707 € (+16%)	612 €	1,4€	34 217 € (+55%)	25 438 € (+16%)	22 024 € (3 ^{ème} décile)
Clermont Auvergne Métropole	338 €	220 250 € (+70%)	158 788 € (+22%)	129 934 €	1 108 € (+52%)	798 € (+9%)	730 €	1,1€	39 872 € (+52%)	28 746 € (+9%)	26 270 € (3 ^{ème} décile)
Grand Lyon	877 €	266 142 € (+138%)	187 702 € (+68%)	111 594 €	1 293 € (+85%)	910 € (+30%)	698 €	2,3€	46 549 € (+85%)	32 750 € (+30%)	25 144 € (3 ^{ème} décile)
Grenoble Alpes Métropole	868 €	227 784 € (+99%)	188 183 € (+64%)	114 460 €	1 104 € (+56%)	912 € (+29%)	707 €	2,2€	39 744 € (+56%)	32 834 € (+29%)	25 461 € (3 ^{ème} décile)

espacité



Merci de votre attention



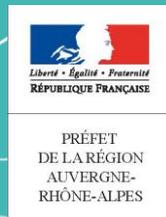
Séminaire
2 octobre 2019

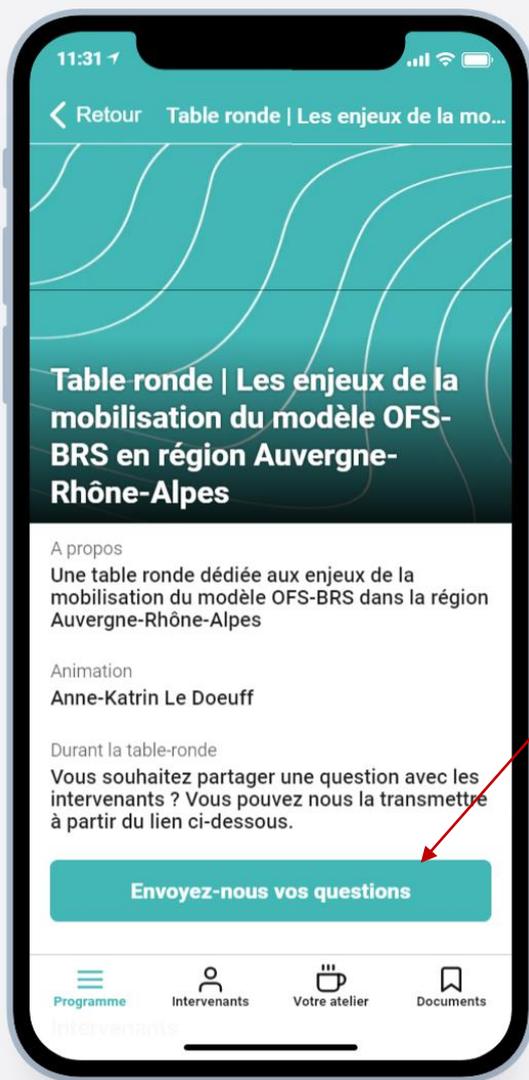
espacité



Table ronde

Les enjeux de la mobilisation du modèle OFS- BRS en région Auvergne-Rhône-Alpes





Durant la table-ronde, vous pourrez poser vos questions aux intervenants sur l'application.

Pour transmettre vos questions, vous avez deux possibilités:

- Soit en vous rendant dans l'onglet **Programme**, puis sur « 11:00 Table ronde | Les enjeux... », en **cliquant** sur le bouton :

Envoyez-nous vos questions

- Soit en **tapant** l'URL suivante:

<https://app.klaxoon.com/join/K2XWAM>



Une table ronde avec :

- **Audrey Linkenheld**, conseillère municipale déléguée à la mixité et à l'innovation sociale de la Ville de Lille, secrétaire de l'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise
- **Michel Le Faou**, vice-président en charge de l'urbanisme et du renouvellement urbain, de l'habitat et du cadre de vie, Métropole de Lyon
- **Vincent Lourier**, directeur de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM
- **Arnaud Portier**, secrétaire général de l'association des EPFL, directeur général de l'EPFL du Pays Basque (Bizitegia)

Séminaire
2 octobre 2019

espacité



Début des ateliers à 13h45



espacités



Merci de votre attention

