

Séminaire
2 octobre 2019

Esparité



Les organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire en secteur tendu

Atelier introduit et animé par Anne-Katrin Le Doeuff
Directrice générale déléguée, Esparité



Des principes fondateurs

Des CLT aux OFS

- Alternative à la propriété individuelle du sol

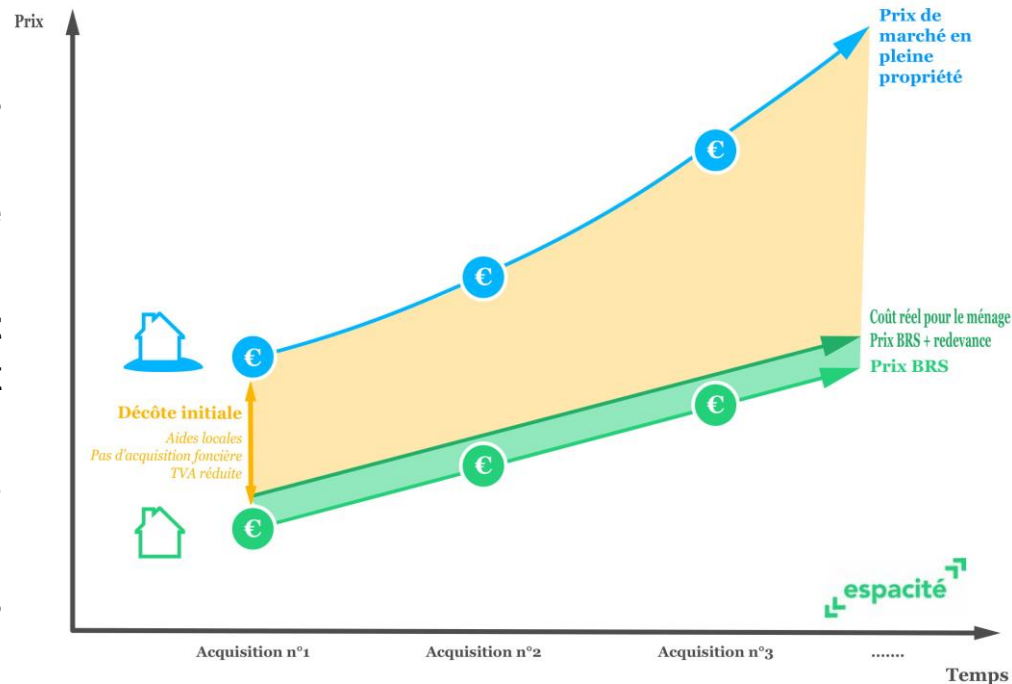
Des « attributs » accordant au modèle OFS-BRS une portée inédite :

- **Sanctuarisation** des aides publiques consenties,
- Maîtrise des **risques spéculatifs & maintien de la vocation sociale**,
- Effet de levier économique du **portage dans la longue durée** (selon les modèles).

La recherche d'un modèle plus abordable, dans la très longue durée

Un « effet social » et un positionnement marché déterminés par :

- Les **capacités financières** des ménages visés (plafonds PSLA/zone),
- Les **conditions d'accès au foncier** et de son « amortissement »,
- La fixation +/- libre de la **valeur du « droit réel »** (faible effet de l'encadrement PSLA, principes de droit d'appui...),
- Le choix de l'**indice d'actualisation***, de la valeur des droits réels,
- La fiscalité (**TVA** à taux réduit, conditions **TFPB**, notamment).



*(ICC – 2,8%/an, IRL – 1,6%/an, LA – 2,1%...)

Une interdépendance entre modèle économique de l'OFS et positionnement marché du BRS

Un « amortissement » du coût du foncier sur la longue durée :

