



3èmes journées du Réseau National des Organismes de Foncier Solidaire

Anglet - 3 et 4 novembre 2021

Foncier Solidaire France

Des valeurs partagées

Le réseau Foncier Solidaire France a été initié par la Ville de Lille, et l'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise à l'occasion des premières journées d'échange du réseau Foncier Solidaire-France des 15 et 16 novembre 2018. Une charte d'orientation exposant les valeurs partagées par les OFS agréés ou naissants et les partenaires soutenant leurs initiatives, dont le Ministère du logement, a été signée.

Le réseau Foncier Solidaire France s'est constitué en association lors d'une assemblée générale constitutive le 15 février 2021. Cette structuration du réseau souhaitée par les OFS agréés est encouragée par le ministère de la Cohésion des territoires.

Le fonctionnement de l'Association s'inscrit dans les valeurs exposées dans la charte d'orientation du réseau de novembre 2018, annexée aux présents statuts. Il se veut à la fois engageant et souple, préservant la liberté d'expérimentation et d'articulation à chaque contexte local, respectant ainsi la diversité des modèles à la fois statutaires et de gouvernance des OFS.

Au sein de Foncier Solidaire – France, les OFS agréés, nourris de valeurs communes s'engagent avec le soutien du ministère de tutelle et, le cas échéant, avec le soutien de leurs structures fédératives, à promouvoir et soutenir le développement d'un mode de production du logement durablement abordable.

Un engagement à favoriser l'accès à un logement abordable

Foncier Solidaire France a vocation à regrouper l'ensemble des OFS agréés. Il poursuit deux objectifs :

- Capitaliser et mutualiser l'expertise développée par ses membres
- Se positionner comme un acteur identifié auprès des pouvoirs publics et des partenaires nationaux

Une gouvernance ouverte

Le premier conseil d'administration de Foncier Solidaire France a été élu lors de l'assemblée générale constitutive du 15 février 2021 :

- Président : Honoré Puil (Foncier Solidaire Rennes Métropole)
- Vice-président : Stanislas Dendievel (OFS de la métropole lilloise)
- Secrétaire : Christian Chevé (La Coopérative Foncière Francilienne)
- Trésorier : Philippe Vansteenkiste (Foncière de Haute-Savoie)
- Arnaud Portier (Bizitegia), membre du bureau
- Imed Robbana (La Coopérative Foncière Aquitaine), membre du bureau

Les autres membres du conseil d'administration sont :

- Sandrine Cuffel (Logéo Seine)
 - Vincent Biraud (Atlantique Accession Solidaire)
 - Sophie Lecoq (Foncière de la Ville de Paris)
 - Pascal Masson (Foncier Coopératif Malouin)
 - Renaud Payre (La Foncière Solidaire du Grand Lyon)
 - Hubert Wattiez (Vendée Foncier Solidaire)
- Le secrétariat de l'association est assuré par la Fédération des Coop'HLM.

Peuvent adhérer à l'association Foncier Solidaire France tout organisme de foncier solidaire à la double condition : être agréé « OFS » et approuver les statuts de l'association et la Charte qui lui est annexée.

Pour adhérer, rien de plus simple : rendez-vous sur le site www.foncier-solidaire.fr

Programme

(au 14 octobre - susceptible de modifications)

	Plénière	A - Pour tous	B - Pour débutants	C - Pour confirmés
Mercredi matin				
9h	Accueil			
10h	Plénière d'ouverture			
11h30		A1 - Commercialiser le BRS	B1 - Le foncier solidaire pour les nuis	C1 - Le BRS, réponse à la crise environnementale
13h	Cocktail déjeunatoire *			
Mercredi après-midi				
14h15	Les collectivités au cœur du dialogue avec les OFS			
16h		A2 - Financer les acquéreurs	B2 - L'Etat et les OFS : agrément, contrôle, SRU	C2 - La vente hlm en BRS
17h45	L'actualité du réseau des OFS			
18h30	Fin des travaux de la première journée			
20h	Soirée réservée aux adhérents de Foncier Solidaire France			
Judi matin				
8h30	Accueil			
09h	L'OFS "couteau suisse" des politiques locales			
10h45		A3 - Les OFS et la gestion dans le temps des BRS	B3 - Le montage financier et opérationnel d'opérations en BRS	C3 - Indexations, redevances : pratiques des OFS et conséquences
12h30	Plénière conclusive			
13h	Cocktail déjeunatoire *			
Judi après-midi				
14h	Visite d'opérations en BRS			
17h	Fin des 3èmes journées			

* : susceptible d'être modifié en fonction des conditions sanitaires

10h-11h15 **Plénière**

De Lille à Anglet : un état des lieux de la dynamique des OFS

Lille en 2018, Rennes en 2019, Anglet en 2021 : depuis la constitution du réseau des OFS, ceux-ci se sont installés dans le paysage des politiques de l'habitat. L'attrait pour la dissociation foncier/bâti permise par le BRS et la nature anti-spéculative de ce dispositif ont suscité de nombreuses vocations.

