



WEBINAIRE

OFS: Où en sommes-nous dans notre région?

Pourquoi cette séance?

- Définir ce qu'est un OFS,
- Partager la vision nationale et régionale du développement de ce type d'outils – Intervention de Anne-Katrin Le Doeuff, Directrice générale déléguée de Espacité
- Témoignage de Benoit Tracol, Président d'ORSOL
- Réponses aux questions









Création des OFS : où en est-on ?

OFS & BRS : de quoi parle-t-on ?

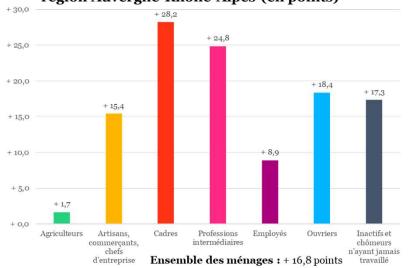


Anne-Katrin Le Doeuff - 16 juin 2020



L'accession à la priorité, un enjeu d'équité sociale.

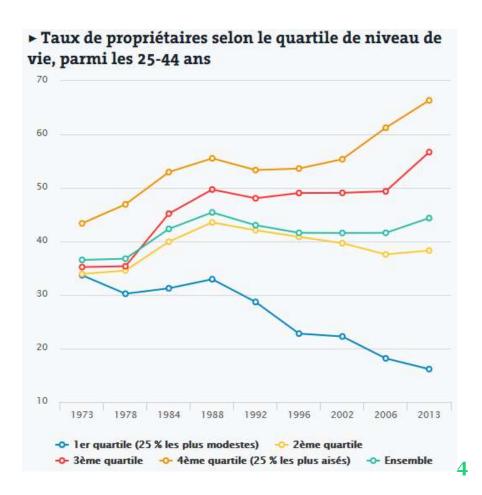
Evolution du taux de propriétaires entre 1964 et 2014 par catégorie socio-professionnelle en région Auvergne-Rhône-Alpes (en points)



Evolution globale du taux de propriétaires entre 1968 et 2014 :

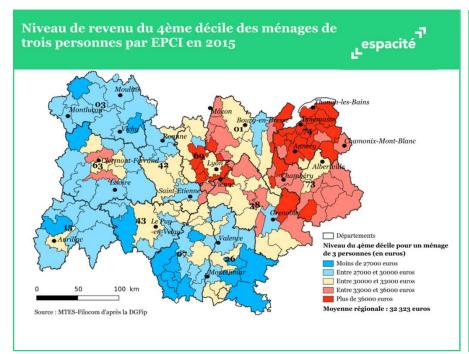
- En région Auvergne-Rhône-Alpes : + 16,8 points
- En France : + 15 points

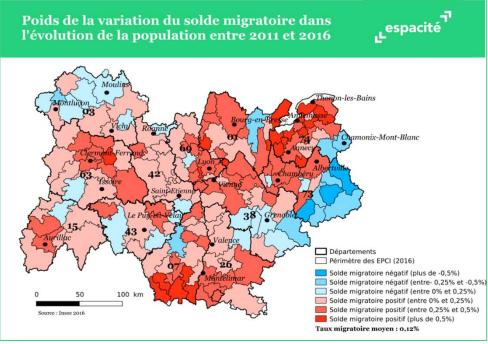
Source : Insee (Saphir)





L'accession à la priorité, une question d'équité territoriale.





Source : Insee (Saphir) 5

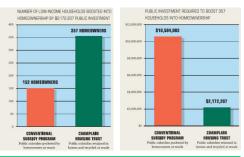


Des Community Land Trust aux Organismes de Foncier solidaire.