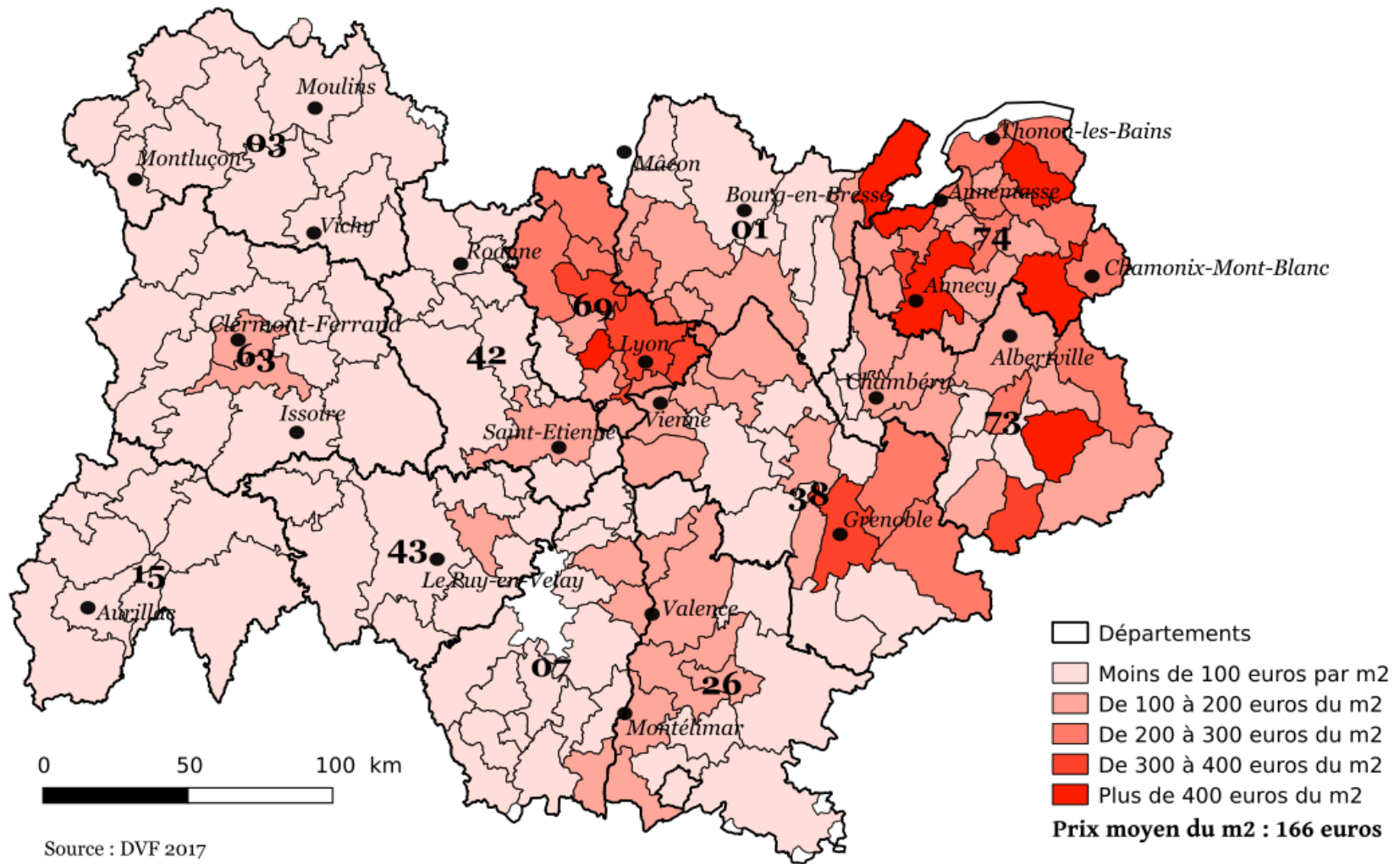
- L'OFS achète un terrain, à un prix plus ou moins minoré, et le finance dans par un **prêt à long terme** (=prêt Gaia* de la Banque des Territoires...) qui en lisse l'effet dans la grande durée (cas toutefois de portage sur fonds propres : Rennes Métropole, Lille...);
- Pour assumer ce prêt (mensualités) et ses frais de fonctionnement, l'OFS sollicite une redevance (un « **loyer foncier** ») auprès du ménage.

Un rôle central de la redevance foncière :

- C'est au travers de redevance que s'établit le **lien direct entre le modèle économique de l'OFS et le modèle économique du BRS** ;
- Cette redevance sera dans la très large majorité des cas la **principale source de revenu de l'OFS** ;
- C'est aussi une **dépense contrainte « de plus » pour le ménage**. Elle pourra représenter une part plus ou moins importante de ses mensualités.