Cette séance plénière d'ouverture fera un premier bilan du déploiement des OFS et identifiera les enjeux actuels et à venir pour tous les acteurs concernés.

En présence de :

- Claude d'Olive, maire d'Anglet
- Christian Chevé, secrétaire
- Stanislas Dendievel, vice-président
- Honoré Puil, président de Foncier Solidaire France
- Jean-Marie Quemener, chef du bureau des opérations d'aménagement, DHUP
- Philippe Vansteenkiste, trésorier

Animée par Emmanuelle Parra-Ponce, directrice de la rédaction de AEF Habitat-Urbanisme

11h30-13h

Ateliers

A1 – Commercialiser les logements en BRS

Par son dispositif de dissociation et ses règles de limitation de la spéculation, le BRS semble à priori être un mécanisme complexe qui se heurte à la culture française de la propriété individuelle. Quel discours commercial construire alors ? Comment répondre aux objections des candidats et des autres parties prenantes (financeurs, notaires, etc.) ?

Intervenants :

- Frédéric James (Expansiel Promotion)
- Didier Le Bras (ADILE de Vendée)
- Sophie Lecoq (Foncière de la Ville de Paris)
- Virginie Tardieu (Alpes Isère Habitat)

Modération : Juliette Grenier

B1 – Le BRS pour les nuls

Initiation au fonctionnement du bail réel solidaire, à l'économie de l'organisme de foncier solidaire et à la relation entre les deux

Intervenants :

- Xavier Lièvre (notaire 14 Pyramides)
- Hélène Morel (formatrice et chercheuse)

Modération : Hélène Morel

C1 – Le BRS, réponse à la crise environnementale

La crise climatique amène les pouvoirs publics à contraindre de plus en plus l'acte de construire, amenant les acteurs de l'immobilier à intervenir sur le tissu existant au risque de renchérir le coût des constructions et d'en réduire l'accessibilité économique.

Dans quelle mesure le BRS peut-il être une réponse à ces enjeux ? Discussions autour d'exemple de mobilisation du BRS en acquisition-amélioration ou en intervention sur les copropriétés en difficultés

Intervenants :

- Yannick Fieu (Bizitegia)
- Imed Robbana (Le Col)
- Frédéric Ragueneau (Les Habitations Populaires)

Modération : Vincent Biraud (Atlantique Accession Solidaire)

14h15-15h45 **Plénière**

Les collectivités locales au cœur du dialogue avec les OFS

Que l'OFS ait été créé à l'initiative d'une collectivité ou non, ce nouvel acteur de l'habitat ne peut se développer sans rapport de confiance avec son territoire. Cette séance plénière s'attachera dans un premier temps à rendre compte des attentes de chacun et du résultat de ces dialogues, sous la forme d'une typologie des différents rapports entre OFS et collectivités. Dans un second temps, la question sera de savoir comment inclure le BRS dans les politiques locales de l'habitat, à quelles fins, mais avec quelles limites également.

En présence de :

- Christian Chevé, président de La Coopérative Foncière Francilienne
- Nathalie Demeslay, directrice de l'habitat à Rennes Métropole
- Roland Hirigoyen, vice-président de la Communauté d'agglomération du Pays Basque
- Renaud Payre, président de La Foncière du Grand Lyon

Animée par Emmanuelle Parra-Ponce, directrice de la rédaction de AEF Habitat-Urbanisme

16h-17h30

Ateliers

A2 – Le financement des acquéreurs

Le financement des acquéreurs reste, 3 ans après les premières commercialisations, un sujet de difficultés pour les OFS et leurs clients. Quels sont les sujets qui bloquent au sein des établissements bancaires ? Comment lever les incompréhensions et faire du BRS un produit d'accession sociale comme les autres ?

Intervenants :

- Olivier Barrat (Action Logement)
- Jean-Emile Barra (Neovarim Access)
- Serge Winograd (Caisse d'Epargne)
- Florence Lafaury (Crédit mutuel)
- Joana Labrucherie (Crédit Agricole)

Modération : Sébastien Kuperberg (CAPS)

B2 – Les OFS et l'Etat : une relation qui s'inscrit dans la durée

Les OFS sont des organismes soumis au contrôle des pouvoirs publics dès leur création. Comment se gèrent les demandes d'agrément, qu'attend l'Etat local et national des rapports annuels, comment sont appréciés les logements produits dans le décompte "SRU" ?

Intervenants :

- Jean-Marie Quemener (DHUP)
- Olivier Lesueur (DREAL Nouvelle-Aquitaine)

Modération : Cécile Hagmann (La Coopérative Foncière Francilienne)

C2 – La vente Hlm en BRS

Comment les organismes de logement social peuvent-ils faire de la vente de patrimoine dans le cadre du BRS/OFS ? Premiers retours d'expériences.