Philosophie : une alternative à la propriété individuelle des sols, source d'inflation et de spéculation, et d'iniquité sociale

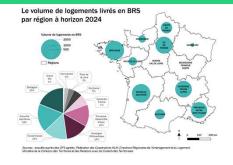
- Etats-Unis, 2009 : Prix Mondial de l'Habitat des Nations Unies accordé au CLT de Burlington
- **France**, **2015**: Création dans la loi Alur du modèle français des Organismes de foncier solidaire



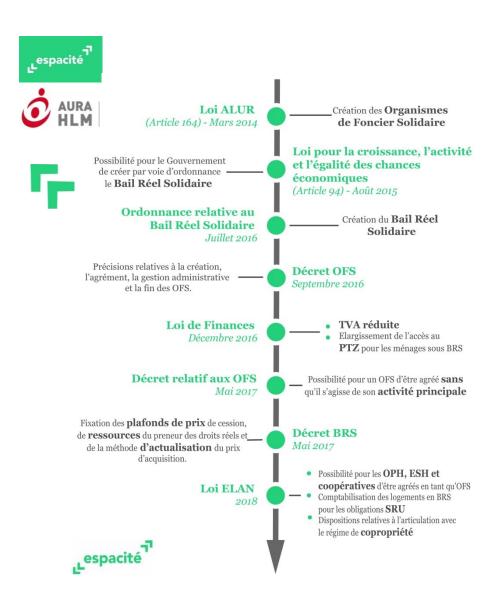


3 principes:

- 1. L'OFS porte le foncier dans la très longue durée, dans une logique antispéculative ;
- 2. Le ménage est « locataire du foncier » et « propriétaire des murs » à un prix inférieur ;
- 3. Les logements sont durablement maîtrisés.







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.



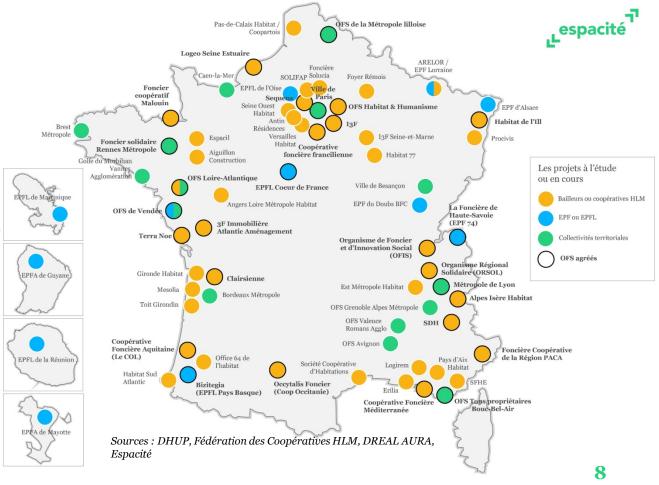
Une Région Auvergne Rhône Alpes très concernée.

Un modèle ouvert dans son application :

- 1. Acteurs à l'initiative
- 2. Terrains d'application
- 3. « Filière » de production du foncier
- 4. Soutien en aides publiques

...autour de valeurs fondatrices :

- Anti-spéculatif
- Solidaire
- Souplesse d'intervention

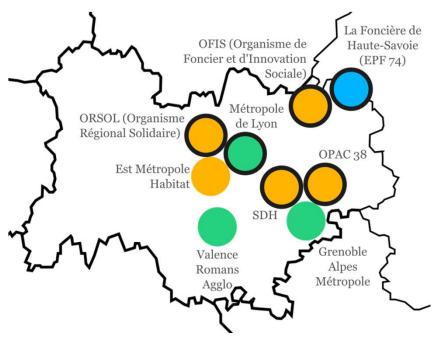




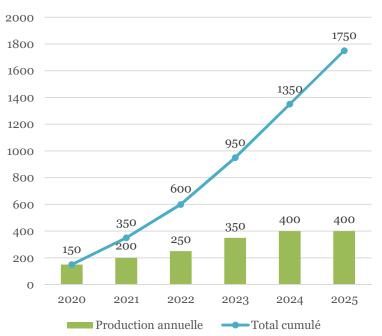
Une Région Auvergne Rhône Alpes très concernée.