*Conditions du prêt : financement de l'acquisition et de la viabilisation de terrains donnés à bail pour la réalisation d'opérations de logements sociaux ou d'accession sociale à la propriété ; durée de 18 à 80 ans, taux du livret A + 60pb (soit 1,35% au 01/01/19, 2,4% en projection) ; au bénéfice des organismes HLM, entreprises publiques locales, EPF et EPA, collectivités territoriales, organismes à gestion désintéressée contribuant au logement des personnes défavorisées

Prix au m² des terrains à bâtir en 2017



Un modèle souple, autorisant des conditions d'exercice très différentes, à certaines conditions

Le choix stratégique de l'affectation de « l'effet de levier » du lissage dans la très longue durée du coût du foncier (comparaison avec le PSLA) :



Au bénéfice du **ménage** = Diminution de son effort financier ;



Au bénéfice de la **collectivité locale** = Intensification de l'action publique ;



Au bénéfice du **propriétaire foncier** = Acquisition à un niveau plus élevé.



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)

Les intervenants de l'atelier

- **Christian Chevé,** président de l'OFS « Coop Foncière Francilienne »
- **Benoit Tracol,** président de l'OFS ORSOL (Rhône Saône Habitat, Savoisiennne Habitat et Isère Habitat)
- **Nathalie Demeslay,** responsable du service Habitat, Rennes Métropole

Séminaire
2 octobre 2019

espacité



Christian Chevé

Président de l'OFS « Coop foncière francilienne »





La Coop Foncière
I L E - D E - F R A N C E

BRS en
secteur tendu



La Coop Foncière
I L E - D E - F R A N C E

Un nouveau dispositif de l'accession sociale à la propriété destiné aux ménages sous plafonds de ressources

- La Coop Foncière Francilienne est un OFS, organisme à but non lucratif, tel que prévu par la loi Alur. Elle est agréée par le préfet de région depuis octobre 2017. Elle a été créée par les Coop d'HLM Ile de France. Elle acquiert des terrains qu'elle conservera à long terme pour mettre en place des BRS (Bail Réel et Solidaire) pour des ménages à revenus sous plafonds PSLA, et dont beaucoup seront issus du parc HLM francilien. Son ambition territoriale est de reproposer de l'accession sociale en première couronne Parisienne, voire à Paris

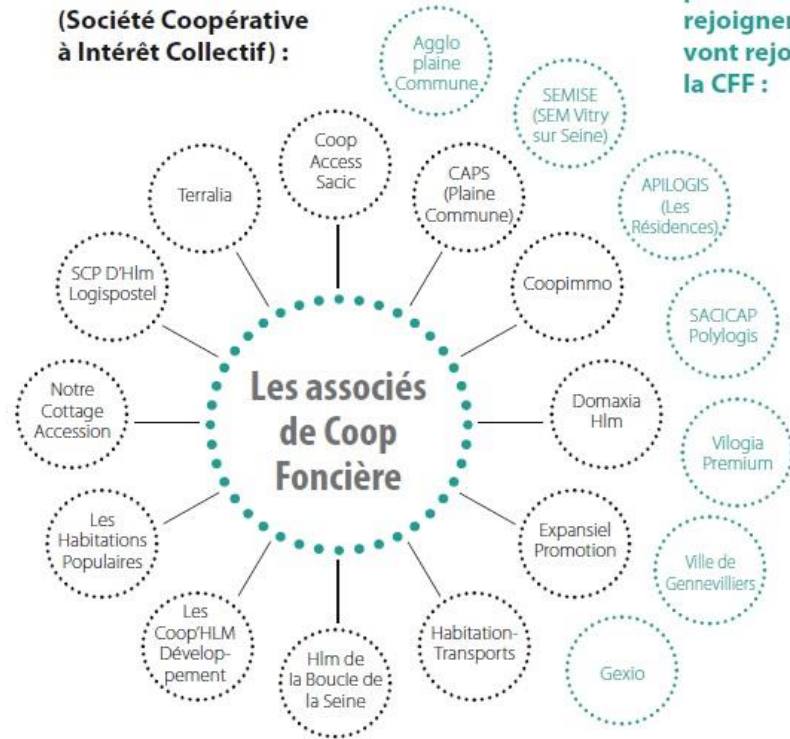


La Coop Foncière

ILE · DE · FRANCE

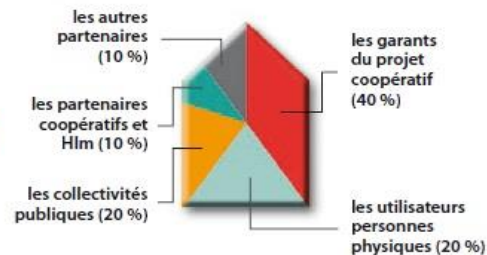
**12 associés fondateurs
constituent la SCIC
(Société Coopérative
à Intérêt Collectif) :**