Intervenants :

- Sandrine Cuffel (Logeo Seine)
- Laetitia Bridoux (Orsol / Savoisienn habitat)
- Pierre Laurent (Banque des Territoires)
- Denis Joyeux (Habitat Sud Atlantic)

Modération : Vincent Lourier (Les Coop'HLM)

17h45-18h30 **Plénière**

Conclusions de la première journée

Avec un temps consacré au Réseau et aux Sponsors

20h30

Soirée réservée aux adhérents de Foncier Solidaire France

Esplanade des Docteurs Gentilhe - 64600 ANGLET

9h-10h30 **Plénière**

Le BRS, « couteau suisse » des politiques de l'habitat ?

Au-delà de la production d'une offre nouvelle de logements neufs abordables et non spéculatifs, les OFS ont rapidement été sollicités pour intervenir sur des champs à priori non identifiés lors de la création du dispositif. Quelles sont les caractéristiques du BRS qui ont séduit les porteurs de ces projets spécifiques ? Comment les OFS se sont organisés pour leur répondre ?

En présence de :

- François-Xavier Leuret, directeur de Soliha Nouvelle-Aquitaine
- Imed Robbana, directeur général du Comité Ouvrier du Logement
- Joaquin de Santos, CLT Bruxelles

Animée par Emmanuelle Parra-Ponce, directrice de la rédaction de AEF Habitat-Urbanisme

10h45-12h15

Ateliers

A3 – Gérer les BRS sur la longue durée

Avec un bail entre 80 et 99 ans... comment gérer les copropriétés et les accédants sur le long terme ? Quels sont les moyens que l'OFS doit mobiliser pour gérer les accédants et la copropriété dans le temps ?

Intervenants :

- Carole Camus (Keredes Gestion Immobilière)
- Sylvie Leleu (OFS Métropole Lilloise)
- Quentin Gross (géomètre)

Modération : Cyrille Poy

B3 – Les différents montages financiers, juridiques et opérationnels

Quels montages pour quels contextes ? A partir d'exemples concrets, passage en revue des points de vigilance.

Intervenants :

- Line-Elsa Ragot (Atlantique Accession Solidaire)
- Barbara Belle (La Foncière Solidaire du Grand Lyon)
- Ana Lefort (étude Chevreux)
- Pierre Laurent (Banque des Territoires)
- Frederic Lauprêtre (Action Logement)
- Cyril Cury (Arkea)

Modération : Hélène Morel

C3 – Indexations et redevances : partage des pratiques des OFS

Que choisir parmi les différents types d'indexation (redevance, prix de cession et indemnisation en cas de rupture du bail pour faute du preneur) et niveaux de redevance, pour quelles conséquences économiques et politiques ?

Intervenants :

- Arnaud Portier (Bizitegia)
- Simon Goudiard (OFS des Yvelines)
- Christian Abbes (La Coopérative Foncière Méditerranéenne)

Modération : Juliette Grenier

12h30-13h **Plénière**

Séance de clôture

- Emmanuelle Wargon, ministre chargée du Logement (*sous réserve*)
- Honoré Puil, président de Foncier Solidaire France
- Stanislas Dendievel, vice-président de Foncier Solidaire France

14h-16h **visites**

Visites d'opérations

Visite d'opérations BRS en cours de chantier ou livrées à Anglet et Bayonne.

INFORMATIONS PRATIQUES

Localisation

Théâtre Quintaou
1, allée de Quintaou à Anglet (64)

Transports

Pour vous faciliter vos déplacements, les participants recevront une liste téléphonique de taxis à disposition pour les liaisons aéroport/gare vers leurs hôtels pour le mardi soir.

Un service de navettes entre des points de rencontres à proximité des hôtels recommandés et le théâtre Quintaou sera mis en place le mercredi et le jeudi.

Un service de navettes spécifiques sera proposé le mercredi soir pour permettre aux adhérents de participer à la soirée qui leur est réservée.

Le stationnement est possible le mercredi à proximité immédiate le mercredi. Le jeudi, la tenue d'un marché hebdomadaire ne permet pas le stationnement.

Covid

Soyez assurés que nous mettons tout en œuvre pour vous accueillir dans les meilleures conditions et dans le respect des préconisations sanitaires des pouvoirs publics.

L'entrée est règlementée par la présentation d'un passe sanitaire papier ou électronique qui inclut soit :

- **Un certificat de vaccination (deuxième dose) de plus de 7 jours,**
- **Un certificat de test PCR ou antigénique de moins de 48 heures,**
- **Un certificat de rétablissement de la COVID-19 (test positif de plus de 15 jours et de moins de 6 mois).**

OFS hôtes



Partenaires



Partenaire presse



Restez en contact avec Foncier Solidaire France

www.foncier-solidaire.fr