Les OFS agréés et en projets en région Auvergne-Rhône-Alpes



Sources : DHUP, Fédération des Coopératives HLM, DREAL AURA, Espacité Projection du volume de logements en BRS d'ici 2025 en région Auvergne-Rhône-Alpes (par les seuls OFS agréés en 2019/version nov. 2019)

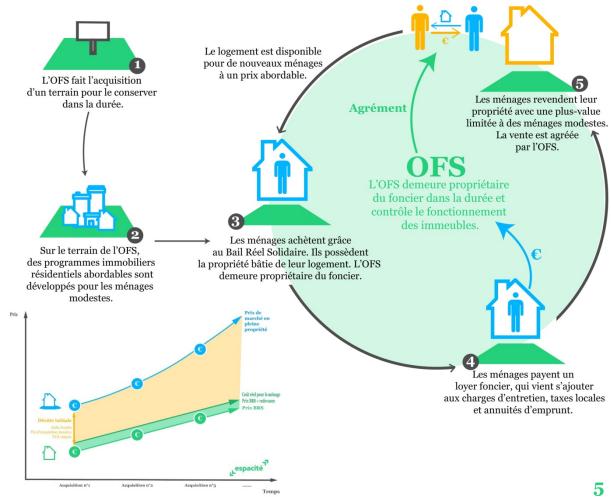


Sources : enquête auprès des OFS agréés, Fédération des Coopératives HLM, Directions Régionales de l'Aménagement et du Logement, Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales



Les conditions de mise en œuvre opérationnelle.

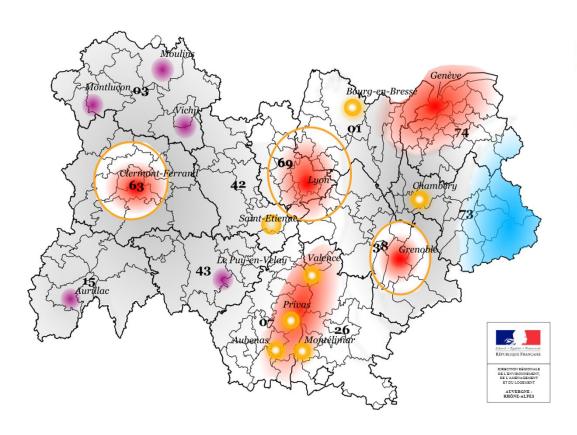
- L'OFS porte le foncier dans la très longue durée, conserve les terrains dans une logique antispéculative, et assure une gestion « locative » de ces biens (redevance) qu'il peut déléguer à un autre opérateur;
- Le ménage est « propriétaire des murs » et « locataire du foncier » : il achète sa résidence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





Un fort potentiel de développement en Région Auvergne

Rhône Alpes.



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













| | Coût du foncier | Ecart de prix d'achat avec le BRS | | Ecart de mensualités avec le BRS | | Ecart en termes de revenu annuel minimum | | |
|---|---|--------------------------------------|------|-------------------------------------|------|---|------|---|
| Sources : PSLA AURA 2014-2018 ECLN 2018 INSEE 2016 | Charge foncière moyenne (en m²/ SHAB) | Libre | PSLA | Libre | PSLA | Libre | PSLA | BRS (décile de revenus) |
| Grand Chambéry | 477 € | +80% | +36% | +55% | +17% | +55% | +17% | 25 554 € (3 ^{ème} décile) |
| CA du Bassin de Bourg- En-Bresse | 423€ | +65% | +30% | +43% | +12% | +43% | +12% | 24 014 € (2 ^{ème} décile) |
| CA Valence Romans Agglo | 443 € | +86% | +38% | +57% | +17% | +57% | +17% | 21 729 € (3 ^{ème} décile) |
| Clermont Auvergne Métropole | 338 € | +74% | +26% | +55% | +12% | +55% | +12% | 25 643 € (3 ^{ème} décile) |
| Métropole de Lyon | 877€ | +146% | +73% | +89% | +33% | +89% | +33% | 24 577 € (3 ^{ème} décile) |
| Grenoble-Alpes Métropole | 868€ | +103% | +68% | +58% | +31% | +58% | +31% | 25 093 € (3 ^{ème} décile) |

NB : les prix en BRS sont des prix indicatifs moyens par collectivité territoriale, basés sur des hypothèses de coûts de construction, de foncier et d'honoraires à affiner et calculés à partir

des données 2014-2018, et donc à considérer avec la précaution nécessaire.



Actualité du sujet.



- Une intensification des initiatives
 - création d'OFS et production de logements sous BRS :
 - en particulier suite à la loi Elan ;
- La recherche d'une généralisation du modèle
 - l'octroi d'une place importante dans les marchés du logement;
- Une intervention des OFS dans des contextes immobiliers et d'exercice des politiques foncières et de l'habitat très divers
 - et pour des terrains d'application multiples.
- Une mobilisation parfois « en premier rang » du modèle pour son effet de levier économique*
 - portage et lissage des coûts dans la très longue durée.