**De nouveaux
partenaires
rejoignent ou
vont rejoindre
la CFF :**



**Une gouvernance
partenariale**

5 collèges :



- Des opérateurs majoritairement HLM
- Des opérateurs qui représentent + de 80% de la production accession HLM en IDF...1500 logts
- Des opérateurs qui couvrent tout le territoire francilien
- Une maîtrise d'ouvrage HLM
- Une gouvernance Coopérative
- Une présence des collectivités locales
- Une présence des habitants



La Coop Foncière
I L E - D E - F R A N C E

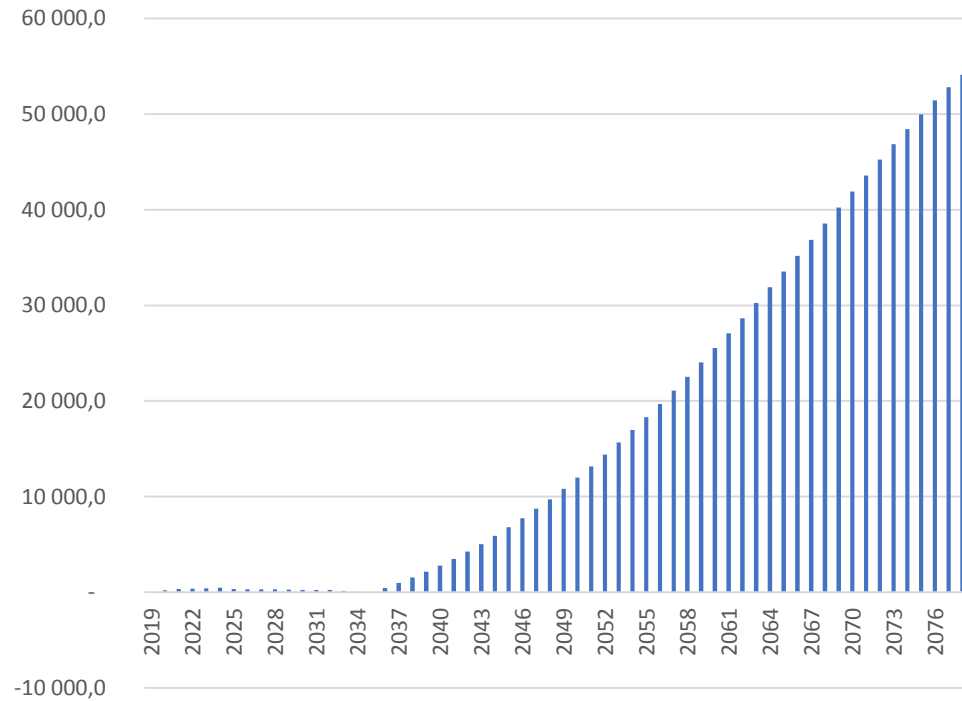
Un modèle économique d'inspiration HLM

- Un apport en fonds propres par opération à hauteur de 3% du coût du foncier ;
- Une implication forte et financière des associés opérateurs de l'OFS
- Une mobilisation d'Emprunts GAIA sur 80 ans
- La garantie d'un autofinancement de 10 % à partir de la 15^{ème} année d'exploitation ;
- La mise en œuvre de la sécurisation HLM, conformément à la pratique des opérateurs HLM associés à la Coopérative Foncière Francilienne ;
- La garantie d'un niveau de redevance foncière abordable pour les ménages sous plafonds de ressources.

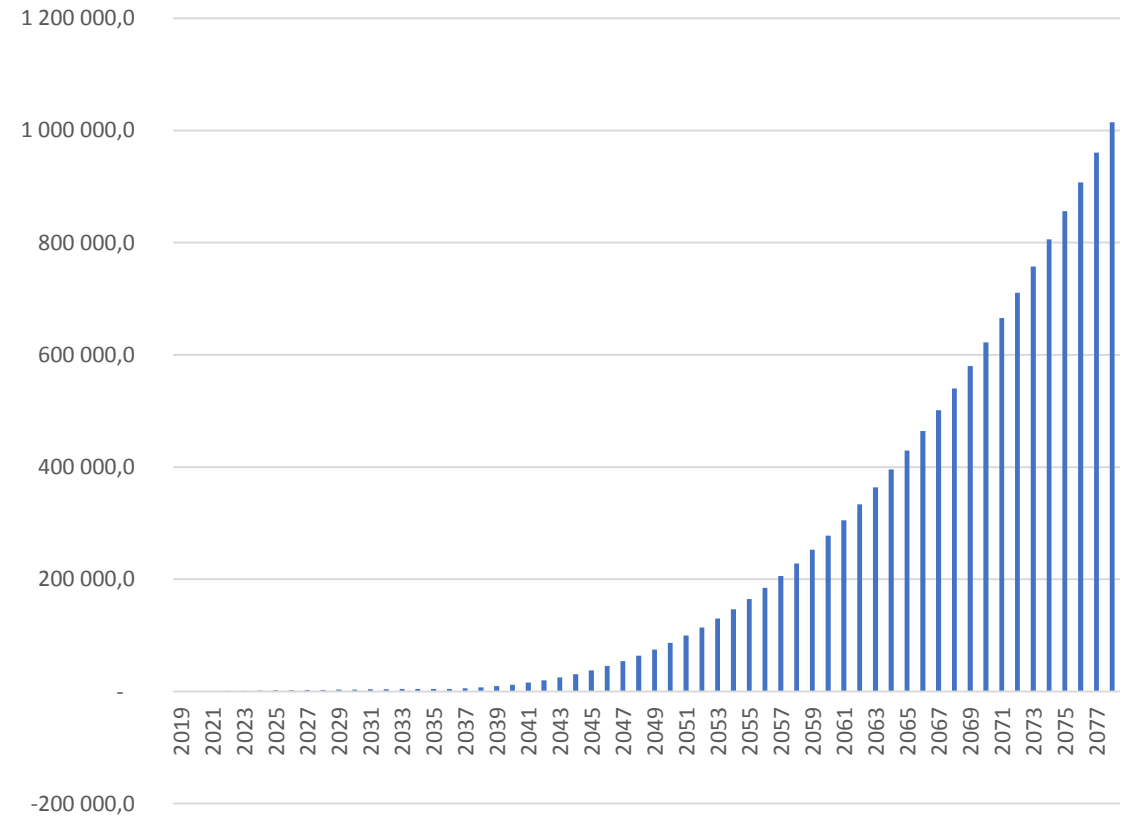


Autofinancement annuel et cumulé

Autofinancement net – K€



Autofinancement net cumulé – K€





La Coop Foncière
I L E - D E - F R A N C E

Un objectif de production important

- L'accession HLM en Ile de France représente environ 1500 logements par an, dont 25% à 30% en PSLA
- L'objectif de LCFF est d'atteindre 800 logements an en rythme de croisière dans les 10 ans
- 193 logements sont aujourd'hui engagés et représentent 9 opérations (Kremlin-Bicêtre, Bagneux, Gennevilliers, Pantin, Malakoff, Ivry, Romainville et Serris) et concernent 5 opérateurs
- 258 logements et représentants 8 opérations et 4 opérateurs devraient être présentés au comité d'engagement de l'OFS avant la fin de l'année



La Coop Foncière

I L E - D E - F R A N C E

Une intervention diversifiée

- LCFF a engagé une opération à Pantin qui comprend des logements rénovés dans un immeuble ancien
- Une étude est menée dans une copropriété en difficulté et LCFF étudie des possibilités de maintien de copropriétaires modestes dans les lieux en finançant la rénovation, voire de les faire ré-acceder sur d'autres lots
- Nous étudions un projet situé dans un quartier labellisé « Action Cœur de Ville »

Séminaire
2 octobre 2019

espacité



Benoît Tracol

Président de l'OFS « ORSOL »