Politique publique

- → Justice sociale
- → Aménagement du territoire et économie du foncier
- Durabilité de l'action publique



→ Non-captation individuelle des aides publiques

Aspiration des ménages

 Résider en centre pour le prix de la périphérie



- ◆ Epargne sécurisée & constitution d'un capital économique et familial
- → Investissement solidaire



Webinaire

OFS: Où en sommes nous dans notre région?

Benoît Tracol - Président d'ORSOL Organisme Régional Solidaire







ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE















- L'organisme de foncier solidaire dénommé ORSOL est une société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée à capital variable
- L'OFS a été agréé par le Préfet de Région en octobre 2018 sous le nom de « Organisme régional solidaire »
- Le capital social de la société est de 900.000 €
- L'objet de l'OFS est de développer une activité d'intérêt général sans but lucratif













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)







LES MISSIONS DE L'OFS

Le développement

- > Déterminer une action en cohérence avec les besoins et une programmation partagée avec les collectivités locales.
- > Assurer le portage foncier (acquisition et gestion du terrain), et garder la propriété du foncier

La gestion

- > Assurer la gestion des programmes et la gestion des financements (prêts GAÏA, crédits bancaires), la facturation aux opérateurs et aux futurs sociétaires (titulaires d'un BRS).
- > Agréer tous les ménages acquéreurs de logements
- > Consentir des droits réels immobiliers qui permettront aux ménages d'être propriétaires de leur logement (construction seule) durant la durée du bail (de 80 à 90 ans).

La revente

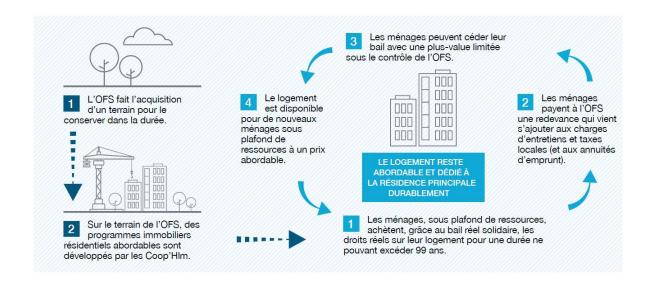
- > Assurer la conformité des mouvements avec les habitants, vendeurs de leur logement :
 - > Respect des règles,
 - > Accompagnement de la liste d'attente,
 - > Accompagnement à la vente afin de fluidifier la réalisation des actes notariés et le retour de rentabilité pour les vendeurs







Un mécanisme innovant









Un outil anti-spéculatif

« Le BRS : un dispositif qui permet de baisser le coût et de garantir dans le temps la vocation sociale des logements »







Le Bail Réel Solidaire, qui peut en bénéficier ?

- O Le ménage est tenu d'occuper le logement à titre de résidence principale.
- O 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.)

L'objectif d'ORSOL est que 90% des logements soient accessibles à des ménages dont les revenus sont inférieurs à 65% du plafond PSLA

| Nb de personne / foyer | Zone A | Zone B et C | Objectif 65% du plafond Zone A |
|---------------------------|----------|----------------|-----------------------------------|
| 1 | 32 442 € | 24 592 € | 21 087 € |
| 2 | 45 418 € | 32 793€ | 29 521 € |
| 3 | 51 908 € | 37 932 € | 33 740 € |
| 4 | 59 046 € | 42 032€ | 38 379 € |
| 5 et plus | 67 352 € | 46 121 € | 43 778 € |



Zone A: Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français, Lyon, Villeurbanne, Lille, Marseille, Montpellier.

Zone B : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants.

Zone C : Reste du territoire





REVENTE, LOCATION, TRANSMISSION

○ Revendre

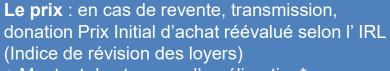
La revente est possible à un acheteur qui respecte les plafonds BRS et l'occupation au titre de la résidence principale.

Location



Transmission / Donation

La transmission / donation est possible à un héritier qui respecte les plafonds BRS et l'occupation au titre de la résidence principale.