ORSOL

**Les organismes de foncier
solidaire et le bail réel
solidaire en secteur tendu.**

Séminaire DREAL AURA - 2 oct. 2019



La stratégie et les grands principes d'action d'ORSOL

- ▶ RHONE SAONE HABITAT - ISERE HABITAT - SAVOISIENNE HABITAT
- ▶ Capital 900.000 €, SAS à capital variable (maxi 10 millions d'€)
- ▶ 3 Métropoles : Lyon, Grenoble, Chambéry - 100 à 150 logements par an
- ▶ Opérations de 10 à 50 logements
- ▶ Ménages dont les ressources (N-2) sont supérieures ou égales à 65% du PSLA
- ▶ Conditions d'accès au foncier
 - ▶ Foncier maîtrisé avec l'aide des collectivités
 - ▶ Foncier en partenariat avec des promoteurs privés



La gouvernance et le modèle économique d'ORSOL

- ▶ SCIC de forme SAS
- ▶ **Organisation des collèges** : Collège des bénéficiaires ; Collège des garants du projet coopératif (membres fondateurs); Collège des collectivités publiques ; Collège des partenaires coopératifs ou HLM ; Collège des autres partenaires ; Collège des salarié(e)s
- ▶ Comité d'Engagement (3 membres fondateurs) → avis (favorable) pour chaque opérateur / opération ; ou refus de l'opération
 - ▶ Conseil d'Administration → agrément des opérations après avis du C.E
- ▶ Perspectives d'ouverture de la gouvernance
 - ▶ 1 - Collège des collectivités
 - ▶ 2 - Collège des partenaires coopératifs et organismes HLM
 - ▶ 3- Collège des autres partenaires, ...



La gouvernance et le modèle économique d'ORSOL

- ▶ Structure de coûts :
 - ▶ Convention de prestations de services par RHONE SAONE HABITAT, ISERE HABITAT, SAVOISIENNE HABITAT
 - ▶ Administration et communication
 - ▶ Appui au développement et budget consolidé
 - ▶ Gestion comptable et financière
- ▶ Principes de financement :
 - ▶ Achat du Foncier avec prêt financement Banques + FP
 - ▶ Financement long terme avec prêt CDC à hauteur de 95% du coût du foncier (TTC et frais notaire)



La communication grand public



À VILLEURBANNE,

ACHETEZ VOTRE APPARTEMENT

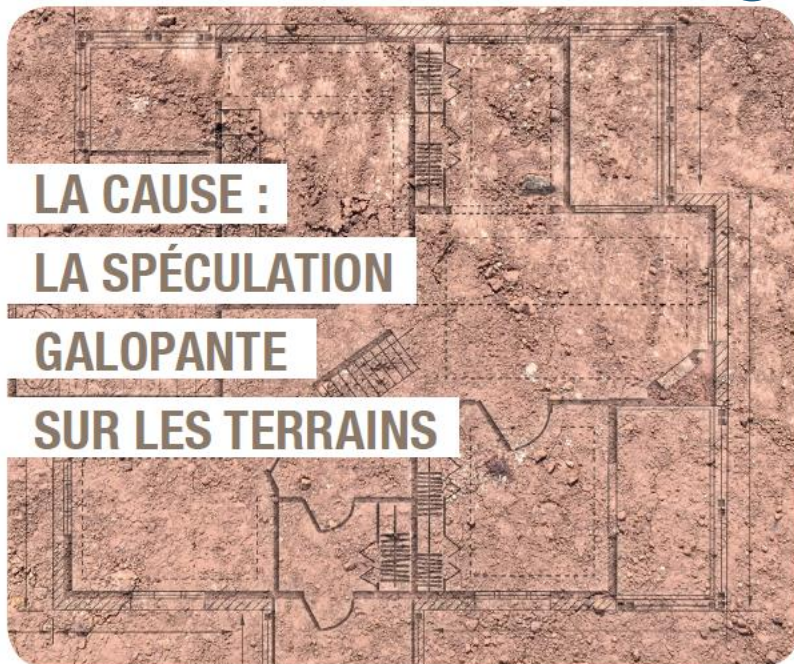
PAS LE TERRAIN

#LA PROPRIÉTÉ À PRIX ÉQUITABLE



ORSOL

La communication grand public



LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE : UN SYSTÈME ANTI SPÉCULATIF ÉQUITABLE ET DURABLE

> CONCRÈTEMENT COMMENT ÇA MARCHE ?