+ Montant des travaux d'amélioration*

* Sur facture acquittée avec décote de 10%/an < 15% du prix d'achat initial du logement







QUELLES SECURITES?

Le BRS pour les ménages : un produit d'épargne sécurisé attaché à une résidence principale bien localisée

- •En cas de revente : le ménage récupère sa mise de fonds initiale actualisée de la variation de l'IRL (Prix de revente encadré)
- A défaut d'acquéreur : ORSOL rachète les droits immobiliers aux mêmes conditions

Le BRS pour la collectivité : la possibilité de pérenniser l'effet des aides publiques sans alimenter la spéculation

- •L'argent public solvabilise tous les acquéreurs successifs
- •Création à terme d'un marché aidé de l'occasion
- •Le dispositif favorise la mixité en déconnectant ces biens du «prix du quartier»







L'ENGAGEMENT DES MÉNAGES

Les ménages acquéreurs signent un bail réel solidaire avec l'OFS concomitamment à la vente des droits réels régularisée avec le promoteur concernant le logement acquis dans le dispositif BRS

Engagements financiers des particuliers :

- Verser une redevance à ORSOL (location du foncier)
 - > Objectif : moins de 2€/m²/mois durant toute la durée du bail
- •Rembourser les emprunts contractés pour l'achat du logement
- •S'acquitter de la taxe foncière
- •S'acquitter de la totalité des charges de copropriété







UNE REDEVANCE MENSUELLE INFÉRIEURE À 2€/M² SU / MOIS

| Exemple Mazet | Surface Utile | Prix TTC Garage inclus | Redevance foncière |
|---------------|---------------|------------------------|--------------------|
| T4 | 88 m² | 220.500€ | 103 € / mois |

| Ex Cosmopolis | Surface Utile | Prix TTC Garage inclus | Redevance foncière |
|---------------|---------------|------------------------|--------------------|
| T3 | 75 m² | 175.500€ | 80 € / mois |
| T4 | 85 m² | 188.500€ | 87 € / mois |







Mardi

2020

DE 15H À 16H30

16 Juin

ORSOL : le partenaire des collectivités

ÉTUDE COMPARATIVE

Appartement 3 pièces de 66 m², hors stationnement à VILLEURBANNE

| | Location | Accession Marché privé | BRS |
|--|------------------------------|---------------------------|-------------|
| Prix | 750 € Hors charges | 275.000€ | 173.500€ |
| Mensualité crédit (assurance incluse taux fixe sur 25 ans) | | 1.073 €* | 637 €* |
| Redevance foncière | | | 85€ |
| Mensualité totale | 750 € | 1.073€ | 742 € |
| Revenus Minimum Nécessaire | 2.250€ | 3.320€ | 2.225€ |
| Epargne générée sur 10 ans (hypothèse de revente prix d'achat + 3%) | - 90.000€ | | + 72.000 €* |

Profil type : couple avec 1 enfant Revenus : 27.000 € / an *Estimation Prêt sur 25 ans incluant un PTZ et un apport de 10.000 €. Informations données à titre indicatif.





Mardi 16 Juin La résidence Mazet Villeurbanne (69)







La résidence Mazet Villeurbanne (69100)

- > 13 logements BRS
- > 7 rue Melzet / rue Gervais Bussière
- > Vendeur du terrain : Ville de Villeurbanne
- Le 1^{er} Bail Réel Solidaire de l'OFS ORSOL a été signé par un acquéreur de cette résidence.
- ▶ Livraison prévisionnelle : 4º trimestre 2020





Prix moyen au m²: 2.745 € / m² SHAB TVA à 5,5%





Une campagne de publicité efficace







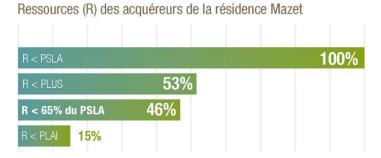


Résultats commerciaux de la résidence Mazet

Redevance moyenne

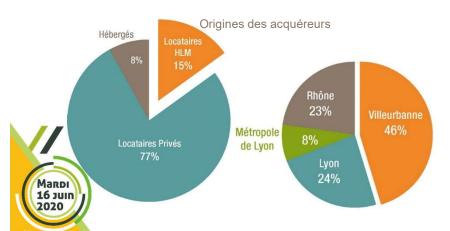
1,23€

DE 15H À 16H30



Les ressources des acquéreurs en % du plafond PSLA

63%









Mardi 16 Juin

La résidence Cosmopolis Villeurbanne (69)







La résidence Cosmopolis Villeurbanne (69100)

- > 41 logements BRS
- > Lancement commercial: novembre 2019
- > Une résidence aux prix exceptionnels aux portes de Lyon à proximité du métro / tramway / écoles / centre commercial La Soie.





Prix moyen au m²: 2.500 € / m² SHAB TVA à 5,5%



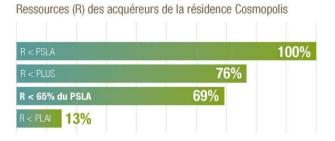


Résultats commerciaux de la résidence Cosmopolis

Redevance moyenne

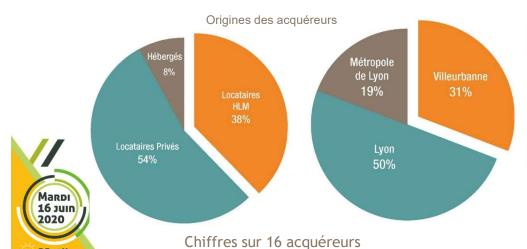
1,09€

À 16H30



Les ressources des acquéreurs en % du plafond PSLA

55%











La résidence Soliza Crolles (38920)

- > 23 logements BRS
- Cette résidence est située au cœur de l'innovant écoquartier de Crolles : un mélange d'ingéniosité, d'excellence environnementale, de qualité du cadre de vie et d'accessibilité.

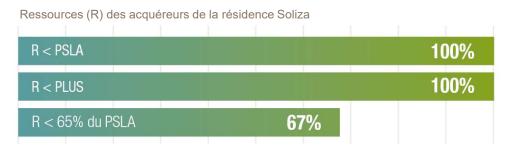








Résultats commerciaux de la résidence Soliza

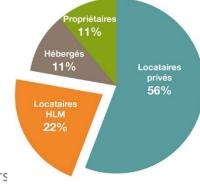


ressources des acquéreurs du plafond PSLA

63%

Origine des acquéreurs de la résidence Soliza

Redevance moyenne 1,20€





Chiffres sur 9 acquéreurs





Les projets à venir









La résidence Saint-Jeoire Saint-Jeoire Prieure (73190)

- > 8 logements BRS
- ▶ Lancement commercial : 1er trimestre 2020
- Cette ancienne mairie, située en secteur
 "ABF patrimoine remarquable", sera réhabilitée et rénovée à neuf.











La résidence Terre et Bois Grenoble (38000)

- > 23 logements BRS
- > Lancement commercial : début 2020
- > Ce programme met l'accent sur l'environnement et l'innovation en faisant la part belle aux matériaux bio-sourcés avec l'alliance du bois et de la terre en tant que matériaux de construction.











La résidence Adress'Parc Crolles (38920)

- > 22 logements BRS
- > Lancement commercial: 1er trimestre 2020
- Cet ensemble immobilier à l'architecture contemporaine s'insère parfaitement dans le nouveau quartier «vert» et apaisé tout en respectant l'environnement et la qualité de vie des habitants grâce à l'orientation bioclimatique.











La résidence L'Aromatik Grenoble (38000)

- > 50 logements BRS
- > Lancement commercial: 1er trimestre 2020
- Ce programme situé au cœur d'une ZAC est réalisé en copromotion avec Bouygues Immobilier.

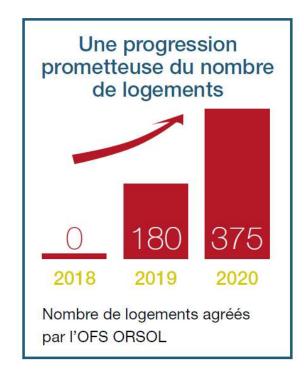








Un fort développement en perspective









RSOL Gratte ciel Villeurbanne - 60 logements







Traitement de vos questions



MERCI DE VOTRE ATTENTION

Retrouvez les vidéos et actes du Réseau des Acteurs de l'Habitat sur le site aura-hlm.org