- > Achetez à prix modéré jusqu'à 40% moins cher
- > Profitez à 100% de la propriété
- > Revendez à prix plafonné ou cédez votre logement à vos enfants

« Les nouveaux propriétaires d'aujourd'hui
ne seront pas les spéculateurs de demain »

Pour agir durablement contre la spéculation, ce dispositif prévoit des mesures inédites : les conditions de revente ou d'héritage du logement sont fixées dans le bail et se transmettent aux acquéreurs successifs.

En effet, dès l'origine, ce bail prévoit que le nouvel acquéreur devra justifier de ressources inférieures au plafond du dispositif, le prix de vente ne pourra pas dépasser le prix d'achat initial réévalué selon l'IRL (Indice de Révision des Loyers), entre l'achat et la vente ainsi que le prix plafond PSLA en vigueur lors de la revente.

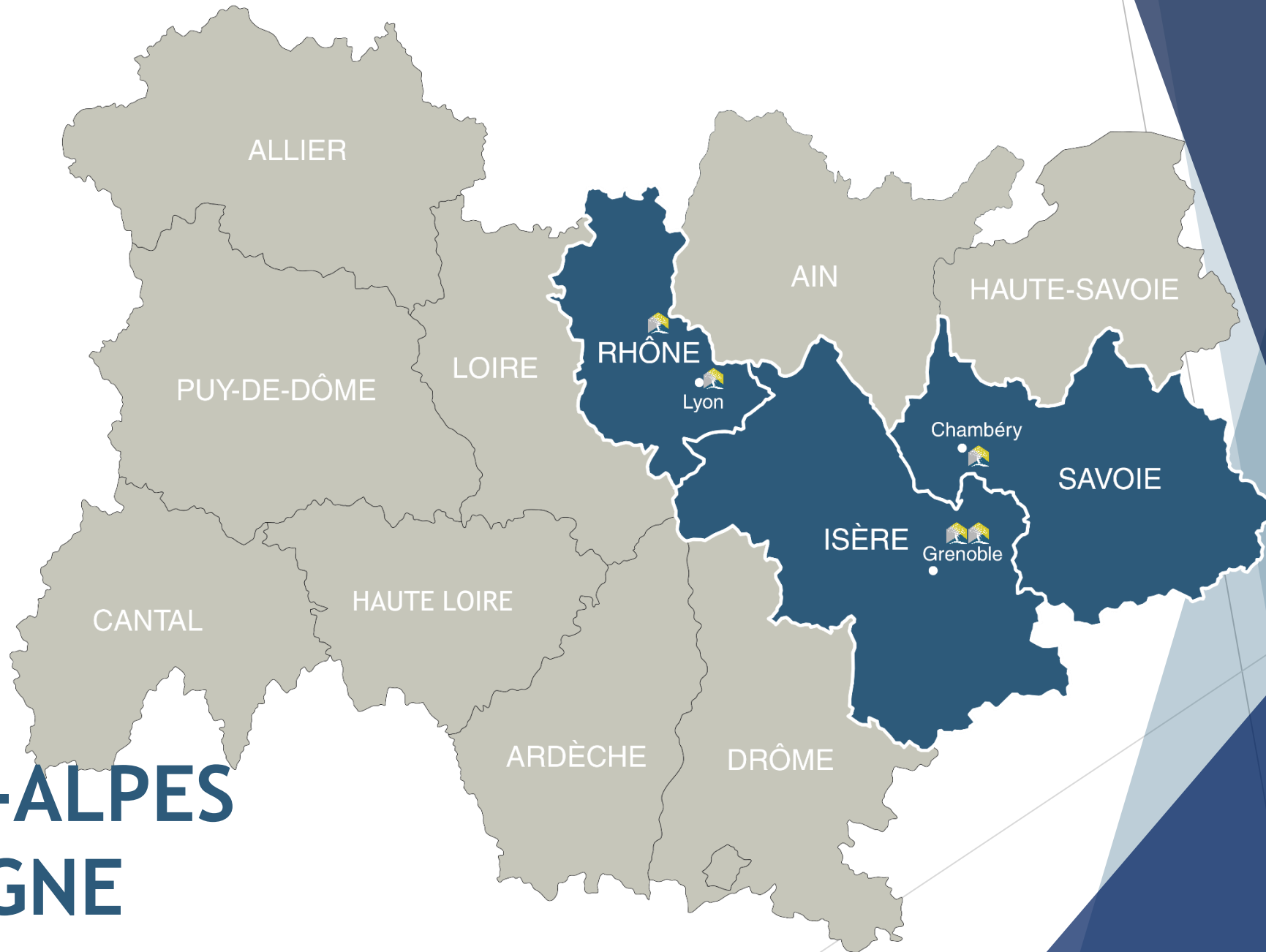
> QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

- > Le ménage est tenu d'occuper le logement à titre de résidence principale.
- > Les plafonds de ressources N-2* ne doivent pas être dépassés. (Ils sont calculés selon le nombre de personnes occupant le logement et la zone géographique).

Nb de personnes foyer	Zone A	Zone B et C
1	32 442 €	24 592 €
2	45 418 €	32 793 €
3	51 908 €	37 932 €
4	59 046 €	42 032 €
5 et plus	67 352 €	46 121 €

Zone A = Agglomération
parisienne, Côte d'Azur,
Genevois français, Lyon, Villeur-
banne, Lille, Marseille, Montpellier
Zone B = Autres agglomérations
de plus de 50 000 habitants.
Zone C = Reste du territoire

* Revenu fiscal de référence N-2



RÉGION RHÔNE-ALPES AUVERGNE




ISÈRE

SAVOIE



 **LA PLAGNE**
8 Logements en
BRS sur 20



 **LES HAUTS DU PRIEURÉ
SAINT-JEOIRE-PRIEURÉ**
7 Logements ORSOL



RHÔNE



**PRADO
ST ROMAIN AU MONT
D'OR
11 Logements ORSOL**

**COSMOPOLIS
VILLEURBANNE
41 Logements
ORSOL**

**LE MAZET
VILLEURBANNE
13 Logements ORSOL**

**ZAC GRATTE CEIL
VILLEURBANNE
3 OPÉRATIONS
130 Logements
ORSOL**



MAZET - VILLEURBANNE

13 logements en accession via le bail réel solidaire
Lancement commercialisation : Mai 2019





MAZET - VILLEURBANNE

13 logements en accession via le bail réel solidaire

Lancement commercialisation : Mai 2019

Bilan d'opération et positionnement marché :

- ▶ Prix de cession du terrain : 350 € / m² SP
- ▶ Droit d'entrée de l'opérateur : 10% du prix de cession TTC
- ▶ Prix de vente des logements : 2 750 € TTC / m² HAB Hors Stationnement
- ▶ Redevances : 1,20 € / m² SU

T3 - 75 m ² Taux d'effort : 30%		T4 - 92 m ² Taux d'effort : 27%	
Mensualité.[Redevance 90 € + Prêt]	1 030 €	Mensualité.[Redevance 110 € + Prêt]	1 195 €
Mensualité équivalente avec Foncier	1 180 €	Mensualité équivalente avec Foncier	1 305 €
Ecart	150 €	Ecart	110 €
Loyer* PLS (Zone A) (*Loyer 10,28 € / m ²)	770 €	Loyer* PLS (Zone A) (*Loyer 10,28 € / m ²)	945 €
Loyer* PINEL (Zone A) (*Loyer 12,75 € / m ²)	955 €	Loyer* PINEL (Zone A) (*Loyer 12,75 € / m ²)	1 175 €

Les principaux points d'attention du modèle

- ▶ Territoires en Zone A et Zone B1 :
 - ▶ Plafond de prix de vente supérieur de 20%
- ▶ Conditions de financement des acquéreurs :
 - ▶ Taux d'effort entre 25% et 30%
- ▶ Financement de l'OFS ORSOL :
 - ▶ Prêt GAÏA sur 60 ans, avec 5% maxi de FP
- ▶ Stratégie foncière de la collectivité :
 - ▶ Accès à un foncier subventionné

Séminaire
2 octobre 2019

espacité



Nathalie Demeslay

Responsable du service habitat, Rennes Métropole



espacité



Merci de votre attention



PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES