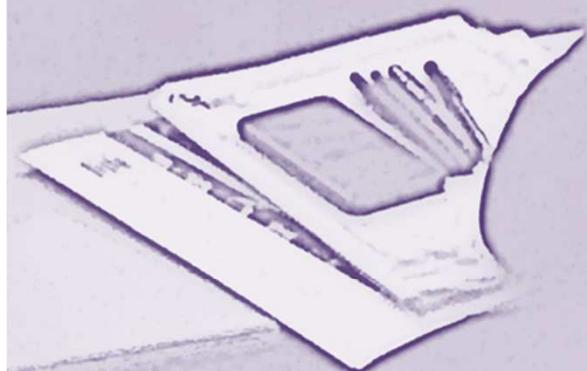




PREMIÈRES JOURNÉES D'ÉCHANGE DU RÉSEAU FONCIER SOLIDAIRE – FRANCE 15 ET 16 NOVEMBRE 2018 RESTITUTION



PREMIERES JOURNÉES D'ÉCHANGE DU RÉSEAU FONCIER SOLIDAIRE – FRANCE

RESTITUTION

Les 15 et 16 novembre 2018, j'ai eu le plaisir d'accueillir plus de 200 participants aux premières journées d'échange lançant le réseau FONCIER SOLIDAIRE – FRANCE. Cette mobilisation est par son ampleur, enthousiasmante .

Deux ans après la sortie des derniers décrets faisant suite à la Loi ALUR de 2014 et à la Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques de 2015 rendant opérationnel l'articulation OFS/Bail Réel Solidaire, plusieurs collectivités locales comme Lille, Rennes, Nantes ou Paris se sont engagées dans la création d'un organisme de foncier solidaire. La Fédération des Coopératives HLM a soutenu la constitution d'OFS par de nombreuses coopératives à travers la France comme à Saint Malo, au Pays Basque, en région PACA et Rhône Alpes. Les Etablissements Publics Fonciers Locaux avec le soutien de leur association nationale se sont aussi saisis de ce nouveau dispositif en Haute Savoie, dans le Pays Basque, en Franche Comté et dans les territoires ultramarins de Guyane ou de la Réunion.

Au moment des journées d'échange, 7 OFS étaient déjà agréés. 3 autres le seront pour le premier trimestre 2019. Plus de 20 OFS sont en développement dans toute la France.

Face à cet essor, la constitution d'un réseau national fait sens, et je suis heureuses que Lille ait permis l'adoption du document d'orientation constitutif d'un réseau et les grands objectifs qu'il fixe.

Les signataires, membres de FONCIER SOLIDAIRE – France partagent l'envie commune de capitaliser, mutualiser nos expériences et être force de proposition pour favoriser la diffusion de ce modèle de production du logement, durablement abordable.

Nous sommes satisfaits de pouvoir compter sur le soutien de Julien Denormandie, ministre du logement et de la ville, présent lors de ses journées et de ses équipes, mobilisées pour soutenir le développement du modèle et notre réseau naissant.

Les pages qui suivent restituent des échanges studieux et fructueux qui mettent en lumière les pistes d'action que nous souhaitons approfondir. Bonne lecture à tous.

Audrey Linkenheld,
Secrétaire de l'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise
Conseillère municipale déléguée à l'innovation et à la mixité sociale

Plénière d'Ouverture du 15 novembre -9h30 – 12h00.
Mot d'accueil
Charles Proy – Président de l'Organisme de Foncier Solidaire
de la Métropole Lilloise.

Il me revient d'ouvrir ces deux journées et je remercie l'ensemble des participants de s'être mobilisés en nombre ici à Lille.

Audrey Linkenheld avait annoncé les 22 et 23 mai 2018 dans cette même salle lors de la réunion de lancement du projet Européen SHICC (dont la Ville de Lille assure le rôle de chef de file), l'idée de constituer un réseau français des Organismes de Foncier Solidaire, eu égard :

- Aux nombres d'initiatives émergentes, 1 an seulement après la publication en mai 2017 des décrets d'application accompagnant la mise en œuvre opérationnelle du dispositif associant OFS et Bail Réel Solidaire ;
- Au développement d'un nombre croissant d'échanges et de manifestations d'intérêt entre les OFS naissant dans toute la France
- Et bien entendu, à l'intérêt partagé des acteurs de favoriser le développement de ce dispositif nouveau et innovant, en affrontant en marchant tous les sujets qu'ils soient juridiques, techniques, financiers etc...

Je remercie chaleureusement, l'ensemble des participants à cette plénière qui réunit plus de 200 personnes dont 60 Organismes ou territoires s'engageant dans le déploiement d'une accession durablement abordable à destination de ménages aux ressources modestes ou intermédiaires.

Je remercie plus particulièrement :

Le Ministre de la Ville et du Logement, Monsieur Julien Denormandie qui a accepté notre invitation et qui nous rejoindra pour la conclusion de ce premier échange. Sa présence démontre son intérêt à la réussite de ce nouveau dispositif tant localement que nationalement ;

Les représentants élus de l'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise : Ville de Lille, Métropole Européenne de Lille, Fédération des Promoteurs Immobiliers, Fondation de Lille, Union Régionale de l'Habitat et Action Logement ;

J'excuse le Vice-Président Habitat de la MEL, Monsieur Bernard Haesebroeck (retenu ce jour).

Maître Roussel pour son engagement constant, tant nationalement que localement, dans le déploiement de ce nouveau modèle de production du logement abordable ;

Maîtres Jacobsoone et Lancelin, qui ont permis d'engager la signature des premiers baux réels solidaires avec les premiers acquéreurs en France depuis ce 13 novembre 2018 ;

Je remercie aussi Sciences Po Lille qui nous accueille régulièrement depuis le 19 décembre 2017, date de la signature du premier Bail Réel Solidaire avec un opérateur, Finapar.

J'ouvre donc avec beaucoup de plaisir ces premières journées d'échange lançant le réseau **Foncier Solidaire – France** et je passe la parole à Audrey Linkenheld Conseillère Municipale déléguée à la mixité et l'innovation sociale, Secrétaire de l'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise, dont l'engagement dans la construction de ce nouveau dispositif n'est plus à démontrer.

Plénière d'Ouverture du 15 novembre -9h30 – 12h00.
Pourquoi un réseau ?
Audrey Linkenheld– Secrétaire de l'Organisme de Foncier
Solidaire
de la Métropole Lilloise, conseillère municipale déléguée à
l'innovation et à la mixité sociale de la Ville de Lille.

Charles Proy a précisé la diversité des organismes, acteurs et territoires participant au lancement du réseau Foncier Solidaire – France. C'est une preuve évidente de l'intérêt pour cette initiative qui a d'ores et déjà le soutien enthousiaste de la Fédération des Coopératives HLM, de l'association des Etablissements Publics Fonciers Locaux et de l'Etat.

En mai dernier, dans ces lieux, nous avons le plaisir d'observer comment cette idée simple de dissocier le foncier et le bâti peut constituer un levier pour produire dans de nombreux pays du logement abordable en direction des ménages aux ressources modestes ou intermédiaires.

Notre engagement dans le projet Interreg North West Europe « SHICC » avec les Community Land Trusts de Bruxelles, Londres et Gand, le Réseau des CLT Britannique et le Fonds Mondial des Villes pour répondre au défi européen du logement abordable nous a clairement motivé à contribuer à l'émergence d'une mobilisation partenariale française. Nos parrains pour cet événement, John Davis et Yves Cabanne, ont salué notre initiative qui va nourrir nos réflexions jusque fin 2020.

Nos intuitions initiales rencontrent pleinement les aspirations de nombreuses familles. Le Monde dans son édition du 26 octobre dernier, titrait, « **L'Europe face au défi du logement abordable** » en précisant que partout en Europe, les prix de l'immobilier et des loyers flambent, évinçant les classes moyennes des grandes villes avec comme premières victimes, les familles et les jeunes qui peinent à trouver un toit répondant à leurs besoins. La difficulté d'accès au logement touche aussi les entreprises qui font face à des difficultés de recrutement dans les territoires. L'Europe tend à inciter l'ensemble des pays à investir massivement dans le logement abordable. Notre démarche collective vise à y répondre. Localement nous agissons et nous attendons bien entendu l'appui de l'Etat pour faciliter le déploiement de cette initiative qui prend pleinement sa part pour aider les familles à trouver, dans les secteurs les plus tendus notamment, un logement abordable avec l'assurance que cela soit durable dans le temps.

Depuis 2017, l'Etat a agréé 7 OFS. Plusieurs opérations prennent leur envol en Ile de France, à Saint Malo, Rennes, Biarritz et bien entendu à Lille avec d'ici la fin d'année 2019 une centaine de logements commercialisés.

Les manifestations d'intérêts viennent de toute la France et nous avons toujours plaisir à échanger avec les différents acteurs et territoires dont beaucoup ont fait le choix de s'associer au lancement de ce réseau.

Je remercie M CHEVE qui représente à la fois l'OFS Coopérative Foncière Francilienne et la Fédération des Coopératives HLM. J'excuse Mme Lienemann et M Lourier qui m'ont témoigné leur total engagement à la réussite de ce réseau.

Je remercie Monsieur Arnaud Portier qui représente l'EPF du Pays Basque engagé dans la constitution d'un OFS et l'association des EPF Locaux dont beaucoup ont favorisé ou favorisent la création d'OFS sur leur territoire.

Je remercie aussi les représentants des collectivités locales qui elles aussi prennent part à l'émergence d'OFS à l'instar de la Métropole Rennaise et de la Ville de Paris.

Je remercie les représentants des banques et plus particulièrement Monsieur Alain David, directeur exécutif du Crédit Foncier, banque ressource de notre première opération et mobilisé dans d'autres territoires.

Nous avons d'ores et déjà la meilleure des configurations pour travailler en réseau !

Nous aurons le plaisir de remettre notre charte d'orientations qui détaille nos ambitions communes autour des orientations suivantes :

Un réseau qui favorise les échanges d'expériences entre les OFS

Un réseau qui avance de manière pragmatique

Un réseau qui est force de proposition

Un réseau qui construira les ponts entre les autres champs de l'habitat

Un réseau qui est ouvert à tous

Nous veillerons à garantir bien entendu la pluralité des expressions afin de ne pas privilégier un « modèle » uniforme. Ce dispositif est d'une grande souplesse, sachons nous en saisir. C'est pourquoi, ce réseau sera toujours ouvert vers tous les champs d'acteurs qui agissent au quotidien pour le logement abordable.

Et nous avons déjà des propositions et des attentes à exprimer. Elles sont réunies dans un document de travail préparé avec le concours précieux de la Fédération des Coopératives HLM en conclusion et dont nous espérons des traductions concrètes dès le PLF2019.



Audrey Linkenheld, Conseillère municipale déléguée à l'innovation et à la mixité sociale, de la Ville de Lille et Charles Proy, Président de l'OFSML



Christian CHEVE, Coopérative Foncière Francilienne et représentant de la Fédération des Coopératives HLM



Jean-Louis DUMONT, Président de l'Unon Sociale pour l'Habitat



Arnaud PORTIER, EPFL du Pays Basque et représentant l'association des EPFL



Honoré PUIL, Vice-Président de Rennes Métropole



Julien DENORMANDIE, Ministre du logement et de la Ville



Alain DAVID – Directeur Exécutif en Charge du Développement du Crédit Foncier

« Tous engagés pour le logement durablement abordable ! »

Plénière : morceaux choisis



Christian Chevet – Coopérative Foncière Francilienne : Le démembrement du foncier et du bâti est un outil utilisé de longue date. Mais, la loi ALUR a réussi à dépasser les obstacles juridiques qui ne permettaient pas d'utiliser ce principe notamment pour l'accession à la propriété. La fédération des Coopératives HLM est un acteur essentiel pour l'accession sociale et dans le développement des OFS. Des logements PSLA sont impossibles à construire dans Paris intra-muros (8 à 13 000 €/m²) et la 1^{ère} couronne (5 à 8 000€/m²). « Le BRS constitue un outil pour reconquérir ces territoires. 'OFS d'Île de France est un réseau de coopératives.

Autour de Bagneux, Porte d'Orléans, les prix du foncier tournent autour de 5000-6000€ du m². Notre OFS vend près de 30% en dessous du prix de marché. Il y a d'abord l'effet TVA, puisqu'avec la TVA à 5.5%, on gagne mécaniquement 15 points. Il y a ensuite l'effet démembrement qui fait gagner encore 15 points. Plus le foncier est cher, plus il y a un effet de levier important. On espère développer le BRS pour qu'il devienne un vrai produit d'accession. Avoir un OFS créé par des opérateurs permet de travailler avec les collectivités locales sur tous les territoires en s'adaptant aux besoins et aux souhaits de chacun.



Arnaud Portier – Association des EPFL et EPFL du Pays Basque : D'une manière générale, il est vrai que les OFS ont attiré l'attention d'un certain nombre de nos collègues assez rapidement. Les EPF traitent aussi la question du foncier et il semblait que ces deux acteurs avaient des intérêts communs. Le logement, et le logement social notamment sont devenus les axes prioritaires sur lesquels les EPFL doivent travailler. En combinant ces deux intérêts, il paraissait assez naturel de s'intéresser à cette question.

S'étant beaucoup questionné sur notre modèle juridique, nous sommes arrivés à la conclusion que c'est l'EPFL du Pays Basque qui va se faire agréer OFS. L'OFS sera une fonction complémentaire de l'action de l'EPFL. Dans le Pays Basque, nous subissons les mêmes problématiques qu'en région Ile-de-France, d'un coût prohibitif du foncier et qui rend de plus en plus compliqué l'accessibilité au logement. Il est intéressant de donner une réponse au maintien des populations sur ce territoire.

Une autre difficulté identifiée et qui a été levée par le lobbying qui a été mené dans le cadre de la loi ELAN : faire en sorte que les BRS puissent être comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU. Il est vrai que toutes les communes qui sont situées sur le littoral sont déficitaires en matière de logement social. Construire un logement en accession rajoutait encore un retard à la réalisation du % de logement sociaux.

Un autre objectif de l'OFS est d'intervenir dans les centres-bourgs ruraux pour permettre la remise sur le marché et la redynamisation de ces centres-bourgs par l'activation du BRS.



Maître Roussel, Notaire, CSN : Je vais articuler mon propos autour d'un mot : l'attachement. L'attachement à la propriété. Nous sommes les acteurs qui garantissons la propriété, modèle qui s'exporte dans le monde entier pour assurer la sécurité du droit de propriété. L'attachement à la modification et à l'évolution du droit de propriété basé sur l'usage. L'attachement au logement qu'il ne faut pas négliger. Un développement sur tout le territoire. Le notariat assure un maillage territorial qui permet une présence partout en France. L'attachement au lien avec la Caisse des Dépôts qui va accompagner le mouvement avec les prêts Gaia. S'il n'y a pas la Caisse des Dépôts du côté des OFS, on aura du mal. L'attachement du notariat à un dispositif qui a été initié évidemment à Lille. Comment imaginer que le notariat ne soit pas attaché au déploiement d'un système qui a été inventé par un mot...qui n'a pas été retenu par le Ministère à l'époque, hélas... le bail rechargeable. Et attachement enfin à un dispositif court, ramassé, simple et basé évidemment sur l'acte notarié puisque c'est lui qui garantit ce droit de propriété de nos acquéreurs.

« Tous engagés pour le logement durablement abordable ! »

Plénière : morceaux choisis



Honoré PUIL Vice-Président au logement Rennes Métropole : Notre réflexion tourne autour du verbe loger et ainsi savoir qui nous devons loger sur le territoire de la métropole. La question principale que nous nous posons est le parcours résidentiel des ménages et tant qu'à faire ascendant. Notre programme local de l'habitat que nous avons conçu il y a maintenant 3-4 ans colle au mieux vis-à-vis des attentes des habitants en inventant près de 13 produits nouveaux. En matière d'accès social à la propriété, l'idée était d'aller plus que le PSLA avec une nouvelle forme d'accès et l'OFS. Cet outil nous paraissait intéressant pour assurer la mixité dans les quartiers et assurer la pérennité des aides publiques. L'idée était aussi de disposer d'un parc de logements existants et pérennes pour l'accès social à la propriété. Ces motivations nous ont poussées à imaginer la mise en place d'un tel organisme, l'OFS. C'est donc un outil supplémentaire de notre politique locale de l'habitat. Nous souhaitons l'utiliser à une large échelle. En 2019, près de 140-150 logements seront proposés dans le cadre OFS-BRS. L'objectif à terme est d'avoir 300 à 350 logements par an pour avoir un stock de 3000 logements d'ici à 10 ans. C'est ce qui nous a amené à rassembler les acteurs autour de ce dispositif. Nous avons pris quelques précautions notamment en réservant ce dispositif au cœur de la métropole rennaise. Ce qui est intéressant en termes de réseau est d'abord l'échange de bonnes pratiques menées ici ou là. Nous avons beaucoup de choses à apprendre. Le réseau peut permettre aussi de mettre en avant certains points de vigilance et je pense notamment aux montants des redevances qui seront demandées aux ménages. Nous à Rennes, nous sommes partis sur une redevance de 0.15€/m²/mois. Il ne faudrait pas par ailleurs que les effets attendus du mécanisme OFS/BRS soit amoindris par une redevance extrêmement élevée demandée aux acquéreurs.



Alain David – Crédit Foncier : Cela a été un projet lourd, y compris pour le Crédit Foncier pour partager l'ensemble des enjeux et accompagner les accédants. Nous avons déjà une petite expérience avec le Pass Foncier. Ici, il y avait un véritable accompagnement des collectivités et de l'Etat.

La question maintenant est de savoir si on va rentabiliser nos opérations. Ce sont des opérations qui coûtent cher. On a décidé d'un investissement informatique pour automatiser les opérations. L'objectif est de densifier le nombre d'opérations et de faciliter le processus.



Dominique N'Guyen – Banque des Territoires : Nous étions très attendus dans le financement des OFS. La plupart des OFS exprime le souhait d'être financé par la Caisse des Dépôts. Nous avons ouvert les prêts Gaia long-terme aux OFS. Son rôle est de financer les baux à long-terme. Nous finançons l'OFS car derrière il y a un montage qui s'appelle le BRS. Plusieurs clauses sont demandées pour ouvrir le financement.



Philippe Depasse – FPI des Hauts de France : Nous avons été sollicités et nous avons tout de suite dit oui. Le foncier va devenir une ressource rare et les promoteurs sont très inquiets sur la ressource foncière entre l'impossibilité d'étendre les villes et la difficulté de densifier les villes. Tous les promoteurs disaient que l'OFS allait devenir une usine à gaz, une de plus. C'est vrai que le financement du logement est relativement complexe et que ça ne faisait que rajouter un dispositif de plus. En même temps, je pense que les expériences qui vont être menées ici à Lille et ailleurs, on va rôder le dispositif. Cela n'enlève pas mon inquiétude sur la tension des prix des terrains. J'ai toujours trouvé illogique de faire payer à des jeunes propriétaires occupants, une TVA à 20%. Le fait d'avoir le double effet sur la TVA et le foncier, je trouvais que l'idée était porteuse de sens et d'avenir.

« Tous engagés pour le logement durablement abordable ! »

Plénière : morceaux choisis

Julien Denormandie, Ministre du logement et de la Ville.



Merci beaucoup pour votre invitation, votre accueil (...), je suis vraiment très content de pouvoir être là parmi vous ce matin. Je tenais vraiment pouvoir venir, pour avant toute chose, marquer mon profond soutien au dispositif OFS/BRS. (...) Maintenant, on est vraiment dans la phase opérationnelle.

Je crois que toutes celles et ceux qui nous accompagnent au quotidien savent notre implication sur les sujets pour aller en profondeur, consulter, essayer de trouver des solutions et déterminer la meilleure des solutions.(...). Un des sujets central est la question du foncier et le foncier là aussi, on a énormément travaillé avec les opérateurs, les promoteurs. Je suis d'accord avec vous, les promoteurs ne cessent d'hurler, celles et ceux qui sont dans la salle l'ont fait j'en suis sûr, c'est hurler contre cette inflation du prix. Aujourd'hui et je le dis avec beaucoup d'humilité et beaucoup de conviction aussi, je pense que les dispositifs OFS/BRS sont très certainement ce qu'il y a de mieux pour lutter de manière pérenne contre l'inflation du foncier. Ils représentent beaucoup de choses, la dissociation foncier-bâti, la capitalisation de la valeur-ajoutée que certains peuvent faire au sein de la collectivité dans la valorisation des terrains et donc de savoir à la fin qui a le retour sur investissement, et puis parce que c'est quelque chose qui peut être opérationnel dès maintenant et dont les premières opérations, même si elles sont réduites, montrent que ça peut marcher très fort.

(...)

In fine, pourquoi à mes yeux ces dispositifs sont importants ? Parce qu'avant toute chose, ils permettent d'apporter des réponses de long-terme sur cette question du logement abordable en traitant un point particulier qui est la part du foncier. Cette part du foncier elle n'a cessé de croître, la part du foncier dans les opérations peut représenter jusqu'à 50%. Une ville c'est avant tout une question de mixité sociale.(...) Si demain, la ville n'est plus représentative d'une mixité sociale, c'est la société qui en pâtira. Et donc par ces dispositifs, on trouve un moyen efficace de maîtriser le prix du foncier. Encore une fois, ce n'est pas le seul moyen mais je crois profondément que c'est un des moyens d'être plus efficace, qui permet non seulement de maîtriser le coût du foncier mais qui permet aussi de développer de nouvelles offres d'accession sociale. L'accession sociale, j'en fais aussi un totem.

« Tous engagés pour le logement durablement abordable ! »

Plénière : morceaux choisis

Julien Denormandie, Ministre du logement et de la Ville.

Les OFS permettent de cristalliser le prix du foncier. Je crois que ça fait partie de ces modèles de financement, parfois nouveaux, parfois développés dans d'autres pays à l'échelle européenne, mais qui à mon avis là aussi constitue un nouvel axe dans la politique du logement.

(...)

Jusqu'à présent, la fiscalité du foncier était définie de telle sorte que lorsque vous étiez propriétaire d'un terrain, vous n'aviez qu'un seul intérêt, c'était d'attendre le plus longtemps possible parce qu'à ce moment-là vous payiez le moins possible de plus-value immobilière. Et si vous attendiez 22 ans, vous n'en payiez même plus. D'un côté, vous aviez un Etat qui disait, il faut provoquer plus d'offres sur le marché et donc libérer les terrains et puis de l'autre côté, vous aviez ce texte qui disait en tout cas si vous gardez votre terrain très longtemps, vous paierez moins d'impôts. Il y a avait un côté schizophrénique au sein même de la politique publique menée par un même Etat qui s'expliquait pour d'autres raisons, notamment pour une lutte contre les effets de culbute comme on dit, c'est-à-dire la possibilité d'acheter un terrain un jour puis de le revendre le lendemain. On a aujourd'hui pris une disposition très forte en loi de finances l'année dernière qui dit, tous terrains vendus avant fin 2020 n'aura pas de plus-value immobilière, 100% d'abattement si c'est pour en faire du logement social, 85% d'abattement si c'est pour en faire du logement intermédiaire et 70% si c'est pour en faire du logement privé. C'est une façon de remettre les choses en bon ordre.

(...)

Maintenant il faut développer les projets. (...) Loi ELAN, définit des cadres de projets et non plus des procédures. Et je pense que c'est très très bien ainsi.

La loi logement traite aussi du sujet des OFS. Il y a 3 principales mesures. La première c'est de dire, les OFS vu que ça marche, il faut d'autres opérateurs que ceux initialement prévus, puissent le faire notamment les bailleurs sociaux(...)

.Le deuxième élément, c'est d'inclure les BRS dans les quotas SRU. En touchant la loi SRU, le gouvernement montre son ambition de développer les OFS/BRS, que politiquement on croit dans ces dispositifs, et que politiquement on préfère mener le combat de conviction auprès de celles et ceux qui ne sont pas forcément convaincus. Et puis dernier point, c'est la prise en compte des BRS dans le calcul des décotes de l'Etat. (...) Là, on inclue les BRS dans ce système de comptabilisation pour faire en sorte que l'enjeu principal quand vous avez une opération OFS/BRS, c'est d'acheter le moins cher possible votre terrain.

(...) Je n'ai qu'une seule volonté, c'est vraiment un engagement fort que je prends avec vous, c'est diffuser et de pouvoir faire en sorte qu'il y ait demain de plus en plus d'OFS.

« Tous engagés pour le logement durablement abordable ! »

Plénière : morceaux choisis

Julien Denormandie, Ministre du logement et de la Ville.

Comment on peut faire ? Le premier point et c'est la question de la création de ce réseau et de cette communication. Je suis très content de pouvoir signer cette charte. D'ailleurs, j'ai beaucoup aimé à la fin de la charte qu'il y ait beaucoup de cases vides, en disant à compléter et c'est très bien ainsi. Le deuxième point qui me paraît important c'est que l'Etat est présenté comme un Etat accompagnateur et facilitateur et le rôle de l'Etat il est effectivement de communiquer, de vous aider, de pousser un certain nombre de collectivités à se poser la question de savoir si un OFS peut être mis en place. Concrètement, cela veut dire que je prends un certain nombre d'engagements. Un, l'implication totale de mes services, de mon ministère dans le déploiement, l'accompagnement et la communication de toutes celles et ceux qui mettent en place des OFS. Deux, de pouvoir vous accompagner également dans la création d'un espace dédié au dispositif OFS que chacun pourra alimenter, c'est un support web sur lequel on travaille déjà et pour lequel le Cerema vous apportera toute l'aide nécessaire. Trois, le volet communication. J'enverrai très clairement une instruction à tous nos préfets pour aller porter les OFS/BRS vis-à-vis des élus locaux ou les porteurs de projets pour leur expliquer que ça marche dans certains endroits et avoir ce retour d'expériences. Le deuxième point en termes de communication c'est de faire vivre le réseau et c'est la raison de ma présence aujourd'hui. Je pense que quand on veut créer une dynamique, travailler en réseau c'est ce qu'il y a de plus nécessaire. Donc il faut faire vivre ce réseau et vous pourrez compter sur moi. Vous avez évoqué un certain nombre d'acteurs, membres de ce réseau qui devraient nous accompagner. Vous avez évoqué les organismes, l'Etat, les notaires, les promoteurs, la CDC, à mon avis il y en a beaucoup d'autres qu'on peut associer à ce réseau. Enfin, troisième élément, l'Etat a vraiment ce rôle de partenaire, partenaire vis-à-vis du réseau, des élus locaux, des collectivités. Qui dit partenaire, dit rôle d'accompagnateur. Mon boulot à moi, c'est de faire en sorte que vous puissiez agir sur le terrain. Ce n'est pas moi qui vais faire le projet à la fin. Moi en revanche, c'est de faire en sorte que vous puissiez faire le projet et le plus rapidement possible. Moi, mon boulot c'est de vous aider au maximum là-dessus. Tous les points que vous évoquez, je m'engage très clairement à les analyser et les porter avec détermination. Je serais très content de regarder les conclusions de ces deux journées d'échanges avec précision pour voir là où on peut avancer. Bref, vous l'aurez compris, je m'engage très clairement et depuis longtemps dans ce que vous faites. Je pense même, pour ne rien vous cacher, qu'aujourd'hui la meilleure des solutions pour lutter contre l'inflation immobilière de manière pérenne, en l'état des dispositifs qui existent, ce sont les OFS/BRS. En tout cas, je n'ai pas trouvé mieux. Il y a d'autres choses qui existent, mais je reste persuadé que si on arrive à diffuser, dupliquer massivement les OFS/BRS, avec tous les acteurs, on a vraiment un vrai effet de levier pour apporter des solutions à ce que l'on appelle logement abordable et qui je crois est la finalité que nous cherchons toutes et tous.

Un grand merci pour votre invitation et vraiment une grande détermination à vous accompagner.

Les 5 grandes orientations

*Un réseau qui favorise les échanges d'expériences entre les
OFS*

Un réseau qui avance de manière pragmatique

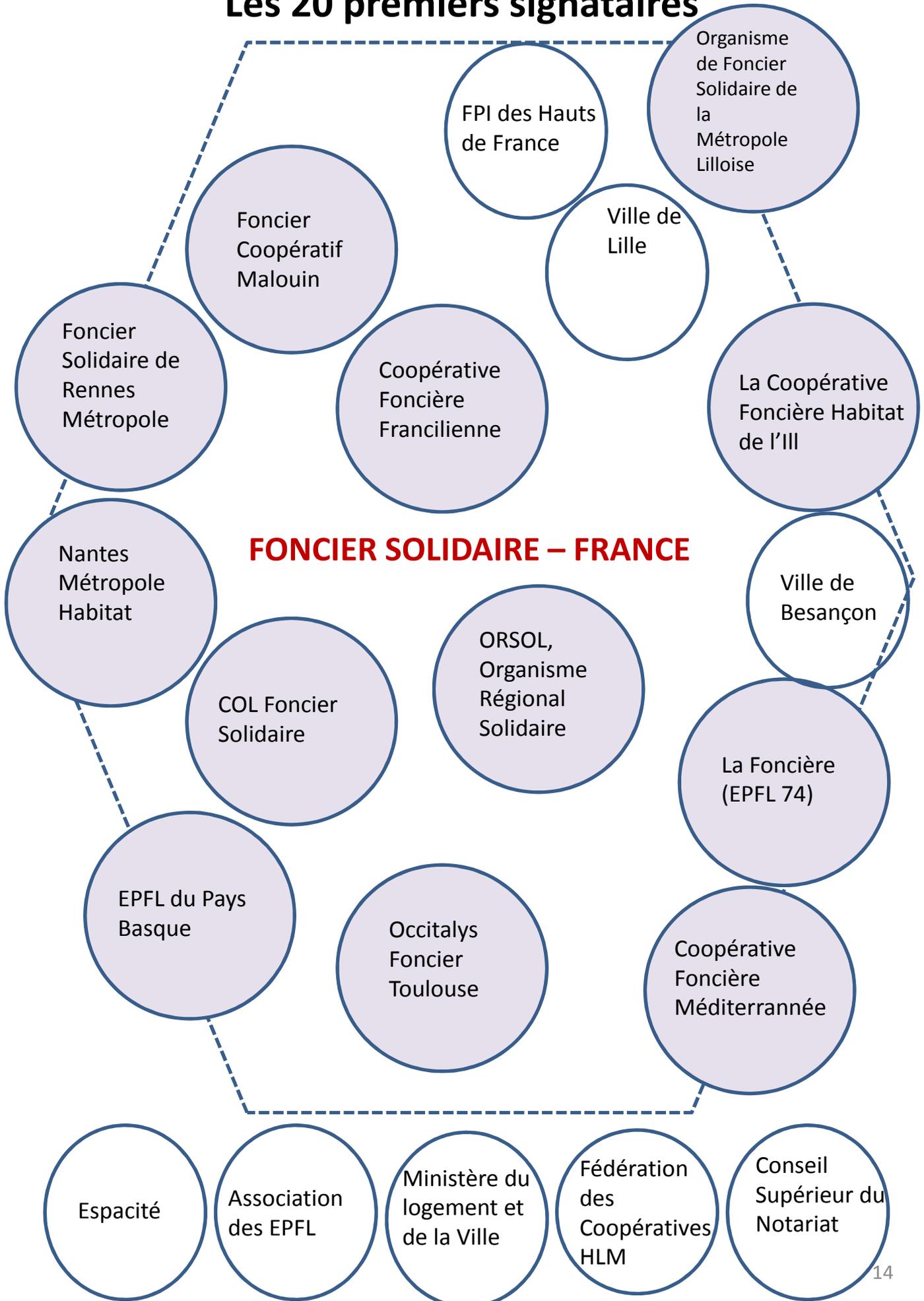
Un réseau qui est force de proposition

*Un réseau qui construira les ponts entre les autres champs
de l'habitat*

Un réseau qui est ouvert à tous

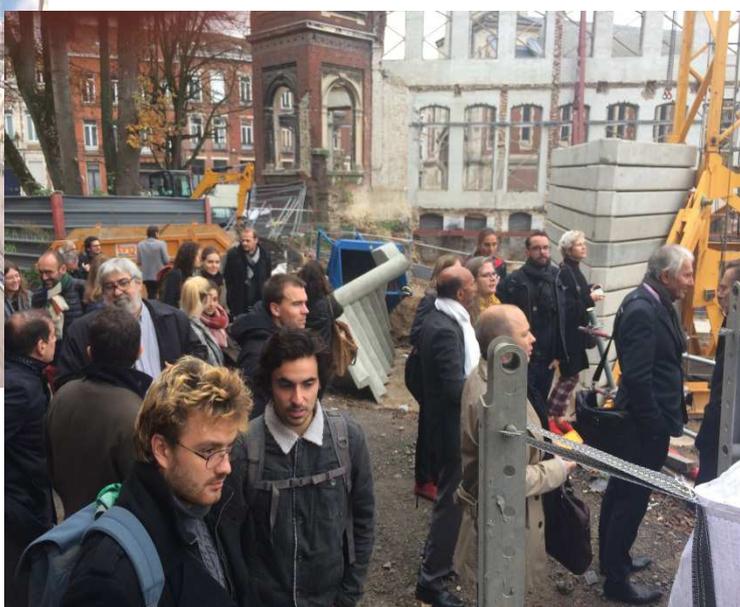


Les 20 premiers signataires



Visite de l'opération COSMOPOLE

Les participants ont pu découvrir l'avancement de l'opération Cosmopole, réalisée par Finapar, promoteur avec lequel l'OFSML a conclu un BRS pour la commercialisation de 15 logements en accession durablement abordable en plein cœur de Lille au prix compétitif de 2110€ TTC du m² (hors stationnement). La livraison est attendue courant du premier semestre 2020. L'architecte, Edouard Robic de l'agence REDCAT, a expliqué le déroulement de cette opération complexe mixte qui prévoit également un hôtel et 210 logements de tous types.



**Plénière introductive aux ateliers du 15 et 16 novembre
15 novembre 14h00 – 14h30**



Les organismes de foncier solidaire et les baux réels solidaires

Premiers retours d'expérience

(Cerema et Espacité, études pour
DGALN/DHUP/AD5)

Dynamique de création des OFS

Fondements juridiques :

- Lois ALUR 2014, CAECE 2015 > *Art. L.329-1 du Code Urba.*
- Ordonnance du 20 juillet 2016
- Loi Égalité Citoyenneté janv. 2017 puis Décrets du 10 mai 2017
- Projet de Loi Elan 2018

Avancement :

- 7 OFS agréés (4 en 2017, 4 en 2018) – 1 BRS signé fin 2017
- 2 OFS en cours d'agrément
- une vingtaine d'OFS en projet

Porteurs :

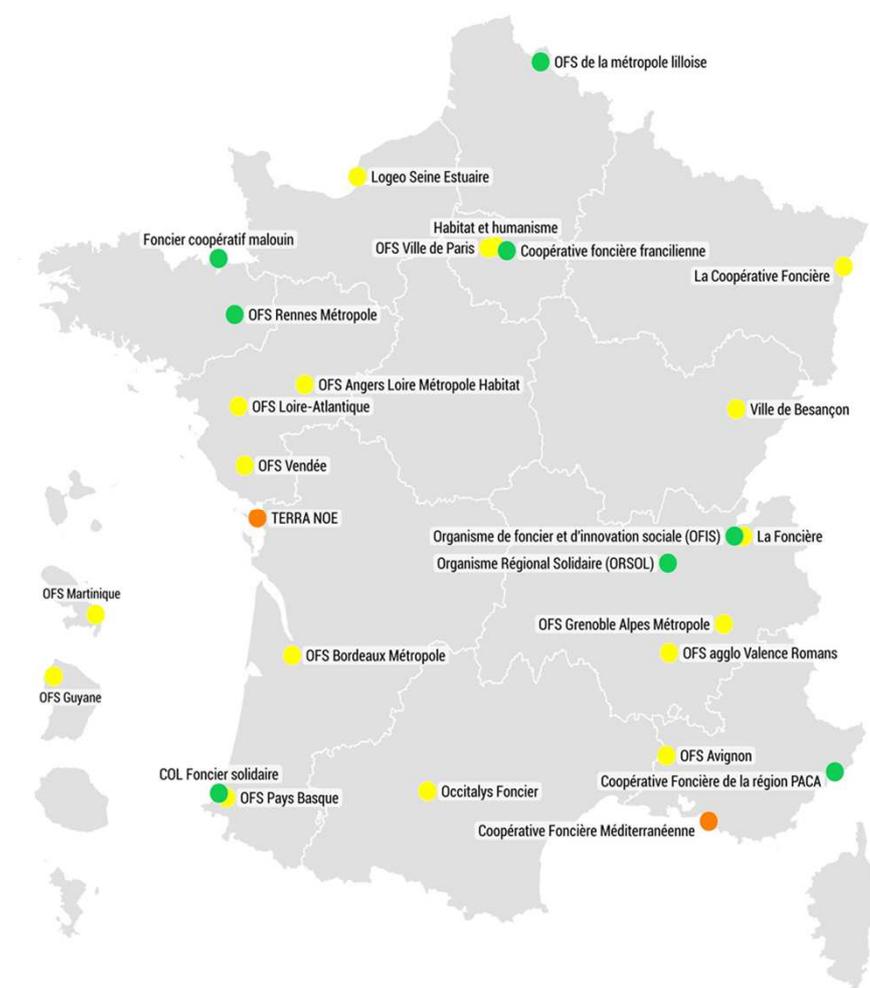
- Collectivités
- Coopératives HLM
- EPFL



La carte des OFS au 15 novembre 2018

Organismes de foncier solide (OFS) agrés et en projet

Novembre 2018



- OFS agréé
- OFS devant être agréé en 2018/début 2019
- OFS en projet

Source : DGALN/DHUP/AD5 (Novembre 2018)
Cartographie : DGALN/SAGP/SDP/BCSI

DHUP_AD5_OFS_091118



Les BRS : premiers retours d'expérience
Patrice Morandas - Anne-Katrin Le Doeuff
Réseau foncier solidaire
Lille - 15 novembre 2018

Les études commandées par le Ministère

Un dispositif étude en trois volets confiée par la DGALN (DHUP/ Bureau des opérations d'aménagement) :

- au **Cerema** (retour d'expériences sur les montages opérationnels et les coûts finaux)
- à **Espacité** (modèle économique des OFS, et réceptivité des ménages)

Objectif : un rendu en septembre sur les premières expériences, dont le suivi sera sans doute à prolonger, pour une nouvelle évaluation en 2019.



Un modèle « tendre » au niveau national...

Des latitudes importantes accordées au niveau national :

- **Forme juridique** de l'OFS et ouverture progressive à des **organisations existantes**,
- **Plafond de prix de vente** = PSLA / vente uniquement « des murs »,
- **Redevance** non encadrée / valeur des terrains acquis non encadrée,
- Principes d'application « **universels** » : neuf, ancien, individuel, collectif, ensemble du territoire français...



...et des concrétisations reflètes des spécificités et des stratégies locales

Des champs d'application très divers :

- Des premières concrétisations centrées sur les **territoires tendus et « en neuf »**,
- Mais des **initiatives déjà concrètes** sur (modèle économique et maîtrise des patrimoines) : requalification d'immeubles anciens, copropriétés déqualifiées, vente HLM...

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

- Concrétisée par la **redevance foncière**...
- ...principale source de revenus de l'OFS, dépense contrainte « de plus » pour le ménage.

...relevant de choix stratégiques opérés dans l'affectation de l'effet de levier du lissage dans la très longue durée du coût du foncier :

- a. Diminution de l'**effort financier** du ménage,
- b. Moindre recours aux **aides publiques**,
- c. Acquisition de **foncier** plus onéreux.



...et des concrétisations reflètes des spécificités et des stratégies locales

Des modèles économiques présentant des convergences :

- Limitation des **frais de fonctionnement** de l'OFS,
- Recherche progressive d'un **mix** / endettement, aides locales, contribution promoteur.

Des positionnements plus nettement distincts sur :

- **L'autonomie** de la structure et les solidarités financières associées,
- Le recours à **l'endettement**,
- Le niveau de **redevance/de charge foncière** jugé admissible.

Des risques financiers partagés :

- Rythme et le niveau de **développement** de l'OFS ↔ charges fonctionnement variables,
- Variation du **livret A** ↔ variation de la redevance,
- **Impayés** de redevance ↔ modélisation plus ou moins forte, taux d'efforts des ménages,
- Logements en **pleine propriété** ↔ externalisation du risque/niveau de prix de rachat, fonds propres, secteurs de marché privilégiés, solidarité des membres, part. banques,
- Effets sur les **marchés fonciers** ↔ niveaux de redevance ou de charge foncière capés.

...et des concrétisations reflet des spécificités et des stratégies locales

OFS	Forme	Membres fondateurs	Capital ou dotation initiale	Apports des membres	Apports opérateurs
Métropole lilloise	.Association puis fondation abritée		.200 000 € d'apports en fonds associatifs par la Ville de Lille et la MEL	.Contribution de la ville de Ville de Lille et de la MEL de 5000€ / cotisation des têtes de réseau : 2500€ / cotisation des OBNL : 500€	.1€/m ² /mois pendant la réalisation de l'opération
Coopérative foncière francilienne	.SCIC	.13 coopératives HLM	.390 000€ (30 000€ par coopérative)		.1000€/logement
Foncier solidaire Rennes Métropole	.Association	.Rennes Métropole et organismes HLM	.15 000€ par voix soit 390 000€	.175€/m ² pour l'acquisition du foncier	.100€/m ² pour l'acquisition du foncier
La Foncière (74)	.GIP	.EPF, Caisse d'Epargne RA, USH, + collectivités		25% minimum de la charge foncière supportée par la collectivité	.Selon niveau de prix de vente, loyer « canon »

Les opérations étudiées par le Cerema

Lille - Cosmopole



Gennevilliers



Biarritz



- Coopérative foncière francilienne (à Bagneux, à Gennevilliers, au Kremlin-Bicêtre)
- OFS de la métropole lilloise
- OFS de Rennes Métropole

Espelette (64)



- COL Foncier Solidaire (à Biarritz, à Espelette)
- Foncière Haute-Savoie
- OFS de la ville d'Avignon
- OFS pour le domaine de la Bergerie au Castellet (*abandonné*)

Caractéristiques majeures des premières opérations

- Des opérations prioritairement en **construction neuve en secteur tendu**,
Mais des évolutions entamées ou d'autres pistes possibles (réhabilitation en centre-bourg, vente de HLM, copropriétés dégradées ?),
- De **petits volumes** de logements en BRS : 5 à 20 (sauf une fois 38), car encore exploratoires,
- Des opérations souvent **mixtes** (accession/locatif) - avec 7 à 40 % de part de BRS, - à l'échelle d'un îlot mais pas d'un immeuble.



Ménages et prix visés

Ménages visés :

- sous le plafond de ressources **PSLA**,
- plutôt des jeunes ménages (avec ou sans enfants).

Prix de vente visés :

- autour de 2 000-2 500 €/m², hors Île-de-France,
- entre 3 200 et 4 100 €/m², en première couronne de Paris.

Redevance et charge foncière

Niveaux de redevance pour les acquéreurs :

- De 0,12 €/m² à 3,33 €/m² SH selon les conditions d'acquisition du foncier.

Trois modèles pour la redevance promoteur :

- Un droit d'appui ou une redevance fixe pour la durée du BRS (entre 20 et 100 €/m² SH),
- Un redevance mensuelle équivalente aux futures redevances acquéreurs,
- Pas de redevance promoteur.



Les « prix de sortie » pour les acquéreurs

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)	Écart de mensualités entre BRS et libre (avec redevance foncière)
Kremlin-Bicêtre	4 100 €/m ²	5 600 €/m ²	27 %	3,33 €/m ²	11 %
Gennevilliers	3 273 €/m ²	4 150 €/m ²	21 %	1,78 €/m ²	10 %
Bagneux	3 545 €/m ²	5 150 €/m ²	31 %	2,60 €/m ²	18 %
Lille (dans le neuf)	2 100 €/m ²	4 600 €/m ²	54 %	1,00 €/m ²	49 %
Lille (dans l'ancien)	2 100 €/m ²	3 600 €/m ²	42 %		34 %
Biarritz (hyp. haute)	2 280 €/m ²	5 750 €/m ²	60 %	3,20 €/m ²	46 %
Biarritz (hyp. basse)				2,33 €/m ²	50 %
Espelette	2 000 €/m ²	2 800 €/m ²	29 %	1,00 €/m ²	19 %
Annecy-le-vieux	2 700 €/m ²	5 500 €/m ²	51 %	1,75 €/m ²	43 %
Rennes	2 055 €/m ²	4 300 €/m ²	52 %	0,12 €/m ²	51 %

La réceptivité des ménages à l'offre en BRS

Une décision d'achat déterminée par : rareté du bien/ attractivité du prix / opportunité de se constituer un capital.

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

- Le niveau de **prix** = premier facteur d'intérêt,
- Le paiement de la **redevance** = principe, durée,
- Le contrôle et l'encadrement de la **revente** = les plus-values, la transmission,
- L'interdépendance entre la **situation financière de l'OFS** et du bien,
- Le principe du versement de la **TFPB**,

☐ Différentes **stratégies marketing** et de communication pour y répondre

Une analyse encore relative.



Pour en savoir plus :

www.cerema.fr

www.espacite.com

www.outil2amenagement.cerema.fr

http://www.espacite.com/le_lab_espacite/ofs_brs_espacite



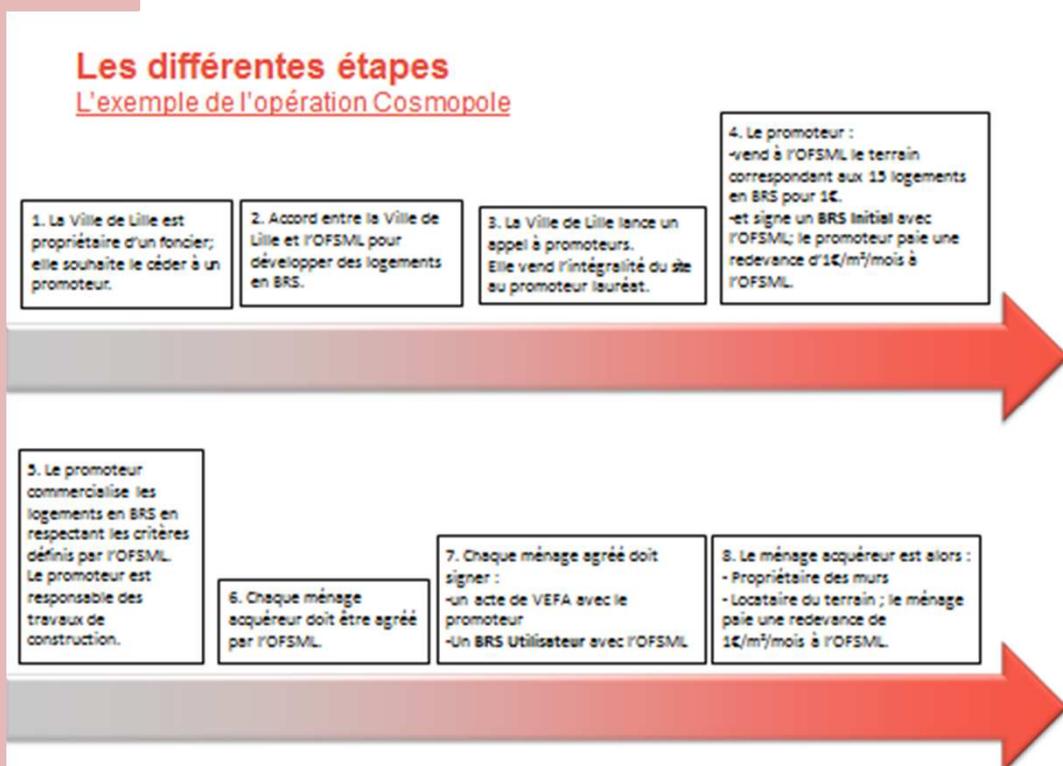
**Synthèse des ateliers proposés le 15 novembre 2018
de 14h30 à 17h30.**

Ateliers 2 et 5 : Articuler acquisition du foncier, Bail Réel Solidaire « initial » et Bail Réel Solidaire « utilisateur »

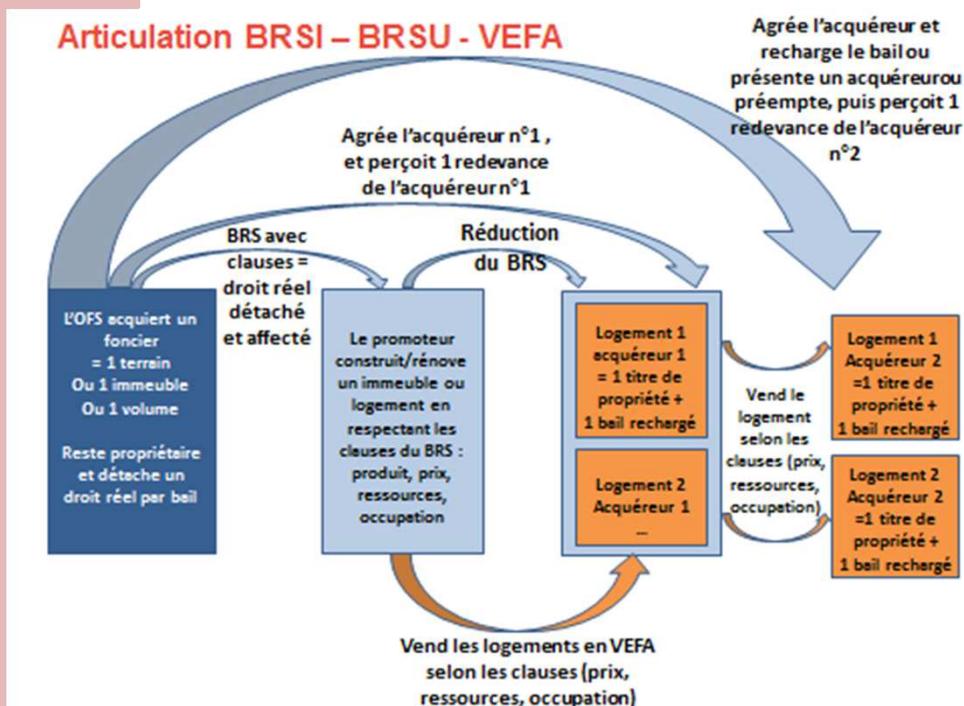
La première opération Cosmopole à Lille a franchi plusieurs étapes : acquisition d'un volume foncier puis contractualisation d'un BRS avec un opérateur et établissement des premiers BRS avec les 15 premiers acquéreurs. Ces différentes étapes s'articulent à plusieurs sujets : division en volume, mandat d'intérêt commun, obligations liées à la VEFA, règlement de copropriété, conditions d'acquisitions des accédants.

Maîtres Jacobsoone et Lancelin, notaires accompagnant l'opération Cosmopole, ont présenté et expliqué les articulations juridiques entre ces différentes étapes clés.

Pour introduire l'atelier, Sylvie Leleu, Coordinatrice de l'OFSML a présenté la chronologie de la première opération lilloise.



Le schéma suivant précise les interactions entre les différents acteurs et les différents outils juridiques utilisés.



Maître JACOBSONNE a commencé par rappeler que le principe d'un achat en BRS est identique à n'importe quelle opération d'achat immobilier.

Comparativement à une VEFA classique, sur l'opération Cosmopole, la seule spécificité est la condition imposée du recours au Bail réel solidaire pour certains logements.

Concernant le bail réel solidaire initial : le premier « moment juridique » ressemble au bail à construction qui fixe les obligations du promoteur constructeur (à savoir : construire, respecter le programme imposé sur l'opération, et vendre). La principale différence avec le bail à construction est que le BRSI est réductible : il porte initialement sur la totalité du volume puis est réduit à mesure de la vente des lots et de la signature des BRS utilisateurs.

La valeur d'un bien décroît à mesure que l'on s'approche de la date d'extinction du bail. Ici, l'aspect rechargeable des baux, et sur des temporalités très longues (99 ans) garantissent le maintien de la valeur du bien dans le temps.

Synthèse des échanges avec les participants :

La signature des contrats de VEFA et des BRSU se fait le même jour mais avec 3 actes : 1/ l'acte de prêt (emprunt de l'acquéreur + hypothèque pour garantir le crédit) 2/ l'acte de VEFA 3/ le BRSU qui donne des droits sur le terrain.

A la signature d'un BRS, le client paie la redevance dès le jour de la signature (sur le même principe que la VEFA).

Il est aussi nécessaire de bien faire la différence entre ce qui relève des obligations légales et de ce qui est adaptable et donc contractuel. Concernant le paiement de la redevance dans l'attente de la livraison, l'OFS pourrait décider que le promoteur paie un forfait au lieu d'une redevance mensuelle pour permettre à l'utilisateur de ne commencer à payer la redevance qu'à la livraison de son logement.

- Exemple du COL (le Comité Ouvrier du Logement) : forfait de 10% de la charge foncière globale versé lors de la signature du BRSI (signature quand tout est ok = PC purgé, financements acquis...)

- Exemple de Rennes Métropole : pas de redevance mensuelle payée par le promoteur mais un droit d'appui de 100€/m², payé forfaitairement à la signature : technique qui simplifie la gestion comptable pour le promoteur comme pour l'OFS et qui exonère l'utilisateur final du paiement de la redevance dans l'attente de la livraison

De l'autre côté, le paiement d'une redevance mensuelle par le promoteur permet de maintenir une certaine pression pour la tenue des délais de livraison.

- Exemple de Rhône Saône Habitat : les actes de VEFA sont signés au dernier moment quand tous les lots sont vendus.

- Exemple de Lyon : signature par le syndicat des copropriétés de baux emphytéotiques à construction sur le modèle d'un OFS : la redevance est intégrée aux charges.

En cas de VEFA classique accompagnée de logements en BRS, il est nécessaire d'identifier les lots (volumes) en copropriété et les lots en BRS. Quelles sont les règles : division en volumes ou règles de copropriété classiques ? Ce sont des questions qui se posaient déjà avant les BRS. Un BRS peut être à l'échelle d'une parcelle et donc concerner l'ensemble des lots d'une parcelle ou ne seulement concerner qu'un volume au sein d'un volume plus grand.

Utiliser les lots transitoires en copropriété comme alternative à la division en volumes est une technique qui permet de contourner les difficultés liées à la division en volumes dans le cas par exemple de garages liés aux logements en BRS. Cela pose aussi la question de la représentation des lots BRS dans l'AG de copropriété. A Paris, l'utilisation des lots transitoires est potentiellement compliquée quand cela concerne un bien diffus. Cela complique également la répartition des lots à plusieurs endroits d'un immeuble (pas dans volume unique).

A Biarritz, le sol étant la première partie commune, le BRS ne pourrait porter que sur le sol, le reste des parties communes bâties faisant l'objet d'une simple VEFA. Cette technique permettrait de sortir la question de la localisation spatiale des lots. Le foncier conservé par l'OFS pourrait alors être la seule quote-part de l'OFS. Question : ce modèle serait-il applicable dans l'ancien ?

A Lille, l'opération consiste à créer une copropriété en BRS dans un volume. Trois types de BRS se distinguent:

- Immeuble avec une partie en BRS
- Immeuble entièrement en BRS
- Opération avec plusieurs immeubles dont un en BRS

Toujours à Lille, la question qui s'est posée au départ était la suivante: Un volume unique est défini dans l'opération ou des lots diffus ? La réponse la plus évidente a été la définition d'un volume qui constituerait une copropriété à part.

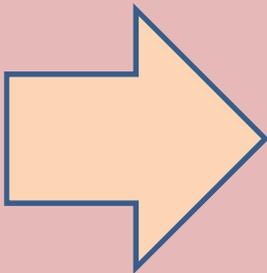
Si des logements en BRS ne sont pas commercialisés, existe-t-il une possibilité de les repasser en VEFA classique ? Oui, mais cela nécessite de réduire le BRSI. L'OFS redevient propriétaire des lots non vendus. La réversibilité est donc a priori possible.

En cas de revente, il n'y a pas de signature d'un nouveau BRS. L'agrément donné au ménage emporte le rechargement du bail. La valorisation dans le cas lillois du bien est possible dans la limite de l'IRL et des travaux réalisés. Une décote est possible si le logement n'a pas été entretenu. Il y a par ailleurs une garantie de rachat du logement par l'OFS. En cas de non-paiement de la redevance, il y a résiliation du bail même si le propriétaire continue de rembourser son prêt immobilier à la banque

Une clause a été insérée dans le BRSU à la demande du prêteur : engagement de l'OFS à porter enchère et donc à redevenir propriétaire s'il ne trouve pas de nouvel acquéreur. En revanche à Lille : pas de garantie de relogement car l'OFS n'est pas porté par un bailleur social.

En ouverture, les sujets à travailler :

- Une approche des règles applicables en matière de publicité foncière (enjeu : maîtrise des coûts)
- L'articulation entre un bien acquis en BRS et une autre partie commune (exemple : stationnement) potentiellement en « pleine propriété » (fiscalité à l'achat, charge de copropriété...)



Atelier 3 : Mobilisation des banques pour l'accès au foncier des OFS et l'accompagnement des acquéreurs

S'assurer de l'accompagnement des banques est essentiel pour la réussite des opérations. Cependant, il se pose clairement la nécessité de dépasser certaines réserves des banques à accompagner le dispositif. La mobilisation du Crédit Foncier servira de point d'appui à l'identification des conditions nécessaires pour que le dispositif se banalise comme actuellement le PSLA.

Les OFS doivent aussi être en mesure dans certains territoires d'acquérir du foncier en s'appuyant sur les prêts de long terme. La Banque des Territoires expliquera les modalités nécessaires pour recourir au prêt GAIA.

Le FMDV présentera son analyse croisée sur les financements exploitables pour développer des projets en OFS/BRS



A. Introduction de la séance et présentation de l'étude sur le financement des OFS & CLT en Europe du Nord-Ouest (Charlotte Boulanger, FMDV)

Mme Charlotte Boulanger, du Fonds Mondial pour le Développement des Villes (FMDV), réseau de collectivités locales intervenant dans le domaine du financement du développement urbain a introduit cet atelier par la présentation de quelques résultats tangibles de la « Cartographie du Financement des Community Land Trusts (CLTs) et Organisme de Foncier Solidaire (OFS) » dans la Région du Nord-Ouest de l'Europe. Cette étude a été conduite dans le cadre du projet européen de coopération territoriale SHICC (Sustainable Housing Inclusive and Cohesive Cities, 2017–2020), et avec le support des cinq autres partenaires du projet que sont : la Ville de Lille, le Réseau National des CLTs au Royaume-Uni et les CLT de Londres, Bruxelles et Gand, CLT de maturités différentes en Europe. L'exercice de cartographie présente un vaste aperçu des sources de financement disponibles pour le développement des OFs et CLTs en Europe. Le livrable final est composé d'une base de données complète et d'un document de synthèse proposant une analyse comparative des résultats par pays ou région (Angleterre et Pays de Galle, France, Bruxelles-Capitale, Flandre, Europe). Il identifie les opportunités de financement complémentaires mobilisables par les banques (eg. fonds de garantie dans le cadre du programme Invest EU), les acquéreurs (offre de crédit immobilier compétitive) et les OFS (Fonds d'amorçage, redevance locative...) ainsi que les instruments de financement à fort potentiel (fonds national ou municipaux et/ ou revolving pour l'acquisition du foncier ou encore prêt de très long terme -eg. prêt Gaia...)

Il en est ressorti que les spécificités nationales et régionales des différents modèles (initiatives citoyennes, organismes mis en œuvre par une Municipalité, un opérateur ou un Établissement Public Foncier, etc.) conduisent à des besoins en financement variés (formation d'un groupe-projet, financement du pré développement, du fonctionnement de l'organisme, etc.) Cependant, les problématiques d'accès au foncier, de financement et de solvabilité des ménages bénéficiaires sont communes à tous les CLTs et OFS dans la région de l'Europe du Nord-Ouest.

Mme Boulanger a enfin souligné que des besoins partagés peuvent être observés dans cette région, et notamment en France, d'articuler au mieux le rôle de chacun le long de la chaîne de financement et à tous les niveaux (européen, national, régional, municipal, du projet) afin de :

- simplifier et accélérer les procédures pour l'ensemble des différents porteurs de projets (en incluant les petites collectivités locales, associations etc.);
- banaliser le dispositif et de l'ouvrir à un public diversifié (accession sociale et très sociale) tout en couvrant les profils de clientèles les plus risquées;
- appréhender au mieux la rentabilité des opérations et développer le marché encore naissant en France.

B. L'accès au foncier pour les OFS (Dominique NGuyen, Banque des Territoires)

La Banque des Territoires représentée par Mme Dominique NGuyen (Responsable Habitat Spécifique) a par la suite présenté le positionnement de la Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC) vis-à-vis du financement des OFS et a plus spécifiquement détaillé les modalités nécessaires afin de recourir au prêt de Long Terme (dit prêt Gaïa, 60 ans).

Elle a mis en relation les deux types de financement du foncier existants soit (1) par un effort de péréquation consenti par la Collectivité Locale qui s'abstiendrait d'avoir recours à l'emprunt ; soit (2) le recours au prêt Gaïa afin de lisser les coûts du foncier sur 60 ans. Mme NGuyen a notifié que ce dernier outil existait a priori de la création des OFS et a déjà notamment permis le financement de diverses opérations de démembrement (baux à construction, PASS-foncier, etc.)

Elle a soulevé la nécessité qui a été celle de la CDC de bien comprendre le nouvel outil innovant qu'est le BRS afin de proposer une offre homogène et lisible pour les OFS, tout en sécurisant l'épargne collective du Livret A. En réponse aux attentes importantes exprimées par les OFS en constitution dans la salle, Mme NGuyen a assuré que cette offre homogène serait désormais disponible partout en France via les directions régionales de la Banque des territoires. Cette dernière a insisté sur le fait que la CDC se contenterait pour l'instant de financer les OFS sur les opérations en zone tendue où le foncier est en décrochage et où le public cible serait des ménages en dessous des plafonds PSLA. Enfin, elle a soulevé que la question de la redevance et l'articulation entre le financement du foncier et du bâti restait encore à creuser.

La seconde prise de position importante de la part de la Banque des Territoires est leur volonté de ne pas financer des opérations d'acquisition foncière à 100 % via un emprunt CDC. Mme NGuyen a fait savoir que la CDC n'assurera pas seule le portage d'une l'opération, une politique déjà appliquée à l'ensemble de ses bénéficiaires. La justification étant qu'un recours important à l'emprunt serait impacté sur la redevance des ménages et que ce mode de financement n'optimise en aucun cas les frais financiers de l'opération.

Le pourcentage de fonds propres devant être apporté par l'OFS sera cependant défini au cas par cas. Le Directeur Territorial de la CDC en Hauts-de-France a ajouté que cette modalité est due à l'absence d'historique et d'éléments rétrospectifs qui justifie une telle prise de position. Ce dernier a par la suite insisté sur les risques existants d'impayés de redevance de la part du ménage ainsi que sur le risque lié à la nécessité se prémunir en cas de rachat obligatoire de la part de l'OFS. Face à ces risques, une garantie totale de l'emprunt par les Collectivités Locales reste, elle, nécessaire, comme pour tous les autres prêts consentis par la CDC.

La conversation s'est ensuite orientée sur les alternatives existantes au prêt Gaïa, ce dernier présentant néanmoins des taux avantageux (Livret A, 0,60 %), bien que variables. Il a été noté, que le prêt Gaïa étant indexé au taux de Livret A il était impossible pour la CDC de proposer une offre de prêt long terme à taux fixe. Différents scénarii ont été effectués par la CDC afin d'évaluer l'évolution de ces taux dans le temps. En effet, une augmentation du taux du livret A pourrait avoir une incidence majeure sur le niveau des redevances.

D'autre part, le recours à un emprunt à taux fixe pourrait permettre d'assurer la stabilité du prêt dans la durée. Cette option nécessiterait cependant la succession et la renégociation de ces prêts afin de financer le foncier sur une durée aussi longue que le prêt Gaïa (60 ans). Un tel exemple de financement a été soulevé par un des participants, Arkéa (Crédit Mutuel) leur ayant fait une proposition de prêt sur 40 ans à 1,80 %.

Les derniers sujets évoqués lors de la première partie de l'atelier ont enfin concerné la question de la capitalisation initiale de l'OFS. Sur ce point, la CDC a fait savoir qu'elle ne ferait pas partie du tour de table. Enfin, les acteurs présents ont soulevé la problématique de l'articulation de différentes temporalités (mandat des Municipalités, marge de manœuvre des OFS, processus de pré commercialisation de l'opérateur, VEFA etc.) afin de mener à des décisions de financement cohérentes.

C. Le Financement des prêts des ménages bénéficiaires (Vincent Gorny, Crédit Foncier)

Le deuxième temps de l'échange a été initié par un retour d'expérience et appétences sur le financement des ménages en BRS par les banques. L'OFS de Saint-Malo (Coop HLM) a mis l'accent sur les signaux positifs donnés par trois banques (Crédit Breton, Banque Populaire Grand-Ouest et le Crédit Agricole Bretagne). Ces dernières font partie du tour de table de l'OFS, et sont représentées au Conseil d'Administration de la SCIC.

Du côté du représentant de la Métropole de Rennes, la même conclusion a été tirée, avec un a priori positif sur le financement acquéreurs du fait de soutien historique du PSLA par la Métropole. Ce dernier a fait remarquer que le montage OFS/BRS était sécurisant à la fois pour le prêteur et pour l'emprunteur, qui sont tous deux garantis. Enfin, une représentante a fait part de l'avancement des réflexions du Crédit Agricole sur la question. La banque a en effet mené les prémices de l'étude de plusieurs dossiers BRS dans diverses régions. Dans ces cas, c'est l'OFS lui-même qui s'est rapproché du Crédit Agricole afin de faire financer ses acquéreurs. Du fait de la garantie hypothécaire existante sur le droit réel, il ne semblerait pas y avoir de freins majeurs du côté du Crédit Agricole. Cependant ce type d'opération nécessite une coordination en amont de la banque et de l'OFS concerné afin d'orienter les ménages.

LE CREDIT FONCIER : 1^{er} financeur des accédants en BAIL REEL SOLIDAIRE dans le cadre du dispositif OFS / ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE en France

L'accompagnement du CREDIT FONCIER :

▪ Des accédants comme les autres ?

- Financiables comme des accédants en pleine propriété y compris en PTZ de l'Etat lorsqu'ils y sont éligibles mais non éligibles au PAS (Prêt d'Accession Sociale) garanti par FGAS.
- Pour lesquels il convient de tenir compte de la redevance payée à l'OFS pour déterminer leur endettement.

▪ Un risque analogue ?

- Avec une hypothèque sur droit réel constitué par le BRS de longue durée (jusqu'à 99 ans) assorti de certaines modalités (notamment en cas de défaillance de l'acquéreur et résiliation du BRS).
- Avec un marché de la revente plus délicat à apprécier pour un dispositif émergent où la situation du bien sa qualité (neuf/ancien) et sa différence de prix par rapport au marché sont encore plus déterminants...
- Où la relation bancaire avec l'OFS et l'Opérateur dans le suivi et la gestion de l'accédant est essentielle.

* Un modèle économique à trouver ?

- Tant en termes de rentabilité des opérations financées qui restent complexes et assez lourdes pour les différents partenaires intervenants y compris la Banque...
- Qu'en termes de développement en volume d'un nouveau marché immobilier d'accessions BRS significatif dont il convient d'accompagner la dynamique...
- Qui interroge l'avenir des dispositifs actuels : prêts réglementés PTZ/PAS et dispositifs nationaux associés (PSLA notamment) ou locaux des Collectivités (« Subventions », « Prêts Bonifiés », « Apl locale »)...

En réponse à ces interventions, Vincent Gorny, représentant du Crédit Foncier et financeur des prêts des 15 ménages de l'opération Cosmopole à Lille, a insisté sur le fait que, bien que le Crédit Foncier soit spécialisé dans les prêts hypothécaires et le PSLA, ce dernier s'est lancé sans filet, mais en partenariat avec la Collectivité Locale, sur le premier projet de BRS.

Le modèle adopté par le Crédit Foncier au vu des enjeux existants a été la mise en œuvre d'une solution de garantie hypothécaire de premier rang. Ces prêts ont dû, en amont, recevoir l'aval d'un comité d'engagement. De plus, le Crédit Foncier a apporté une expertise technique à l'OFS sur le montage de l'opération.

La question principale à laquelle le Crédit Foncier a été confronté concernait la nature des emprunteurs et leur niveau de risque. Les acquéreurs en BRS sont-ils des accédants classiques ? D'accession sociale ou très sociale ? En effet, le principe de la redevance foncière, induisant une charge financière supplémentaire, semblait fragiliser le ménage.

Bien qu'une garantie existante, les professionnels ont observé que le texte de loi portait uniquement sur la valeur du bien ce qui posait des questions intrinsèques de méthode de valorisation et de calcul de la plus value. Cependant, les OFS désireux de solvabiliser leurs bénéficiaires y ont ajouté des garanties tampons (rachat, relogement).

Les scénarii de non-paiement ont été décortiqués et ont fait émerger une nécessité de la part de l'établissement financier de communiquer avec l'OFS sur les remboursements de prêts et de redevances foncières. En cas extrême de saisie foncière, le Crédit Foncier ne désirant pas se trouver gestionnaire de propriété dissociée à établi avec l'OFS leur obligation de soutenir les enchères.

En définitive, il a été conclu que l'accédant en BRS, était un accédant presque « comme les autres ». Ce dernier est finançable en Prêt à Taux Zéro (PTZ), mais pas en Prêt d'Accession Sociale (PAS) ; ce qui pose des questions sur l'alignement entre le PAS et le PTZ. De plus, le ménage n'est pas éligible à certains modèles de refinancement de son prêt. Les ménages financés sur Cosmopole auraient probablement été en capacité de se loger dans le parc privé, mais sur une localisation moins attractive. Il a donc été démontré que l'OFS élargit donc le spectre des acquéreurs potentiels luttant contre les discriminations sociales liés à l'accession à la propriété.

Les principaux points d'attention et limites soulevés sur le sujet du financement des ménages concernent :

- Une difficulté de compréhension du PSLA par les banques qui se répercute en BRS ;
- Un risque de surprime (et frais de dossier) pour les acquéreurs pouvant s'élever à 5000-6000 euros par dossier, qui amoindrit leur solvabilité ;
- Le taux élevé des prêts accordés à l'accédant BRS (taux variables entre 1,95 et 2,45 %, sur 20 à 25 ans) qui neutralisent l'apport personnel des ménages.

.D. Synthèse de l'atelier Requêtes & Sollicitations

Il a été noté un manque d'homogénéité de la part des différentes directions régionales de la Banque de Territoires quant aux modalités de financement du prêt Gaïa. Il a été demandé de les harmoniser au niveau national et les diffuser ;

La demande d'ouverture de l'éligibilité des ménages au PAS a été réitérée ;

Il a été soulevé la nécessité d'interpeller les différentes banques universelles à leur niveau central afin de développer des relations partenariales avec les OFS sur leur territoire.

Pistes de Travail

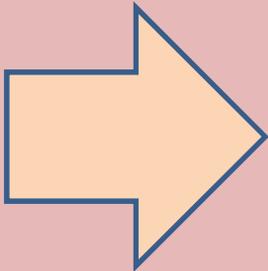
Il serait bénéfique d'effectuer un travail de simulation et de comparaison des solutions de prêts à taux fixes et variables afin d'analyser leurs impacts sur les modèles économiques des OFS ;

Il serait intéressant de creuser sur les problématiques de concurrence et harmonisation entre l'outil du BRS et du PSLA ;

Une réflexion pourrait être menée sur les temporalités du financement d'une opération en BRS, de la création de l'OFS à l'acquisition des logements et de faire converger les temporalités foncier/opérations ;

Le projet SHICC pourra être une occasion intéressante de développer sur les potentialités du programme InvestEU pour le financement des opérations en BRS.

Lien vers la publication du FMDV – Cartographie du financement des Community Land Trust en Europe : http://admin.fmdv.net/Images/Publications/113/FINAL-CLTFinance_Mapping_Synthesisdoc_181008.pdf



Atelier 6: Mise en œuvre opérationnelle des opérations en BRS

L'opération lilloise Cosmopole sera présentée en détail afin de partager sur les principales étapes pour une opération neuve en BRS. Elle sera mise en perspective des fonctionnements des autres opérations en cours de développement (Rennes, Saint Malo, Kremlin Bicêtre...).

La première opération lilloise dite « Cosmopole » a été lancée en 2015 alors que le dispositif OFS/BRS n'était pas encore pleinement finalisé (derniers décrets en mai 2017). Le calendrier opérationnel de cette opération ne pouvait pas être « ralenti » par les temps spécifiques de l'OFSML.

Il a été rappelé qu'au départ il était prévu 25 logements en BRS ou, si le dispositif n'était pas opérationnel, 25 PSLA.

Initialement, les 25 logements devaient être diffusés dans l'opération.

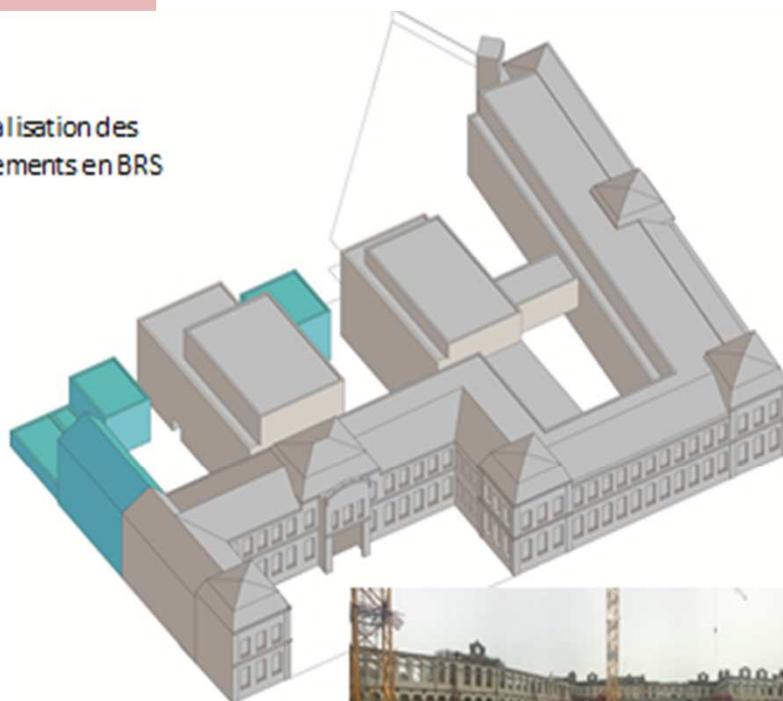
Il a été nécessaire de revoir ce point en définissant un volume foncier « cohérent » au sein de l'opération (cf. schéma et visite).

L'opération ex CRDP (Cosmopole)

- Programme mixte sur 20 000 m² environ : hôtel, galerie d'art, centre culturel britannique, 214 places de stationnement, et 210 logements dont : 83 libres, 54 PLS-ULS, 73 logements à vocation sociale en locatif et accession en BRS (48 LLS, 15 BRS, 10 logements en accession à prix minoré à 2800 TTC/m² et 15 logements en BRS).
- Montage :
 - 1 promoteur (Finapar) fait le projet : obtention du PC ; achat du foncier à la Ville ; revente du foncier dédié à l'accession sociale à l'OFS qui lui établit un BRS ; vend et fait les travaux
 - Le promoteur vend les logements sous BRS en direct avec le soutien du Crédit Foncier pour la commercialisation
 - Vilogia (bailleurs social) achète en VEFA les 48 LLS et assure la location des 54 ULS.
- Calendrier :
 - Appel à projet promoteur en février 2015, choix en mars 2016
 - Choix de l'architecte en novembre 2016
 - Permis en cours déposé en novembre 2016, délivrance décembre 2016
 - Démarrage travaux fin 1^{er} semestre 2017 dont démolition
 - BRS Opérateur signé en décembre 2017 / BRS Utilisateurs en novembre 2018
 - Livraison prévisionnelle : mi 2020



Localisation des logements en BRS



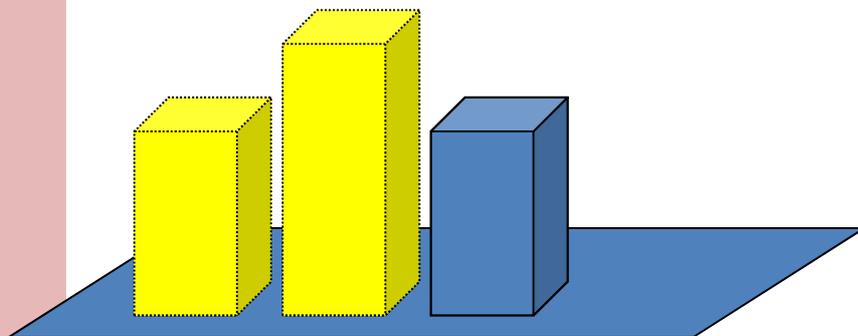
Etape 1 : cession d'un terrain public

Le compromis de vente fixe avec le promoteur une obligation de respecter un programme de logements déterminés dont la part dédiée à l'accession durablement abordable et obligation de céder à l'€ symbolique le volume s'y afférant



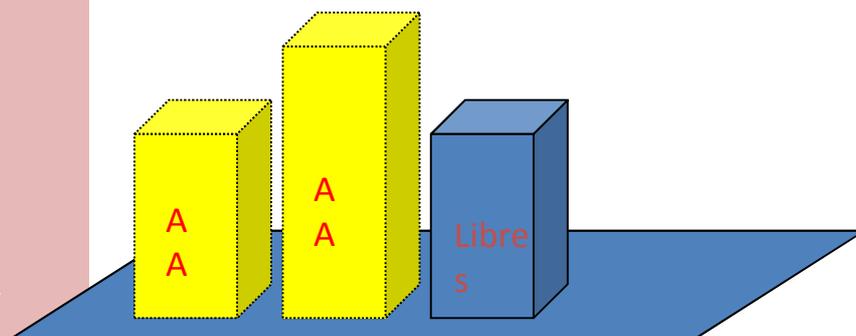
Etape 2

Le « groupement pour la promotion » obtient un PC global qui respecte le programme « contractuel »



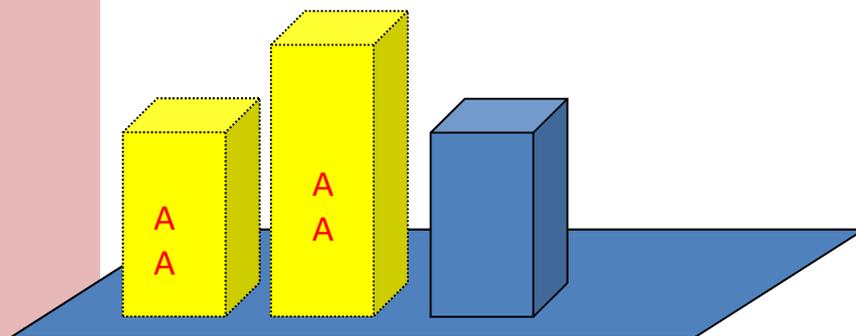
Etape 3

Validation du volume relatif à l'Accession Durablement Abordable via l'Etat Descriptif de Division reprenant les logements en Accession Aidée (AA)



Etape 4

Le promoteur revend le volume à l'OFS à l'€ symbolique

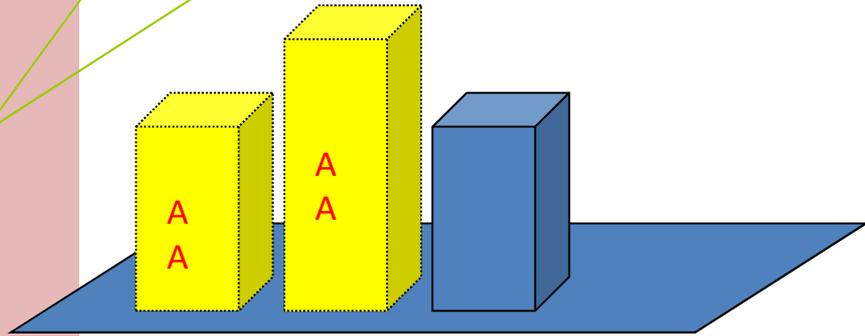


Le modèle lillois s'appuie sur un accès au foncier « gratuit » au sein d'opérations municipales. Le choix de l'opérateur s'est fait après une consultation de promoteurs. Finapar est le promoteur qui a fait la proposition la plus équilibrée en termes de programme (en intégrant les attentes de la ville d'une dominante de logements abordables dans l'opération), de qualité architecturale et de prix. La ville a consenti un effort sur le prix en imposant une programmation exigeante (assortie d'une clause résolutoire dans l'acte de cession). Un programme de logement respectant uniquement la servitude de mixité sociale (30% de LLS à l'époque) aurait permis d'obtenir un produit de cession plus avantageux. Cette « minoration indirecte » s'est traduit par un accès au foncier à l'€ symbolique, charge à l'OFSML de passer un BRS à l'opérateur bénéficiaire du permis de construire et acheteur du terrain à la Ville de Lille.

Etape 5

**L'OFS consent le bail réel
solidaire au promoteur**

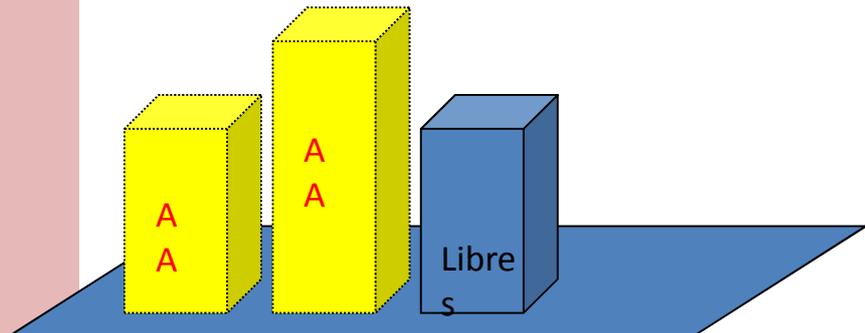
Le promoteur s'acquitte d'une redevance
(en transition avant la vente définitive à
l'acquéreur)



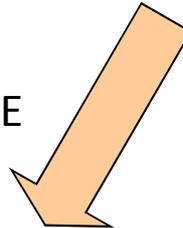
Etape 6

**Le promoteur poursuit le
développement de
l'ensemble du programme en
« classique » et en BRS ->
VEFA**

Et engage la construction



VENTE

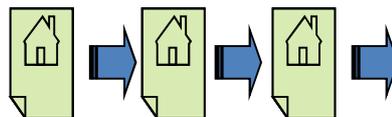
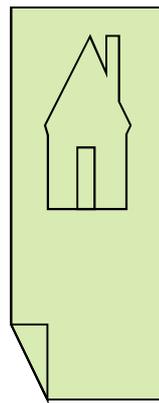


Etape 7

**Les acquéreurs répondent aux
conditions de ressources,
d'occupation et aux prix de
cessions déterminés**

**Ils s'acquittent d'une
redevance modique— le
promoteur ne la paie plus**

**Le bail est considéré comme
« rechargeable » en cas de
transmission, donation,
cession si le bénéficiaire ou
l'acquéreur respecte les
conditions de ressources (et
de prix) autorisées par l'OFS**



Ventes successives dans le temps

L'opération d'acquisition du volume foncier donnant consistance aux futures logements en BRS a précédé la conclusion du BRS avec l'opérateur (le jour même).

Sur le montage lillois la redevance promoteur est faible :elle est due pour une année pour l'ensemble des lots => en ordre de grandeur =11000€ => et reconductible à date anniversaire du BRS opérateurs en fonction des BRS acquéreurs signés.

Pour rappel : prix de vente en BRS 2110€ m² TTC hors stationnement

La place de stationnement est achetée par le ménage si intérêt à un prix minoré TTC (20%) mais en pleine propriété.

La redevance est de 1€/mois/m² de surface habitable.

L'exemple Rennais a été exposé par Jean Badaroux, directeur de la SEM Territoires et Développement. L'OFS de Rennes (cf fiche suivante) est une association de 16 membres dont Rennes Métropole, l'aménageur, les bailleurs sociaux et les coopératives qui interviennent d'ores et déjà sur Rennes pour le développement d'une accession aidée.

L'ambition est de produire 300 logements en OFS par an sur 8 communes « cœur de rocade » sur les 43 que compte la métropole rennaise.

L'opération OFS est la suivante: un opérateur (membre de l'OFS) signe une promesse de vente avec l'aménageur. La charge foncière est fixée à 275€ m² de SDP. L'opérateur paie 100€ à l'OFS et Rennes Métropole subventionne en surcharge foncière à hauteur de 175€.

Le prix de vente est de 2050€ TTC stationnement compris.

Julie Garra (Comité Ouvrier du Logement) précise que leur OFS est une SCIC. Il s'agit d'opérations neuves exclusivement en LLS (hors BRS) et BRS (accession). Cinq opérations sont en cours. Les premières VEFA devraient intervenir début 2019.

A la suite des présentations et des trois contextes de projets, les questionnements se sont portés sur :

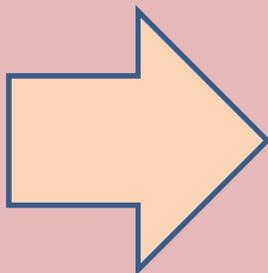
- La possibilité d'intervenir lorsque les travaux de construction ont démarré. A Lille, l'acquisition du volume et concomitamment du BRS initial sont intervenus avant le démarrage des travaux. Le BRS oriente le programme.
- Articulation division en volume / lot transitoire
- Articulation avec la copropriété

En réponse à ces questionnements, il existe plusieurs solutions:

- 1 terrain/1 BRS
- Des BRS au palier
- Mixité des situations

L'atelier s'est conclu par diverses perspectives. Il est suggéré d'avoir un groupe de travail associant l'ordre des géomètres experts en fonction des situations rencontrées (1 MOA unique, plusieurs MOA, imbrication des volumes complexes).

Il faut aussi mettre au cœur de la réflexion les problématiques de gestion et de maîtrise des charges. Un point de vigilance partagé : veiller à limiter les actes au risque d'une augmentation des frais.



Foncier Solidaire Rennes Métropole

Objectifs poursuivis	Assurer dans la durée, la mixité sociale dans les quartiers et maintenir les proportions entre propriétaires occupants et bailleurs Pérenniser l'effet des aides publiques Maintenir le même niveau de solvabilisation des ménages qu'en PSLA Consolider l'attractivité de tous les territoires (OFS-BRS/PSLA) Disposer d'un parc de logements existants en accession sociale
Objectifs écartés Points de vigilance	L'OFS n'est pas un outil de neutralisation de la cherté du foncier. Il ne se substitue pas à la politique publique "PLH/Foncier". Le cas échéant, le risque serait de désolabiliser le ménage par un montant de redevance trop élevé. La question du coût du foncier doit être traitée en amont. L'OFS se doit d'être protecteur pour l'acquéreur et pour lui-même via la maîtrise du prix de vente initial du logement.
Cadre d'intervention	Outil juridique s'inscrivant dans une politique publique préexistante (+ de 20 ans). Pas de nouveau modèle économique
Structure	Agréée le 25 septembre 2018
	Association regroupant les acteurs historiques de la promotion de logements en Accession Sociale du territoire : OHLM + Sctés coopératives + SEM métropolitaine + Rennes Métropole
	Gouvernance tournante assurée à ce jour par le V-P Habitat de Rennes Métropole
	Constitution d'un fonds associatif par les membres
	Pas de personnel Pas de local
Métiers	Métiers préexistants à la constitution de l'OFS, perpétuation de la mutualisation des savoirs-faires des membres : Calibrage et rythme de production Maîtrise foncière et administration du coût du foncier Agréments initiaux et utilisateurs Maîtrise d'ouvrage et commercialisation dédiées Commission d'attribution des acquéreurs Information au grand public
	Prestations externalisées de gestion (quittancement) et de revente des BRS (constitution du dossier acquéreur à présenter à l'OFS)
Périmètre	Universalité de la production de logements en Accession Sociale via un montage OFS/BRS sur les 8 communes dont le marché immobilier privé est le plus tonique (phase de dépeuplement)
Volume de production	300 logements neufs annuels
Acquisition foncière	Sans emprunt Le montant d'acquisition du foncier acquis par l'OFS est entièrement couvert par le droit d'appui du maître d'ouvrage (100 €/m ² de SHAB, imputés au bilan immobilier) et par l'aide au foncier de Rennes Métropole (entre 100 et 230 €/m ² de SHAB, selon la localisation).
Prix de vente des logements	2 055 € TTC/m ² de SHAB, stationnement compris (ind. et coll.) 2 000 € TTC/m ² de SHAB, stat. compris en secteur ANRU.
BRS et Redevance	BRS signé pour une durée de 99 ans Montant de la redevance: 0,15 € mensuels /m ² de SHAB Destinée à financer la vie sociale de l'OFS et les prestations externalisées
Prix de revente des logements	A un autre ménage: max. prix d'acquisition initial revalorisé de l'IRL (10 ans max.) + prise en compte des travaux d'amélioration (10% max.) A l'OFS (garantie de rachat): max. prix d'acquisition initial revalorisé de l'IRL (10 ans max.)



FONCIER
COOPÉRATIF
MALOQUIN

OFS À SAINT-MALO, FONCIER COOPERATIF MALOQUIN

SÉCURISER ET ACCOMPAGNER LE FINANCEMENT DES ACQUÉREURS

OBJECTIFS & PRINCIPES DU FONCIER COOPÉRATIF MALOUIN (FCM)



« Notre objectif est de mettre à la disposition du territoire malouin un outil permettant de proposer une offre de logements abordables et durables aux acquéreurs à ressources moyennes et modestes sur un marché de l'immobilier tendu ». Pascal Masson, Directeur Général Habitation Familiale et co-fondateur du Foncier Coopératif Malouin.

- Le Foncier Coopératif Malouin est un outil créé par Habitation Familiale, qui correspond plus que jamais aux objectifs de la coopérative et aux valeurs qu'elle porte depuis toujours : faciliter l'accès à la propriété pour tous et prioriser la dimension humaine et la mission d'intérêt général.
- La création d'un OFS Malouin de statut Coopératif avec la Ville Saint-Malo est **UNE SOLUTION INNOVANTE QUE LE TERRITOIRE POURRA MAÎTRISER.**

Contribuer à la création d'une offre de logements abordables

La dissociation du foncier du bâti permet de neutraliser l'impact financier du foncier.

Contribuer à l'accession sociale à la propriété

Le dispositif s'adresse à des ménages sous conditions de ressources.

Contribuer à un parc de logements abordables, pérenne sur le long terme

Le foncier reste la propriété du Foncier Coopératif Malouin, même si les droits réels sont successivement cédés.

Les subventions publiques, immobilisées dans le foncier, demeurent affectées.

Le caractère abordable des droits réels est maintenu par une règle de revente des logements.

LE FONCIER COOPÉRATIF MALOUIN REPOSE SUR DEUX OUTILS

1. Le portage financier sur le long terme grâce au financement GAIA
La Caisse des dépôts sécurise l'acquisition du terrain sur 60 ans grâce au fonds d'épargne Gaïa Long Terme qui finance des programmes d'intérêt général désignés comme prioritaires par l'Etat.
2. Le Bail Réel Solidaire (BRS)



MISSIONS ET STATUT DU FONCIER COOPERATIF MALOUGIN

LES MISSIONS DE L'OFCS : UNE GESTION EN TROIS ÉTAPES

1. Le développement

- Déterminer une action en cohérence avec les besoins et une programmation partagée avec les collectivités locales.
- Le développement permettra de constituer des « réserves de foncier » afin d'assurer le rythme de production souhaitable.

2. La gestion

- Assurer la gestion des programmes et la gestion des financements (prêts, fonds...), la facturation aux opérateurs et aux copropriétés.

3. 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 STATUT COOPÉRATIF : SCIC (SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF)

Le statut coopératif de cette structure permettra d'ouvrir la gouvernance aux collectivités, aux entreprises et aux utilisateurs, à travers des collèges d'associés identifiés (fonctionnement en conseil d'administration).

Les Associés en Assemblée Générale et leurs représentants au sein du Conseil d'Administration

Collège	Droits de vote	Statut	Associés	Exemple de Conseil d'Administration
A	10	Utilisateurs	Opérateurs et personnes physiques (les acquéreurs)	1 représentant preneur BRS 2 représentants opérateur BRS
B	50	Fondateurs	Ville de Saint-Malo, Habitation Familiale, Sacib	2 représentants de la Ville de Saint-Malo, 2 représentants Habitation Familiale 1 représentant Sacib
C	10	Partenaires autres que publics	Les promoteurs privés Les entreprises locales Les banques	1 représentant expert-promoteur 1 représentant entreprise locale 1 représentant banques
D	20	Collectivités, personnes morales de droit public	SMA, DINARD, OPH	2 représentants collectivités (1 SMA - 1 ville de Dinard) 1 représentant hm
E	10	Salariés ou prestataires de services	HF Gestion	1 représentant HF Gestion

Droits de vote en Assemblée Générale : attention dans chaque collège un associé égal une voix (peu importe le montant du capital détenu par l'associé). Présidence Habitation Familiale, représentant de la personne morale.

STATUT ET GESTION DU FONCIER COOPERATIF MALOUIN

LE COMITÉ D'ENGAGEMENT

Le Comité d'Engagement rendra des avis au Conseil d'Administration pour décision.

Il est composé de trois membres, au minimum, nommés par le Conseil d'Administration :

- Présidence : le représentant de la ville d'implantation du projet
- 2 autres membres
- Le Président du Conseil d'Administration (présent mais ne participe pas au vote)

Il rend deux types d'avis :

- > Sur le foncier
- > Sur l'agrément des ménages

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration décide du fonctionnement et valide les avis du comité d'engagement.

Il est composé de :

- Les administrateurs sont élus par l'Assemblée Générale des associés.
- 3 membres au moins à 18 membres au plus, parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale.
Actuellement, il est composé de 13 membres et devrait s'ouvrir à 14 avec l'entrée des banques en qualité de financeurs des acquéreurs.

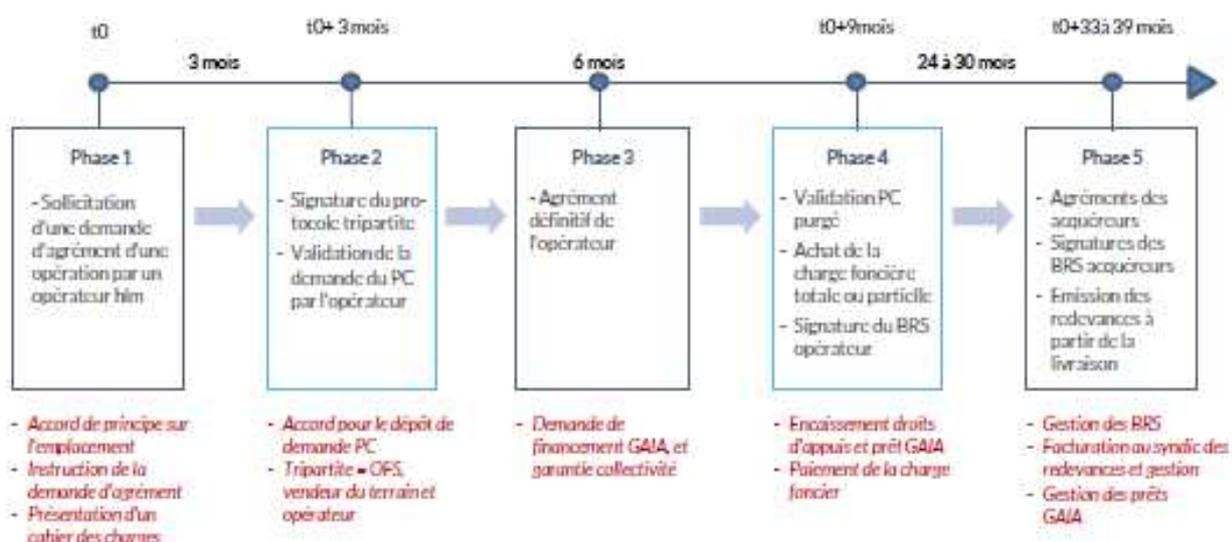
PROJET DE RÈGLEMENT INTERIEUR DE L'OFS

- La fréquence de la tenue des Conseils d'Administration (3 séances/an = février/mai/ septembre + AG annuelle en juin).
- Le principe de délégation de l'agrément définitif rendu par le Conseil d'Administration au profit du comité d'engagement pour simplifier le fonctionnement.
- Les réunions du comité d'engagement autant que de besoin avec participation des administrateurs disponibles sans désignation expresse ni préalable.
- La charge foncière (abattement 20 %).
- Le droit d'appui pour le BRS opérateur = 1 000 € pour le portage financier + 300 € frais de fonctionnement par logement => 1.300 € / logement versé par l'opérateur pour couvrir la période de chantier jusqu'à la livraison. Ce montant forfaitaire versé à la signature du BRS opérateur est majoré de 10 % de la charge foncière pour répondre à la qualité de signature du financement GAIA exigée par la CDC.
- Prix de vente du logement sous BRS : 2100 € TTC/ m² de SHAB avec +/- 5%.
- Les critères d'éligibilité.
- Les règles de revente.
- L'opérateur en BRS est un opérateur d'intérêt général.
- Garantie de rachat : dito PSLA et garantie apportée par l'opérateur HLM pendant une durée de 15 ans/ après application de la garantie de l'OFS sous réserve de la convention de portage des logements par les associés fondateurs pendant une durée déterminée au vue de faciliter la revente du bien immobilier.
- Redevance versée à l'OFS ne doit pas dépasser à l'entrée dans le logement 1 € / m² SHAB / mois.

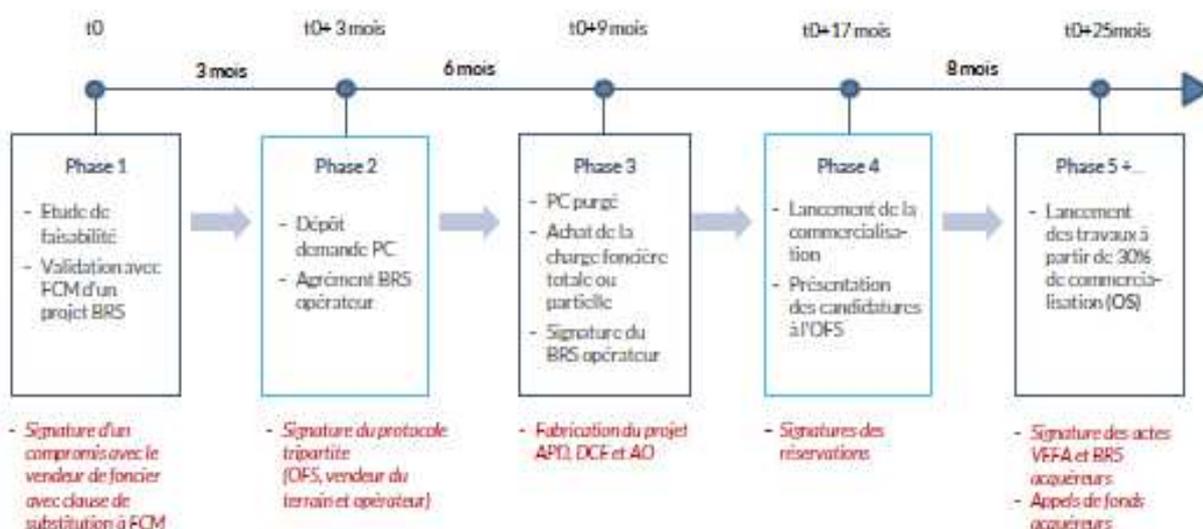


DÉROULEMENT D'UNE OPÉRATION

DÉROULEMENT D'UNE OPÉRATION OFS CÔTÉ BRS



DÉROULEMENT D'UNE OPÉRATION DE PROMOTION/ACCESSION VEFA + BRS CÔTÉ OPÉRATEUR



Et à partir de l'OFS et selon la taille de l'opération de 18 à 24 mois avant livraison des logements aux acquéreurs... t0+43 à 49 mois

DÉMONSTRATION : J'ACHÈTE UN T3 DE 64 M²



	ACCESSION LIBRE	ACCESSION SOCIALE	
	VEFALIBRE	PSLA	BRS
OPÉRATEUR			
Montant de la charge foncière (€ HT par m ² de SP)	700	400	0*
Prix moyen HT / m ² de SU	2 988	2 097	1 786
Prix TTC / m ² de SHAB	8 248	2 586	2 110
Prix du logement TTC	210 795	164 840	187 150
Frais d'acte	5 480	4 660	4 160
CLIENT			
Apport personnel	5 000	3 000	5 000
Mensualité de remboursement d'emprunt*	850	658	541
Redevance	0	0	64
Taxe foncière ramenée par mois (base 700 € annuels) - 80% de remise en BRS	58	0	41
Loyers PSLA payés ramenés par mois (670 € mensuels pendant 8 mois, lissés sur 5 ans)	0	89	0
Charges de copropriété (hors chauffage et ECS)	68	68	68
Effort mensuel total	971	805	709

* Charge foncière portée par le Foncier Coopératif Malouin : 400 €



DÉMONSTRATION : J'ACHÈTE UN T3 DE 64 M²

PRIX DE VENTE

Prenons l'exemple d'un logement de 64 m² habitables en zone B1.

Avec un prix de marché du neuf à 3 300€ minimum/m² habitable soit un prix de vente à 211 200€

Le prix de vente en BRS pourrait être à 148 000€ soit une décote de 30% par rapport au marché

MONTANT DE L'EMPRUNT ET DE LA REDEVANCE

Hypothèse de financement : Apport personnel correspondant aux frais d'actes.

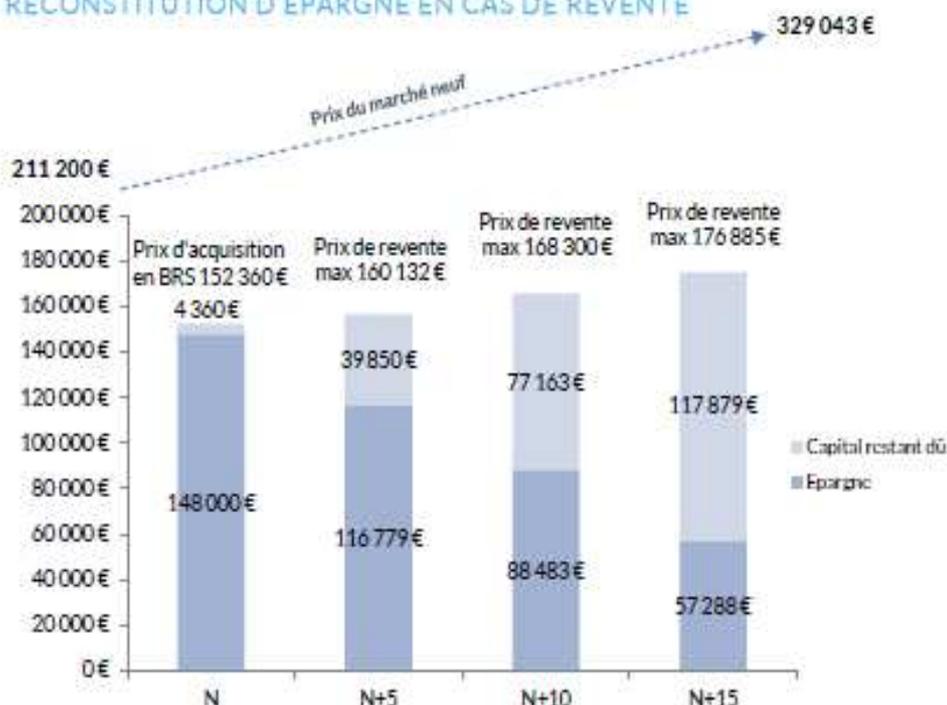
Prêts sur 25 ans : PTZ 40% en zone B1, Prêt principal à 2% (hors assurances).

La redevance foncière payée par l'accédant sert à équilibrer le modèle économique de l'OPS et couvre le remboursement des emprunts et les frais généraux (gestion, quittance...)

	Prix à l'achat	Mensualité de crédit	Redevance foncière	Coût mensuel total	Revenus mensuels minimum
Logement classique	211 000 €	850 €		850 €	2 850 €
Logement BRS	148 000 €	590 €	64 €	654 €	2 200 €

Hypothèse charge foncière à 400€ maximum / m² habitable

RECONSTITUTION D'ÉPARGNE EN CAS DE REVENTE



Hypothèses économiques : indexation du prix de revente sur IRL + 1% par an, marché immobilier +3% par an.



DES PARTENAIRES ENGAGÉS

LES PARTENAIRES FONDATEURS



- > **HABITATION FAMILIALE**
Créée en 1902, Habitation Familiale est une coopérative de l'immobilier. Ses 80 collaborateurs présents à Rennes, Saint-Malo, Dinard, Lorient et Brest sont organisés par pôles de compétences qui couvrent l'ensemble des métiers de l'immobilier :
- Promotion-habitation,
 - Aménageur-lotisseur,
 - Maîtrise d'œuvre d'exécution,
 - Transaction (vente neuf, ancien, location),
 - Gestion locative,
 - Syndic de Copropriétés.
- Habitation Familiale et l'ensemble de ses partenaires, clients-associés et salariés œuvrent au bénéfice d'un objectif commun et pérenne : « Le bien vivre ensemble ».



- > **SACIB**
SACIB, promoteur actif auprès de la Ville de Saint-Malo et d'Habitation Familiale pour la création du Foncier Coopératif Malouin, est une agence de promotion et de transaction immobilière. Elle accompagne pour l'achat, la vente et la location de biens immobiliers (maisons, terrains...) à Saint-Malo et le littoral de l'Ille-et-Vilaine.



- > **VILLE DE SAINT-MALO :**
Saint-Malo est une commune française située en Bretagne dans le département d'Ille-et-Vilaine. Sa superficie est de 36,58 km² et elle est composée de plus de 50 000 habitants. La Ville de Saint-Malo est le principal port de la côte nord de la Bretagne. Le secteur touristique y est très développé, d'où un marché de l'immobilier très tendu.

LES ENTREPRISES PARTENAIRES



- > **BEAUMANOIR**
Le Groupe Beaumanoir est une entreprise de distribution de prêt-à-porter créée en 1985. Il possède plus de 2600 points de vente dans le monde via les marques Bonobo, Cache-Cache. Le centre principal d'expédition, géré par C-Log, est situé à Pleudihen-sur-Rance près de Saint-Malo. Le Groupe Beaumanoir compte plus de 900 salariés sur Saint-Malo Agglomération.



- > **LES THERMES MARINS**
Les Thermes marins de Saint-Malo sont un établissement de thalassothérapie situé dans le quartier de Paramé, en face de la plage du Sillon. Aujourd'hui, ce sont plus de 420 personnes employées à l'année tant pour les soins que pour l'hôtellerie et la restauration. Près de 30 000 curistes fréquentent le centre chaque année, avec un vrai impact sur l'économie locale.



- > **GROUPE ROULLIER** représenté par sa holding CFPR (Compagnie Financière de Participation Roullier)
Le Groupe Roullier est une société fondée en 1959 à Saint-Malo. Elle est spécialisée dans la production et la transformation chimique de nutriments et d'aliments pour les plantes, les animaux et les hommes.

LES PROMOTEURS PARTENAIRES



- > **ARC**
Le Groupe ARC, entreprise familiale et indépendante, développe son activité de promotion immobilière : habitat, bureaux et aménagement dans l'Ouest et en Ile de France.



- > **BATI-ARMOR**
Bati-Armor propose une offre qui répond au projet de chacun : construction de logements pour habiter ou investir, proposition de terrains à bâtir, réalisation de commerces et de bureaux, création de résidences services et spécialisées, construction d'hôtels.



- > **LAMOTTE**
1er groupe immobilier et ensemblier de l'ouest en matière de construction comme d'aménagement du territoire.

AUTRES PARTENAIRES



- > **SAINT-MALO AGGLOMÉRATION**
Saint-Malo Agglomération, Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Malo, regroupe 18 communes pour plus de 83 000 habitants.



- > **VILLE DE DINARD**
La ville de Dinard appartient à l'arrondissement de Saint-Malo et au canton de Dinard. La commune compte plus de 10 000 habitants.



- > **LA RANCE ACTION LOGEMENT**
Depuis plus de 50 ans, La Rance propose ses services en matière d'habitat au nord de l'Ille-et-Vilaine, dans les Côtes-d'Armor et dans la Manche. La Rance est une Entreprise Sociale pour l'Habitat | ESH. Organisme d'intérêt général garant de la cohésion sociale et des parcours résidentiels, La Rance est aussi un acteur économique de premier plan dans l'habitat et contribue ainsi à l'aménagement du territoire.



- > **EMERAUDE HABITATION**
Emeraude Habitation est un office public de l'habitat, avec une mission de service public. L'OPH construit, entretient et gère un parc locatif et permet la location et l'accession sociale à la propriété. Partenaire des collectivités territoriales, Emeraude Habitation accompagne également les communes dans leurs projets de construction et d'aménagement.

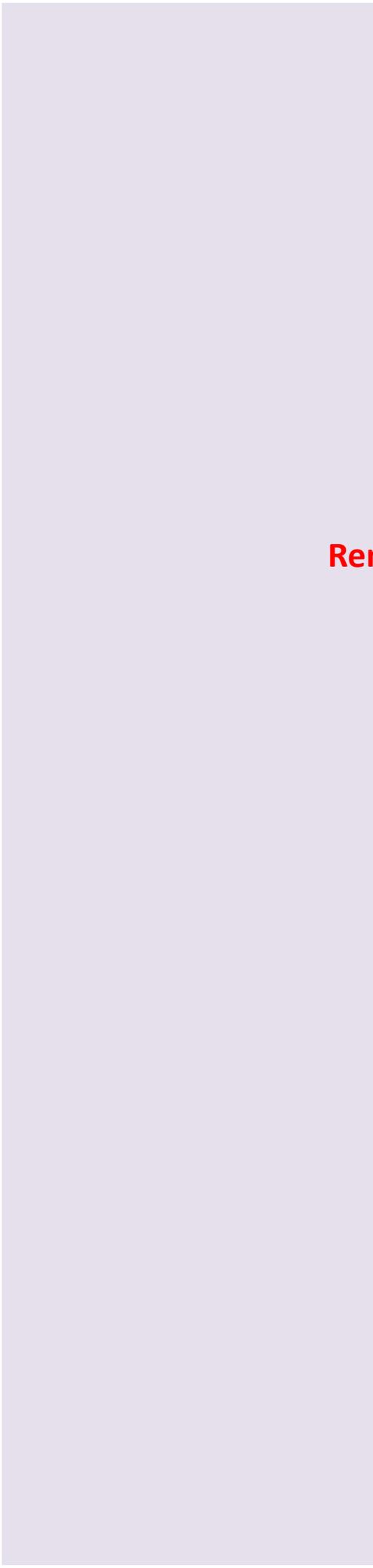


- > **SECIB IMMOBILIER :**
Aménageur et promoteur immobilier, SECIB Immobilier intervient sur l'ensemble des projets logements : logements collectifs, maisons individuelles groupées, surfaces professionnelles, aménagements de zones urbaines, résidences étudiantes et seniors. Véritable Ensemblier, Secib Immobilier est un partenaire naturel des collectivités locales.



- > **HF GESTION :**
Depuis plus de 60 ans, HF Gestion Syndic de Copropriétés, filiale d'Habitation Familiale, gère des immeubles neufs et anciens pour pérenniser le patrimoine et accompagner les accédants à devenir copropriétaires. HF Gestion accompagne également les promoteurs, grâce à son expertise dans la conception de programme immobilier via son pôle promotion chez Habitation Familiale, afin de maîtriser les futurs coûts de gestion et d'entretien. En complément et grâce à son expertise métier, marché et technique HF Gestion conseille et assiste ses clients propriétaires bailleurs dans la revente, l'achat, la location ou la mise en gestion locative de leur bien immobilier.





**Rencontre avec les premiers acquéreurs en BRS
15 novembre 2018.**

Fêtons ensemble la signature des premiers baux réels solidaires avec les acquéreurs!



Les administrateurs de l'OFMSL ont accueillis les premières familles lilloises le 15 novembre 2018 à 18h30 à la Fondation de Lille pour fêter le démarrage des signatures des premiers BRS acquéreurs de l'opération Cosmopole.

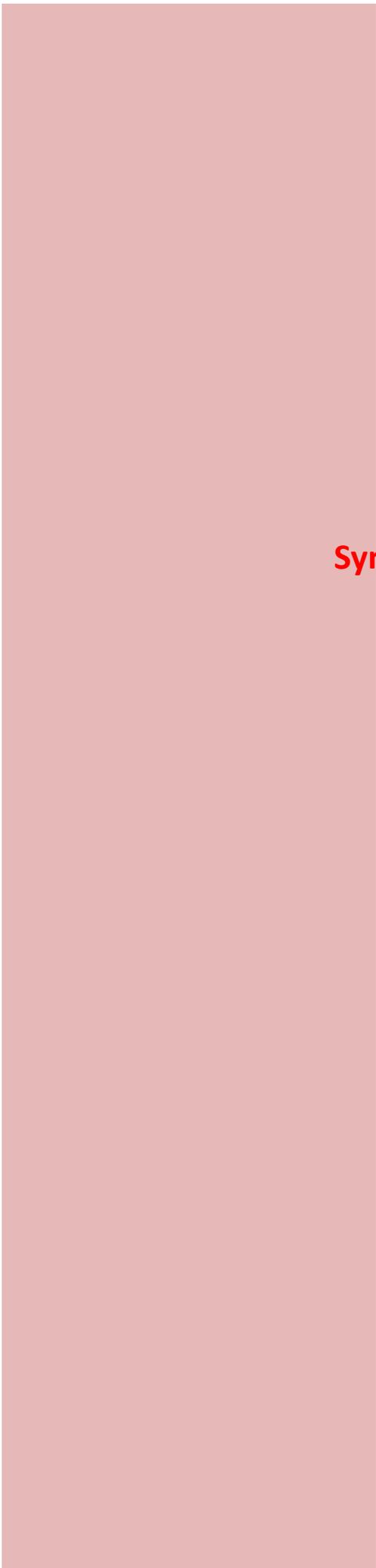


Lors du pot de l'amitié, les premières familles se sont découvertes, un an avant leur emménagement dans leur futur logement!



MÉTROPOLE LILLOISE
Organisme de foncier solidaire

54



**Synthèse des ateliers proposés le 16 novembre
de 9h00 à 12h00.**

Atelier 7: Comment accueillir et accompagner les acquéreurs d'une opération commercialisée en BRS ?

Le retour sur la commercialisation de l'opération Cosmopole a été présentée et commentée (public cible, compréhension du modèle etc...)

L'articulation des différentes étapes entre commercialisation, agrément par l'OFS, solvabilisation des projets et les règles qui s'y appliquent ont été expliquées pour faciliter la relation aux acquéreurs.

L'accompagnement des acquéreurs par l'ADIL est prévu dans les statuts de l'OFS

A Lille : une fiche d'information a été créée entre l'OFS et l'ADIL. Cette fiche est une pièce obligatoire pour l'agrément du ménage.

Un ou plusieurs rendez-vous entre le ménage acquéreur et l'ADIL sont nécessaires pour garantir la bonne compréhension de ce mécanisme inédit d'accession à la propriété.

Retour d'expérience de l'ADIL (par Elisabeth HEULZ, juriste) après avoir reçu l'ensemble des acquéreurs de la première opération:

Les acquéreurs sont dans un environnement qu'ils connaissent : promoteur, banquier, notaire...

L'aspect donation/succession est bien compris. En revanche, les acquéreurs ont souvent des difficultés à comprendre :

Que les promoteurs gardent les différents acteurs de leur projet d'achat gardent leurs réflexes (techniques commerciales pour le promoteur ou le banquier...) alors que la vente en BRS n'a a priori pas besoin de cela (les acquéreurs sont déjà convaincus et dans une démarche d'accession)

Pourquoi le banquier a-t-il besoin d'une analyse financière plus poussée comparativement à une accession en VEFA classique et à situation égale ?

Les acquéreurs pensent souvent que l'accession en BRS change tout sur le plan juridique, or les outils sont les mêmes qu'en accession classique : contrat de réservation (mais avec condition suspensive d'agrément du ménage), VEFA, règlement de copropriété...

Les questions subsidiaires sont nombreuses : sur l'organisation de la future copropriété notamment (les acquéreurs signent un acte de réservation alors que le règlement de copropriété n'existe pas encore).

Ils sont malgré tout plus curieux, et aussi plus avertis, notamment sur les prix pratiqués sur le marché libre, sur les politiques publiques mises en œuvre pour faciliter l'accession...

L'avantage de l'ADIL dans le dispositif d'accession en BRS ? : le fait que l'Agence soit un acteur neutre et complètement extérieur à l'opération permet d'échanger plus librement avec l'acquéreur, en particulier sur les sujets sensibles comme la revente par exemple. De plus, l'ADIL s'est forgée une expertise solide sur d'autres sujets : le pass foncier, l'habitat participatif ou encore la formule lilloise de l'accession aidée à la propriété. L'ADIL travaille également en réseau avec les autres ADIL ce qui permet de partager de l'information et de l'expertise.

Des acquéreurs face à de nombreuses notions et de nombreuses interrogations

Une opération complexe qui comporte plusieurs volets, l'accession en BRS n'étant que l'un d'entre eux

Nécessité d'appréhender les plans, les espaces, les relations entre ces espaces



Une multiplicité d'étapes qui nécessite une explication du parcours dans le temps:

Un premier contact avec l'OFS

Une orientation vers le commercial

Un passage obligatoire par l'ADIL

Un retour chez le commercial

Une démarche d'obtention des prêts (un seul prêteur s'est positionné)

L'agrément OFS

Un passage chez le notaire en présence de l'OFS



Une pluralité de notions juridiques source de nombreuses questions des candidats:

L'engagement BRS (redevance/cession/parfois copropriété, AFUL...)

L'acte de réservation VEFA

Le document BRS

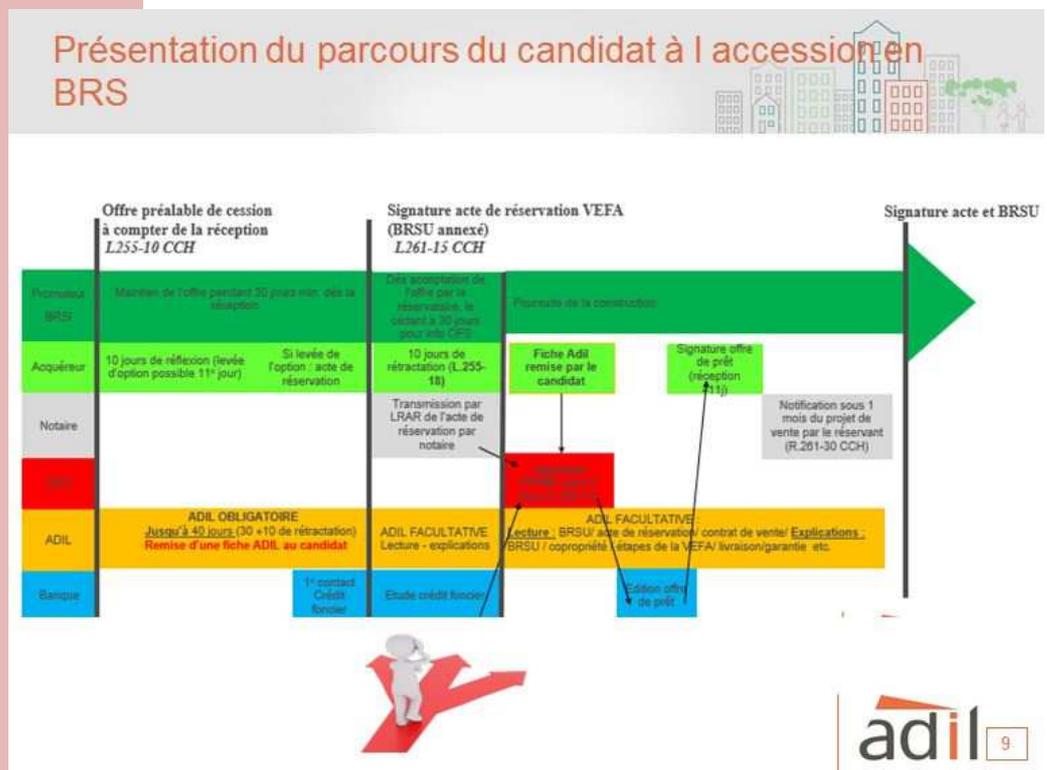
Le contrat de vente VEFA

L'acte de prêt

Au final, 3 catégories de ménages se distinguent :

- Les isolés à faibles revenus, qui ont la nécessité de se maintenir à Lille et pour qui les logements en BRS représentent l'unique opportunité d'acheter à Lille,
- Les personnes à la recherche d'une qualité de vie : plutôt des familles ou des ménages à la retraite ou proches de l'être
- Les jeunes actifs : attirés eux aussi par la qualité de vie et qui souhaitent éviter de payer inutilement un loyer, qu'ils jugent souvent trop élevé. Ils savent, en achetant, qu'ils ne resteront que quelques années dans leur logement. L'investissement dans un logement en BRS est finalement une forme de capitalisation

Ces 3 typologies d'acquéreurs sont aussi le reflet de l'opération elle-même, située en plein centre-ville. La moitié d'entre eux sont issus du parc locatif privé : l'accession en BRS permettra même à certains d'entre eux de faire baisser le poste logement dans leur budget tant les loyers sont élevés à Lille. L'autre moitié est issue du parc locatif social.



Synthèse des échanges avec les participants :

Habitat de l'III : pourquoi cet accompagnement n'est-il pas fait en interne ? C'est un choix local, qui résulte aussi du fait que l'ADIL est aujourd'hui davantage identifiée que l'OFS pour le moment. C'est aussi lié au fait que la première opération lilloise est portée par un promoteur qui dispose de moins de moyens pour accompagner les acquéreurs, notamment sur le volet juridique

L'OFS de Haute Savoie a fait le choix de passer aussi par l'ADIL qui a une vraie expérience : chacun son métier !

FMDV : le recours à l'ADIL à Lille s'explique aussi par le souhait d'avoir une structure légère pour l'OFSML.

Habitat de l'III : une convention de service entre l'OFS et un opérateur reste possible, en particulier pour les opérations portées par des bailleurs.

Le recours à un banquier unique (le Crédit Foncier) n'est-il pas un problème pour les acquéreurs ?

Certains candidats ont abandonné leur projet d'accession car ils avaient des apports importants et pouvaient donc prétendre à des taux d'intérêt plus intéressants.

En Rhône Alpes, la Caisse d'Epargne sera partenaire de l'OFS

La non-propriété du sol, et l'absence de plus-value possible sur le logement ne posent pas de problème pour les acquéreurs dans la mesure où ils ont déjà bien acquis ces éléments lorsqu'ils arrivent au stade du rendez-vous avec l'ADIL. Au Pays Basque, cette question de la non-propriété du sol n'est pas un problème pour les acquéreurs alors que les opérations se développent dans des territoires plus ruraux. La question de la plus-value encadrée n'est pas problématique : l'indexation de la plus-value sur l'IRL fait que le montant final ne sera pas nécessairement inférieur à la plus-value réalisable sur le marché libre.

En revanche, les dommages sur la structure de l'immeuble et qui ont des répercussions sur le logement, entraînant une décote possible lors de la revente sont de vraies inquiétudes pour les ménages accédant.

De même, la question des ménages qui vont dépasser les plafonds de revenus après leur accession n'est pas facile à traiter (ils vont devoir revendre).

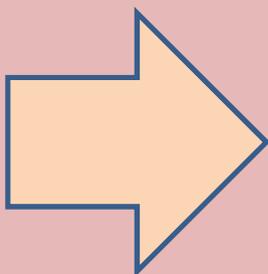
Lors du rendez-vous l'ADIL fait des simulations sur ce que coûte un logement en location, et en accession par le biais d'un BRS.

Le taux d'endettement maximum est fixé à 33% en incluant le montant de la redevance, et la notion de reste à vivre pour les salaires les moins élevées.

Avec la Loi ELAN, le parcours du candidat à l'accession va changer. La question des différents délais de réflexion/rétractation va notamment être simplifiée.

En conclusion, les sujets posés par cet atelier sont :

- le recours à un prestataire (ADIL ou autre dans le cas d'un OFS développé par un bailleur) ou modèle complètement intégré (toutes prestations réalisées en interne);
- la mobilisation des banques.



Atelier 8 : Le BRS dans l'existant, condition de mise en œuvre ?

De nombreux territoires et acteurs s'interrogent sur les conditions nécessaires pour réaliser des opérations en BRS dans un parc existant : vente HLM, intervention dans des copropriétés dégradées... Maître Roussel du Conseil Supérieur du Notariat a donné une lecture des modalités possibles pour diversifier les projets et aider les réflexions en cours.



Quelques éléments bibliographiques

- Arrêt « Maison de Poésie » du 31/10/12
- Dossier collectif « Bail Réel Immobilier et bail réel solidaire : nouveaux dispositifs pour de nouveaux logements » paru dans Actes Pratiques et Ingénierie Immobilière – revue trimestrielle lexisnexis juriscasseur – juillet août septembre 2017
- Dossier collectif « Oser les droits réels de jouissance spéciale ! » paru dans Actes Pratiques et Ingénierie Immobilière – revue trimestrielle lexisnexis – juillet août septembre 2016
- Entrée en vigueur du bail réel solidaire (BRS) : notaires, à vos plumes! par Frédéric Roussel – La semaine juridique notariale et immobilière N°21 du 26 mai 2017
- La mise en œuvre des baux réels solidaires en cinq questions, les décrets du 10 mai 2017 par Frédéric Roussel – Defrénois N°11 du 15 juin 2017 section Actes courants – immobilier.
- Droits réels détachables sur un lot de copropriété : chimère...ou réalité nouvelle? Par Frédéric Roussel et Eliane Frémeaux – La semaine juridique notariale et immobilière N°16 du 20 avril 2018
- Du droit réel détachable sur lot de copropriété, en BRS, par Frédéric Roussel – Defrénois N°26 du 5 juillet 2018

Introduction

Aujourd'hui, on appréhende de mieux en mieux le BRS dans le neuf au travers de l'avancement des opérations qui entrent en phase de construction.

Le BRS dans l'existant a toutefois été aussi dès le départ dans la cible de plusieurs territoires : le BRS pour renforcer le traitement des copropriétés, les cœurs de ville, les interventions en PMRQAD. Il semble aussi une opportunité sur le sujet de plus en plus sensible de la vente HLM dont on sait que les mécanismes anti-spéculatifs sont très faibles et que de nombreux territoires souhaitent préserver ce parc abordable et en maîtriser l'évolution.

Au départ le BRS dans l'ancien, dans l'existant (c'est le terme le plus approprié) semblait délicat à mettre en œuvre. Mais, aujourd'hui Maître Roussel porte la conviction que c'est parfaitement possible.

Maître Roussel, CSN

Petit élément contextuel de base: il faut savoir pourquoi ce système n'aurait pas pu être monté sans les fameux arrêts dits « Maison de la Poésie ». C'est clairement un bouleversement dans l'ordre juridique français avant même de commencer à regarder en comparaison des CLT. Faire arriver un dispositif anglo-saxon dans le droit français en termes de porosité du droit, j'étais très dubitatif sans dire défavorable. Il fallait trouver un point d'appui, les arrêts, et une notion, le droit réel de jouissance (droit de jouissance qui se transforme en droit réel).

L'histoire est assez simple : un notaire met dans son acte de vente le fait qu'il réserve un bout d'immeuble pour la durée de vie de son occupant, la maison de la poésie, sans définition particulière une époque où la volumétrie était balbutiante, pareil pour la notion de copropriété.

Le temps passe et le propriétaire a souhaité vendre et a donc sommé la Maison de la poésie de partir.

La maison de la poésie n'a pas vu le sujet de la même manière.

Les faits juger : le droit n'était pas défini précisément dans l'acte de la vente, la jouissance a été qualifiée de droit réel détachable, c'est-à-dire, cela devient une propriété pour l'occupant. On passe d'un droit réel à un droit réel vendable.

Ces arrêts (décisions réitérées) ont rendu possibles constitutionnellement le BRS. Si on s'était contenté du dispositif anglo saxon (comme l'attendait la Ville de Lille ou CLT France) cela n'aurait jamais passé au niveau constitutionnel !

Il fallait pouvoir « séparer ».

La rédaction initiale a été largement pensée au départ pour le neuf même si l'amendement Linkenheld (329-1 du CU) était suffisamment vaste pour aller au-delà, avec une approche dans l'ordre : un terrain, un volume avec une dissociation, d'en l'ordre, en achetant une charge foncière, une servitude d'appui...donnant un droit réel direct.

Un OFS devient propriétaire d'un foncier, d'une charge foncière permettant de construire un BRS direct si on est dans le diffus : le terrain restant à l'OFS et un BRS direct par le preneur incluant travaux.

Qu'est-ce qui importe : être propriétaire ou d'avoir une jouissance incontestable sur le très très long terme?

Au départ, l'idée était d'asseoir le dispositif dans le neuf, et on verra, un dispositif concis qui permet de travailler.

Très vite, beaucoup se sont interrogés sur l'existant ? Le diffus ? sur des lot de copropriété ?

Pour la réflexion, retour aux fondamentaux...l'arrêt de la maison de la Poésie.
On a la solution ! Cf :article de Hugues Périnet-Marquet).

Si un OFS a un intérêt en termes de mixité sociale, d'amélioration progressive de logement, dans du diffus dans des copropriétés existantes ou à créer du fait de vente HLM, n'y a t-il pas intérêt à permettre à l'OFS d'acquérir de l'existant?

Est-ce possible ? Oui car le CU précise que l'OFS peut agir sur un terrain bâti ou non.

Et la dissociation à l'envers ?

Au départ, très interrogatif à l'aune notamment de l'approche de ce qui est fait en Belgique. Les Belges ont acquis un immeuble et dissocie derrière pour accorder des droits sur le long terme donnant au preneur la qualité de propriétaire !
Pour des maisons individuelles pas de sujet : vente avec rénovation lourde ou même sans travaux ? Oui c'est possible.
C'est surtout une acceptation sociétale.

Un jardinet dans une copropriété est une partie commune à jouissance privative ce qui ne semble pas poser de problème d'acceptation.

Pour des lots privés dans l'ancien (possibilité de revenir pour des lots dans le neuf) :

Rien ne semble empêcher un OFS d'acheter un lot de copropriété et de consentir dans la foulée un BRSu à un preneur.

Le premier utilisateur n'achète rien : il paie un droit d'entrée qui correspond à la valeur du bâti (cf rapport de la valeur du foncier par rapport à la valeur globale du bien notamment sur les territoires les plus tendus)– on perçoit la marge que l'acquéreur aura à indemniser à l'OFS pour l'indemniser de la perte de jouissance correspondant à la valeur initiale de son droit de jouissance se transformant en droit réel hypothécable dans le cadre particulier du BRS.

Le droit réel que j'acquiers pour une durée indéterminée, je le paie et je peux emprunter et donner en garantie le droit que j'achète grâce au BRS.

Est-ce possible ? Le Crédit Foncier l'a confirmé dans l'absolue ! On est dans l'expérimentation mais les textes le permettent. Rien ne l'interdit.

A l'instant où un preneur signe un BRS. Il devient propriétaire titulaire d'un droit réel hypothécable..

OFS est copropriétaire mais confère par le bail à un preneur tous les droits que la loi lui donne sur le lot qu'il lui appartient : « je vous confère des droits globaux sur le lot que je viens d'acheter ».

La finance prend ensuite ses droits.

L'OFS empruntera à court terme la partie relié (=valeur du bâti) et empruntera sur le long terme la partie « foncier » (long terme Gaia sur un programme – peu probable sur un lot isolé).

L'acceptation des financiers est essentielle.

Concernant les parties communes : il n'y a pas dissociation au départ. C'est un lot normal. L'OFS crée a posteriori la dissociation.

L'OFS garde la propriété d'un lot avec l'ensemble des parties communes y compris le sol (ou les droits de construire).

Le schéma d'agrément est identique.

On transforme à l'instant du BRS,

En conclusion, le BRS dans l'existant est possible (Cf article BRS dans l'existant chimère ou réalité.)

L'idée est dans les textes donc on peut le faire !

Depuis le départ la demande est forte pour que les OFS puissent intervenir dans l'existant (qui est le terme à privilégier).

Sur l'immobilier neuf => admettons que l'on a envie de faire du logement neuf en BRS en diffus. Dissocier en amont le foncier sur un lot non créé ?

Oui si l'OFS achète un lot. Inclus en VEFA. Afin de pouvoir organiser du vrai diffus support de mixité. L'enjeu est le rapport à l'opérateur et au coût de l'opération pour l'OFS.

Il y a donc nécessité d'échanger avec l'opérateur.

- l'OFS achète dans un cadre précis donc bénéficie de la TVA à taux réduit;

- Il y a possiblement le bénéfice d'aide de la collectivité puisque c'est une opération vertueuse permettant de cristalliser l'aide publique. Donc acquisition à un prix décoté. Possiblement, il y aura en amont des clauses précises fixant le programme en BRS et notamment réparti en diffus.

- Cerise sur le gâteau : ne payer qu'à la livraison ! Car « risque » financier.

- Recherche de preneurs.

- Recherche des financements.

Dans cette hypothèse pas de BRSi avec opérateur.

Nathalie Demeslay (Rennes Métropole) : nous avons un débat avec Espacité notamment sur ce sujet, qui influe sur le bénéfice de la TVA réduite. Cette dernière serait acquise uniquement par le fait générateur du BRSi ?

FR : Oui, c'est potentiellement un sujet. Cet obstacle doit être levé. C'est une amélioration qui est donc à apporter. Mais il faut vérifier ce point avec l'analyse des fiscalistes.

C'est un réglage à faire.

Et on peut arguer que ce n'est pas cohérent de faire cette différence entre le diffus et la copropriété.

Pour moi, il ne faut pas toucher à la loi de 65. C'est un point de vigilance que j'exprime. Car cela gênerait tous les professionnels qui s'occupent de cette question (complexité).

Faut-il passer par une logique de lot transitoire ? Pas forcément.

Donc le seul obstacle semble être la question fiscale.

Carole Camus (OFS Malouin) : Dans la mécanique en neuf, pour éviter qu'un opérateur porte jusqu'au bout la construction les lots de copropriété qui serait en BRS, nous avons imaginé l'achat en bloc en VEFA. Au lieu de les porter jusqu'à l'achèvement, peut-on envisager la cession partiellement au fur et à mesure de la construction ? Pourquoi ce n'est pas possible.

FR :

Cession partielle de VEFA qui n'est selon moi pas dans l'esprit initial.

Céder en VEFA ? oui mais quoi ?

Il faut que l'on soit dans la dissociation. Où est la dissociation dans ce cadre ?

Ce n'est pas le rôle de l'OFS d'acheter pour revendre. C'est non de mon point de vue.

Il acquiert un foncier pour un BRSi avec un opérateur avec BRS u ou des BRSu directement.

Julie Garra (COL) : Le lot transitoire était intéressant selon notre approche. Il permettrait ainsi la VEFA avec un coût prohibitif pour l'OFS. **L'OFS acquis des lots de copropriété sur** des droits à construire sous forme de lot transitoire.

FR : Le lot transitoire n'est pas un sujet simple.

Sur un ensemble immobilier, un lot transitoire intègre le foncier.

Julie Garra (COL): Pour moi on semble pourtant dans le même cas de figure ? Et c'est un levier pour permettre le bénéfice de la TVA réduite.

FR : c'est dommage d'arriver à une telle complexité alors que la question pourrait être appréhendée directement sur la question fiscale.

Faut-il bricoler uniquement pour contourner un texte fiscal ?

Cette approche n'est pas parfaite, elle est potentiellement problématique notamment pour les notaires car le lot transitoire n'est pas fait pour cela.

Si on y arrive pas – ce qui serait étonnant – je comprends que l'on puisse « organiser » le contournement de cet obstacle. Et, je réitère qu'il ne faut pas toucher à la loi de 65.

Question : Pour la succession ?

FR : tout est dans le texte. Pas de soucis particulier si le successeur est éligible à l'exception du conjoint survivant quelles que soit ses ressources et qui ne paie de toute façon pas de droit.

Le sujet reviendra au décès du conjoint survivant et la situation sera analysée en fonction de la situation des successeurs. Le droit réel et son indemnisation n'est aucunement perdue.

Et puis actuellement, dans 9 cas sur 10, les héritiers revendent le bien.

Et en cas de défaillance du preneur (charges, impôts redevance), il risque la saisie. Mais l'OFS doit se tenir prêt à accompagner toutes les situations en activant un vivier. Soit l'OFS prendra soit substituera un acquéreur.

Les clauses d'indemnisation des droits réels s'appliqueront : droit réel + indice (dans le cas de l'OFSML – IRL) avec analyse de l'état en plus-value ou moins-value.

A noter que dans les premiers baux signés, la sécurité du banquier est pleinement garantie.

Dans le cas d'une donation, l'OFS vérifiera aussi l'éligibilité du bénéficiaire.

Cas particulier des pascés : un conseil, ajoutez un testament !

Mme Bettini (étudiante en droit): Revenons sur l'arrêt de la maison de la poésie, je me demande si l'arrêt qui a suivi en janvier 2015 et qui semble renier la possibilité d'avoir des droits réels de jouissance perpétuel, peut-il porter atteinte au dispositif et à la « rechargeabilité » du BRS ? Votre interprétation ?

FR : Deux sujets =>le droit de jouissance au sens large et le droit de jouissance devenu ordonnance de 2016.

Sur le principe de la non perpétuité on est dans les règles de base du droit français. Ce qui introduit une dose de perpétuité pratique et non théorique c'est le BRS.

Voir l'article de H Périnet- Marquet du 15 novembre 2016 paru dans le Défrinois.
Le BRS s'appuie sur un dispositif d'exception.

Question : Dans le neuf, l'acquéreur signe deux contrats une VEFA et un BRS. Et pour moi, au fur et à mesure, l'acquéreur signe un BRS et un contrat d'achat ?

FR : Non.

La complexité est au départ : il y a un prêt, une vente, un BRS u.

Ensuite, le BRS vit ensuite sa vie et est rechargé à chaque vente. C'est toujours le même bail. Avec agrément de l'OFS. Evolution de la durée du bail

Sauf si l'OFS redevient propriétaire intégralement pour ensuite le cas échéant redissocier. Il y aura un nouveau BRS.

Il n'y a pas de cession du bail. Si on cède le bail celui-ci continuera jusqu'à son terme.

A la revente, l'OFS agrée et recharge avec une modification de la durée du bail.

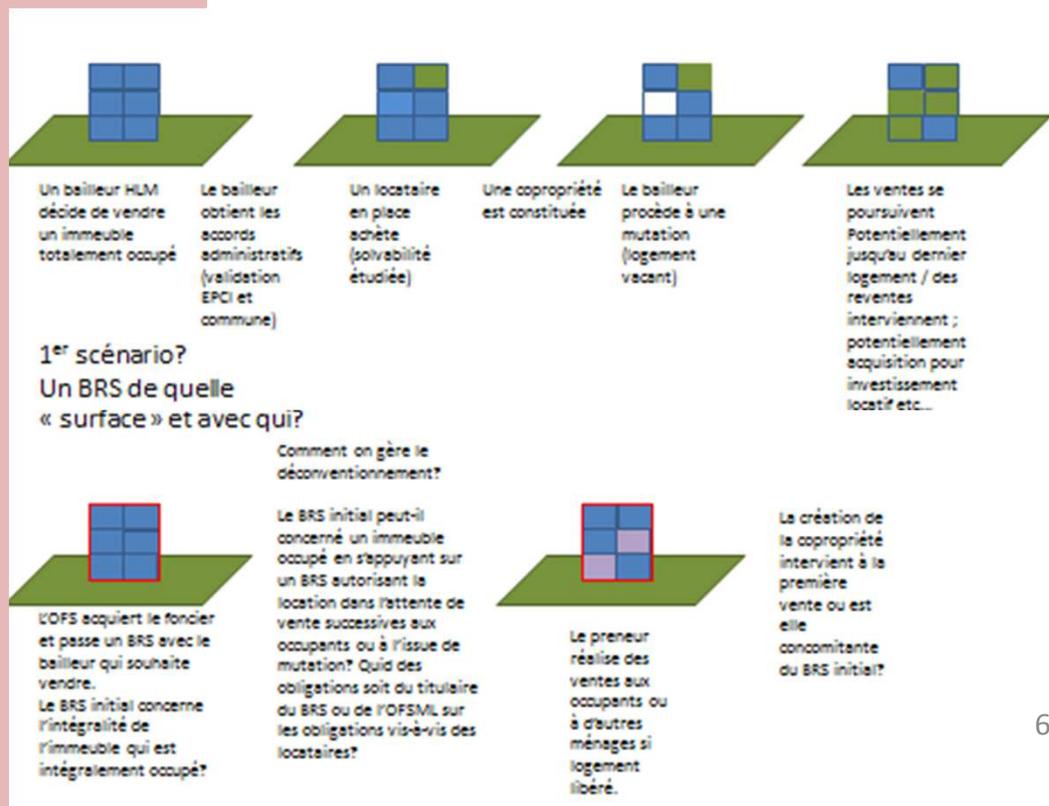
JB Debrandt, Ville de Lille : la vente HLM articulée au BRS nous questionne tous.

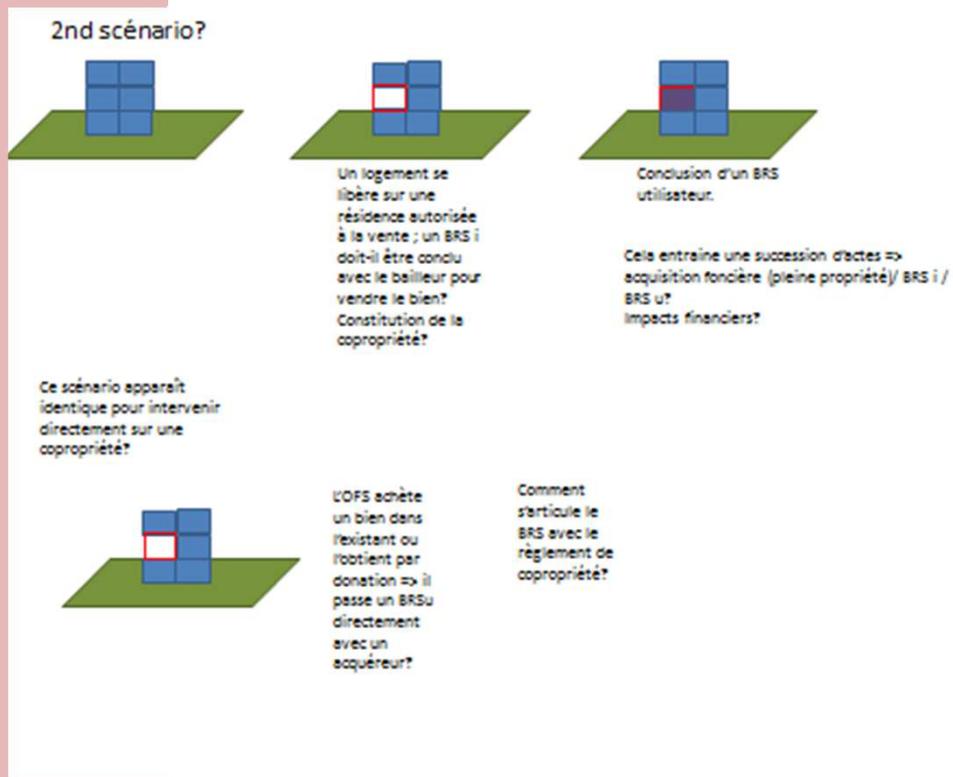
La vente HLM est clairement un enjeu.

Dans certains secteurs, la valeur estimée des logements sociaux et largement en dessous du marché.

Il y a aussi beaucoup d'interrogation car il s'agit parfois de logements occupés . Les bailleurs sociaux attendent clairement des recettes de cessions pour pouvoir réinvestir et s'interrogent sur les délais impliquant l'OFS et le mécanisme de BRS. Il y a aussi clairement le rapport à l'organisme national des ventes et au partenariat possible avec les OFS .

Les schémas suivants exposent synthétiquement quelques interrogations (mais déjà des réponses ont été apportées dans les échanges précédents).





Philippe Choquet, SIA : la vente HLM s'accélère. Nous avons en effet un immeuble en centre-ville de 41 logements avec 15 ventes déjà effectuées. On s'interroge sur la possibilité de poursuivre en BRS sur le solde des logements. On est déjà dans une copropriété avec des personnes qui ont des « obligations » sur 5 ans.

FR : Vous évoquez clairement l'effet d'aubaine pour l'acquéreur. C'est assez similaire pour le PSLA qui bénéficie au premier acquéreur. C'est le cas à Lille comme à Bayonne. Il y a donc clairement un intérêt d'intervenir avec le BRS.

A noter que dans ce cas, on ne parle pas de TVA. On est dans les droits d'enregistrement normaux ce qui coûte de l'argent. L'OFS peut bénéficier de droits d'enregistrements réduits équivalents à ceux des collectivités. Ce qui serait bien en espérant que l'Etat soit dès à présent à l'écoute.

L'OFS acquiert et pourra passer un BRS u et on revient sur l'approche exposée en première partie. Donc pas possibilité d'aller à la spéculation et on repasse dans un dispositif vertueux.

Action Logement : Comment l'ONV pourra faire l'acquisition auprès des bailleurs de logements et comment l'ONV va échanger avec les OFS Locaux pour le développement de BRS avec les occupants?

Nantes Habitat en réaction : l'esprit de la vente à HLM est de constituer des fonds propres pour réinvestir. Il ne doit vendre moins cher à l'OFS ?

FR : Il ne doit pas y avoir de différence.

La différence, c'est la redevance.

Admettons qu'un bailleur aurait vendu à 100 à un locataire alors même que la valeur est 150, il le revendra cette fois à 100 mais à l'OFS qui au travers du BRS organisera la non spéculation.

Il faut toujours avoir en tête que l'intérêt du BRS est qu'il permet un usage vertueux de l'argent public pour la production de logements socialement abordables (cristallisation de l'investissement initial pour des générations successives). C'est ce motif qui a mobilisé Action Logement dans son adhésion à l'OFSML.

JB Debrandt : Actuellement, France Domaine définit le prix en fonction du fait que c'est un logement social ayant vocation à être vendu à un locataire prioritairement. Pour l'équilibre des opérations, il y a un dialogue à construire car si FD estime par la suite la valeur au prix du marché cela a des incidences différentes pour l'ensemble des parties prenantes dont le modèle économique des OFS.

Question : Comment le bailleur social peut-il être OFS ? Et comment, dans ce cadre la valeur recherchée au moment de la vente permet au bailleur de réinvestir des fonds propres ? A quel moment ?

FR : Vous êtes bailleur social. Vous n'allez pas vendre. Le Bailleur social va donner à BRSu ce qui veut dire que je fais rentrer la valeur « Bâti/construction » dans la partie « Bilan » de l'OFS. Puis l'OFS perçoit la redevance.

Question : dans le cas d'une vente en bloc, il y a aussi moins de recettes.

FR : la redevance permet des recettes au fil du temps.

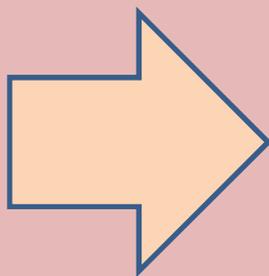
Question : l'affectation de la recette ? Elle ne permet pas d'être au service de l'investissement du bailleur.

FR : pour l'activité de l'OFS et non pour l'activité du bailleur en effet.

En ouverture :

Analyser opérationnellement, les différents types d'interventions dans l'existant (organisation des actes, fiscalité...)

Appeler à la vigilance de l'Etat pour aider à l'ajustement de la fiscalité si nécessaire.



Atelier 9 : Quels modèles économiques?

Détermination de la redevance, moyens humains, rachat en pleine propriété, accompagnement des publics, conditions d'accès au foncier... autant de facteurs qui influencent le modèle économique des OFS. Le partage d'expériences permettra de débattre sur les différentes approches choisies en fonction des contextes locaux.

Le but de l'atelier était d'identifier ce qui peut impacter l'économie des OFS : recettes liées aux redevances, dépenses liées aux moyens, aux charges... la problématique du rachat en pleine propriété par l'OFS, l'accès au foncier.

Beaucoup de questions sont donc posées dans un environnement fiscal toujours incertain : dans sa réponse au rescrit déposé par l'OFSML, l'administration fiscale n'apporte aucune réponse de principe renvoyant à un examen au cas par cas au sujet du taux de TVA applicable aux activités des OFS. Cette fiscalité des OFS doit être un axe de travail prioritaire pour le réseau, en lien avec les services du ministère (pour une décision dès l'actuelle Loi de finances ?). Les retours d'expérience des autres OFS sont attendus sur ce point (quelles réponses leurs sont apportées par l'administration fiscale). Quid de l'apport en nature, du bénévolat, des servitudes de mixité considérées comme des formes d'apports en réduction du prix ? Des donations faites à l'OFS ? Des possibilités de défiscalisation pour les donateurs ? Comment définir le bon niveau d'abordabilité avec les redevances ?

Présentation par Espacité des résultats de son étude de capitalisation sur les différentes formes d'OFS développées en France et la réceptivité des ménages à cette nouvelle forme d'accession à la propriété. Plusieurs constats ont été mis en exergue :

- les modèles développés sont très différents en fonction des contextes locaux, de la stratégie des initiateurs et du mode de gouvernance retenu pour l'OFS.
- le positionnement du BRS dans le marché immobilier local est important, notamment afin de ne pas concurrencer le PSLA. Le montant exigé au titre de la redevance participe fortement au positionnement des logements BRS sur le marché immobilier local.

Côté charges, on retrouve : l'apport foncier, les frais de fonctionnement, l'accompagnement des publics. Tous ces sujets sont notamment liés à la question du niveau d'indépendance et d'autonomie de la structure. A Lille pour l'instant, le choix a été fait d'une structure légère qui fonctionne avec des apports en nature.

Côté recettes, on retrouve : les redevances payées par les opérateurs et les ménages, les aides publiques. Selon la Caisse des Dépôts, il y a un souhait que les opérations en BRS ne soient pas financées à 100% par l'emprunt car ces opérations amènent un acteur nouveau dans le montage des opérations : l'acquéreur final et sa possible défaillance.

Les collectivités locales ont deux possibilités : participer par un apport en capital initial ou aider l'OFS à l'achat de fonciers.

Du côté des risques : le rythme de développement des opérations en BRS (plus long ?), la localisation des opérations (qui permettra notamment de sécuriser les reventes dans les secteurs les plus tendus), le rachat en pleine propriété, même si le système de décoté prévu en fonction de l'état du bien limite un peu ce risque et la spéculation foncière qui impactera potentiellement de plus en plus les acquisitions de l'OFS.

Sur la question des fonds propres dans le capital initial de l'OFS : cela pose surtout la question de la variation du taux du livret A qui conditionnent les taux d'emprunt auprès de la CDC. Comment ce risque peut-il aujourd'hui être évalué ?

Quelques pistes ont été évoquées dans les ateliers précédents :

- la possibilité d'une TVA réduite pour le rachat de lots
- des droits d'enregistrement réduits appliqués l'OFS dans l'ancien
- une fiscalité adossée à la fiscalité des entreprises ?

Le FMDV rappelle que l'accompagnement des ménages constitue bien une charge même si celle-ci est externalisée. La question du financement des apports fonciers, sans avoir recours à la CDC est également posée. En Haute Savoie, le choix a été fait de monter un GIP, pour éviter que l'EPF ne devienne une foncière.

Au niveau du montage financier, l'OFS étant une initiative publique, les collectivités participeront à hauteur d'au moins 25% de chaque opération. L'EPF apporte lui aussi des dotations. Le but étant d'avoir des redevances les plus faibles possibles qui ne financent que la différence entre les différents apports et les coûts supportés par l'OFS.

En Haute-Savoie, la recherche de financement se fait prioritairement auprès des banques qui proposent des solutions plus attractives que les prêts GAIA proposés par la CDC, surtout dans le cas d'opérations multi financées en apport.

Par ailleurs, les opérations en BRS sont développées en lien étroit avec les acteurs économiques du territoire, afin de lutter contre l'hémorragie de main d'œuvre dans certains territoires. Le BRS créé ici un lien fort entre la localisation des emplois et les logements. Ces acteurs économiques privés vont donc également participer aux projets.

Exemple du COL : l'OFS est sous statut associatif (adossé à une coopérative HLM), qui reste la forme juridique la plus simple pour démarrer et préfigurer une future société coopérative d'intérêt collectif avec de nouveaux partenaires : collectivités locales et partenaires qui apporteront une contribution lors de leur entrée dans l'OFS (apport en capital) : de l'ordre de 150 000€ par opération puis 1000€ par logement ensuite. En cas de rachat en pleine propriété, les risques sont supportés par l'ensemble des partenaires liés par une convention d'associés, qui se renouvelle à chaque acquisition : cela permet d'éviter de bloquer de la trésorerie pour les rachats en pleine propriété.

La CDC propose une solution alternative à ses financements : la mobilisation de l'épargne salariale : qui permet d'accéder à des financements plus longs que ceux proposés par les banques commerciales. Cette proposition retient l'attention du réseau qui souhaite analyser plus en détail la faisabilité de ces montages.

Quels sont les autres modèles d'apports ?

Les dons et legs : dont le bénéfice n'est réservé qu'aux OFS adossés à des fondations reconnues d'utilité publique. Cette forme d'apport peut intéresser les particuliers bien sûr mais aussi les entreprises.

En PACA : utilisation de la minoration des prix de cession entre acteurs (notamment l'OFS) via l'utilisation du fonds SRU (= une forme de décote.)

Sur l'accompagnement des ménages :

Exemple du COL qui, pour le démarrage, a recours à une prestation de services au profit de l'OFS, plutôt qu'une mise à disposition qui nécessiterait des avenants aux contrats de travail.

Autre sujet :

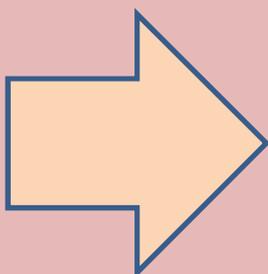
La sécurisation nécessaire du bénéfice de la TVA réduite pour les opérations d'acquisition par l'OFS de logements diffus en VEFA. Aujourd'hui, la TVA réduite n'est pas garantie car ce cas de figure n'avait pas été envisagé lors du travail avec les services de l'Etat. La sécurisation de ce taux de TVA permettrait de travailler sur des formes plus fines de mixité au sein même des opérations.

Concernant les droits d'enregistrement dans l'ancien : pas de règle spécifique aux OFS pour le moment : nécessité d'aligner le régime applicable aux OFS sur celui appliqués aux collectivités et aux bailleurs sociaux : droits d'enregistrement réduits pour l'OFS puis normaux pour les utilisateurs successifs.

La DHUP annonce que ce sujet devrait être réglé dans le prochain projet de loi de finances : dans un souci d'homogénéité, notamment au regard de la loi SRU (logements BRS prix en compte dans la comptabilité SRU alors qu'ils bénéficient de droits d'enregistrement supérieurs à ceux appliqués aux bailleurs sociaux..).

Conclusion : une majorité d'acteurs qui se sont engagés dans des structures légères afin de proposer des niveaux de redevance limités.

En ouverture : EPF Haute-Savoie envisage aussi de travailler sur les fonciers agricoles et économiques.



Atelier 10 : Constituer un dossier d'agrément : points de vigilance ? (Atelier sous réserve en fonction du nombre d'inscrits)

L'obtention de l'agrément est une étape obligatoire. Quelles sont les modalités mises en œuvre par les différents OFS pour l'obtenir ?

L'atelier a réuni des acteurs en phase de préparation de leur dossier d'agrément.

L'échange s'est construit autour de la présentation de la démarche que l'OFSML a mis en place pour la préparation de son dossier d'agrément.

Il est important de rappeler que le dossier d'agrément doit répondre aux éléments précisés réglementairement.

La Ville de Lille et la Métropole Européenne ont fait le choix d'être accompagnés dans cette démarche à la fois sur la sécurisation du modèle juridique et sur la rédaction du dossier d'agrément en tant que tel, organisant les éléments tant statutaires que financiers.

Cette étude a d'ailleurs bénéficié d'une subvention de la CDC.

Le sommaire du dossier d'agrément de l'OFSML ci-après permet d'apprécier les contenus à développer.

Sommaire

A.	Introduction.....	3
B.	Analyse produit et étude de marché : le BRS dans le contexte de la métropole lilloise	18
1.	Contexte du marché du logement.....	19
2.	Identification des besoins.....	26
3.	Présentation du produit BRS.....	28
4.	Positionnement du produit dans le marché local	30
5.	Etudes de marché spécifiques : analyse par situations types	33
C.	Structure de l'OFS.....	37
I.	Statuts et perspectives d'évolution.....	38
1.	Une association pour porter avec souplesse et pragmatisme la phase d'expérimentation	38
2.	Evolution des statuts de l'OFS : vers une fondation abritée	40
II.	Gouvernance	41
1.	Présentation de la structure interne de l'OFS.....	41
2.	Procédures internes permettant de sécuriser l'activité de l'OFS, d'informer et d'accompagner les ménages et d'organiser le partenariat.....	46
3.	Modalités de contrôle de gestion	50
III.	Compétences et moyens mobilisés.....	51
1.	Identification des compétences et métiers de l'OFS.....	51
2.	Répartition des compétences.....	53
3.	Ressources foncières	56
4.	Ressources financières	58
D.	Stratégie de développement et modèle économique de l'OFS	60
1.	Présentation des principes directeurs.....	61
2.	Un développement en deux temps pour l'OFS : une phase d'expérimentation et phase de consolidation	62
3.	Modèle économique et financier.....	65
4.	Présentation des premières opérations.....	69
E.	Programmation des premières actions	74
1.	Une communication renforcée vers les ménages cibles :	75
2.	Stabiliser la gouvernance de l'OFS de la métropole lilloise	76
3.	Rédiger le premier BRS – Opérateur.	77
4.	Inscription de l'OFS dans un réseau international de partage d'expérience	77
F.	Annexes	79

L'échange a permis de mettre l'accent sur les points de vigilance suivants :

- Utilité d'associer le plus en amont possible les correspondants locaux de la DREAL afin d'échanger sur les objectifs de l'organisme. Plusieurs sujets sont particulièrement appréciés par la DREAL notamment la solidité financière de l'organisme qui induit un travail fin :

⇒ sur le business plan en fonction des objectifs de développement, des modalités d'accès au foncier (gratuit, nécessitant le recours à l'emprunt...), les charges propres en fonction de l'organisation choisie, et les facteurs de risques (rachat en pleine propriété ou non recouvrement de la redevance). A noter, qu'il est important de prendre en considération notamment les frais d'assurance. Cette donnée a été négligée au départ à Lille or, elle s'avère non négligeable sur le long terme au regard des échanges en cours avec les compagnies d'assurance qui découvrent elles-aussi le modèle.

⇒ Sur l'inscription du produit BRS dans le marché immobilier locale et notamment les effets de concurrence avec d'autres produits (PSLA, bénéfice de la TVA réduite QPV...) et le risque de dépréciation sur le long terme de certains marchés. Pour nourrir l'agrément, une approche marketing locale a été nécessaire dans le cas de l'OFSML.

⇒ Sur l'accompagnement des ménages, d'une part sur l'information sur le dispositif qui milite pour une association lorsque c'est possible des ADIL intervenant sur le territoire d'agrément de l'organisme (information neutre sur l'ensemble des questionnements possibles des acquéreurs) et d'autre part sur l'accompagnement en cas de difficultés. Sur ce point, cela questionne notamment l'approche que l'organisme a sur la détection de la difficulté d'un ménage. Pour l'OFSML, cela concerne la détermination de la redevance et les modalités de son recouvrement. Un double principe : en premier une redevance qui contractuellement constitue un engagement « sensible » sur le prix et la fréquence. Un ménage paiera pour un T3 une redevance fixée à 1€/m²/mois de surface habitable soit pour 65 m², 65€. Cette somme est suffisamment sensible pour qu'un ménage en cas de difficulté fasse le choix de ne pas l'acquitter. La fréquence mensuelle permet d'appréhender rapidement la difficulté d'un ménage et d'envisager une prise de contact et identifier avec lui les initiatives à prendre (accompagnement, évolution du parcours résidentiel...). La banque est aussi en mesure d'informer l'OFS sur les difficultés en cas de non recouvrement de créances.

- La nomination du Commissaire aux comptes est aussi nécessaire au plus tôt pour ne pas ralentir l'instruction de l'agrément par les services de l'Etat. Par exemple, à Lille, cette nomination n'avait pas été possible lors de l'AG constitutive.

- La question fiscale (non-assujettissement aux impôts commerciaux) est aussi à appréhender (eu égard à son impact sur le business plan de l'organisme). L'OFSML a fait une demande de rescrit à l'administration fiscale. Plusieurs points ont été rappelés notamment d'observer l'activité de l'organisme à l'aune de la règle dite des 4 P (produit, prix, public, publicité) et de l'absence de lien privilégié avec des acteurs relevant du secteur lucratif. Il faut aussi entendre que la DGFIP abordera la situation fiscale de chaque OFS au cas par cas.

En ouverture, il a été rappelé que l'OFSML est disposé à échanger pour expliquer comment ont été appréhendés plus en détail les éléments constitutifs de l'agrément.

Atelier 11: Un fonds d'amorçage est disponible dans le cadre du projet SHICC ?

Recueil d'intérêts

Dans le cadre du projet Interreg SHICC, les OFS et CLT en projet peuvent bénéficier d'un soutien sous forme d'appuis qualifiés ponctuels. Comment cela marche – t – il ?

Quels sont les besoins des acteurs ?

La fabrication d'un document communiquant sur les initiatives émergentes = compilations des modes de faire et d'agir.

La constitution en réseau permet aux structures OFS de rayonner à une échelle plus large. Le regroupement de ces structures doit être complémentaire et non une superposition : question de la synergie entre acteurs. Les acteurs s'appuient déjà sur la fédération des Coop' pour capitaliser et échanger les expériences.

A Rennes, le lancement de l'OFS ne s'est pas appuyé sur une AMO. Quelques études ont été menées en interne entre les services des collectivités, les aménageurs et les coopératives HLM pour l'écriture des statuts et des règlements.

Il apparaît que les ressources externes (fonds d'amorçage) ne soient pas une priorité pour la création de structures mais que le réseau semble pertinent pour l'échange d'expériences et la capitalisation des connaissances.

Au niveau du management des OFS, le fait que celles-ci soient des structures légères, est-ce problématique à long-terme ?

Dans le modèle rennais, le différentiel foncier est payé par la collectivité/l'intervention publique. La redevance payée par l'acquéreur ne finance que l'ingénierie (commissaire aux comptes). Les dépenses propres de gestion de l'OFS sont issues de la redevance – Quid du rachat des logements ?

Questions :

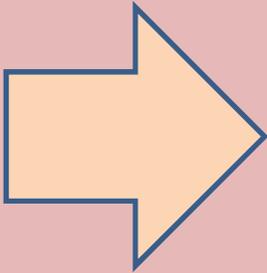
« Les OFS sont-ils des machines à fabriquer de la plus-value latente »?

Si l'OFS se doit de racheter un bien -> possibilité de transfert du BRS à l'accession libre ?

Intervention en secteur ANRU -> question de la revente pour l'acquéreur ?

Pour la gestion du patrimoine – nécessité d'un outil commun ?

Comment résoudre avec l'OFS la problématique de l'offre abordable et dans la périphérie ?



***Contributions croisées pour favoriser le déploiement
du dispositif OFS / BRS***

***Synthèse des attentes
Mémoire des adhérents de la Fédération des Coopératives HLM***

Les représentants des Organismes de Foncier Solidaire agréés ou en projet approuvent l'intérêt de lancer **le réseau FONCIER SOLIDAIRE – France**.

Le document d'orientations qui a été élaboré sera soumis à l'approbation de tous ceux qui veulent agir pour le développement de ce nouveau modèle de production du logement, durablement abordable.

Les principales attentes partagées par le réseau naissant sont :

Etre agile pour lever progressivement les freins à la mise en œuvre des opérations notamment sur le bénéfice de la TVA réduite qui connaît dans son application quelques «frottements » à corriger et sur la nécessaire maîtrise de l'impact des frais d'actes potentiellement significatifs, induits par l'architecture même du dispositif notamment pour les premières opérations. La fiscalité des Organismes de Foncier Solidaire doit aussi faire l'objet d'un travail croisé afin de sécuriser leur modèle économique.

Conduire rapidement une réflexion notamment sur l'harmonisation PSLA/BRS ou la hiérarchisation des produits ou forme d'accession abordable à la propriété en fonction des publics touchés, ciblés. Cela ouvre sur la question par exemple du bénéfice du prêt PAS aux logements en BRS, bénéfice qui permet de contribuer à la sécurisation des emprunteurs et des banques (bénéfice sur FGAS).

S'assurer que tous les établissements bancaires accompagnent les familles dans leur projet d'acquisition...comme elles ont su se mobiliser sur d'autres types d'accession abordable à la propriété.

Accélérer la mobilisation de la Caisse des dépôts qui a confirmé la possibilité de soutenir l'achat de foncier par les OFS grâce au prêt GAIA. C'est une excellente nouvelle mais, il faut pouvoir s'assurer que les décisions de financements interviennent rapidement pour permettre d'accélérer la réalisation de projets. La Banque des Territoires pourrait aussi accompagner les OFS mais en diversifiant son offre de services sur d'autres sujets sensibles pour la vie et le modèle économique des OFS (rachat en pleine propriété...).

Faciliter aussi le dialogue avec les compagnies d'assurance pour couvrir l'activité des OFS afin qu'elles s'adaptent à la diversité des situations, évitant des contrats trop onéreux.

Conduire rapidement un travail sur la mobilisation possible du dispositif OFS/BRS pour accompagner la vente HLM et son articulation à l'Office National des Ventes.

Les travaux de ces premières journées feront l'objet d'une synthèse qui sera communiquée dans les meilleurs délais.

Lors de sa visite du stand de la Fédération sur le congrès Hlm, Julien Denormandie, ministre chargé de la ville et du logement, a souhaité connaître les éléments de blocage au développement du bail réel solidaire.

Cette note fait le point sur les blocages identifiés par la Fédération et ses adhérents et dont la résolution est du ressort des pouvoirs publics.

Régime fiscal du BRS

Le 13 du I de l'article 278 sexies du CGI, tel que voté en 2016, prévoit l'application du taux de 5,5% selon différentes modalités en fonction du montage de ces opérations, plusieurs schémas étant possibles.

Toutefois, il s'avère que la rédaction du texte, élaborée avant que ce nouveau dispositif ne devienne opérationnel, n'a pas correctement appréhendé tous les schémas et, dans certains cas, des problèmes de « frottements fiscaux » peuvent conduire à supprimer, in fine, le bénéfice du taux réduit.

Proposition : clarifier cette situation par amendement au PLF 2019 (annexe 1)

De même, afin d'encadrer ce dispositif, la loi de 2016 a également prévu une remise en cause de ce taux réduit de TVA s'il s'avère que les biens immobiliers acquis ne sont finalement pas affectés à ces opérations de BRS dans les 5 ans ou cessent de l'être dans les 15 ans. Toutefois, la rédaction adoptée conduit à remettre en cause le taux réduit sur la totalité du bien immobilier alors même que le non-respect de l'affectation peut ne concerner qu'un seul logement parmi un ensemble de logements.

Proposition : clarifier cette situation par amendement au PLF 2019 (annexe 2)

Accès au foncier

Les OFS, organismes à but non lucratif et chargés d'une mission d'intérêt général, devraient pouvoir bénéficier du même dispositif d'accès au foncier privé que les organismes d'hlm en permettant aux particulier leur cédant du foncier de bénéficier d'une exonération de plus-value, compte-tenu de la finalité sociale de ces terrains.

Proposition : étendre au OFS le régime d'exonération prévu à l'article [150 U, II-7°](#) du code général des imôts.

Financement du portage foncier

Si la Caisse des Dépôts a donné son accord de principe à l'accès au prêt Gaïa Foncier LT et s'il y a eu accord sur les critères de financement, les premières décisions de financement n'ont pas encore été notifiées.

Proposition : recenser les dossiers complets soumis à l'instruction des directions régionales de la CDC pour en informer la direction nationale et valider avec elle les critères d'éligibilité prenant en compte la spécificité de ces montages et la limitation du risque porté par les OFS.

Financement des acquéreurs

Le prêt PAS est, avec le prêt à taux zéro, le principal financement de l'accession sociale à la propriété. Ses conditions sont déterminées par l'administration (taux d'intérêt et frais de dossiers plafonnés) et il constitue une sécurité pour les établissements bancaires car il donne accès au fond de garantie de l'accession sociale (FGAS).

Or, si les acquéreurs en BRS peuvent avoir accès au PTZ, cela n'est pas le cas du prêt PAS.

Proposition : introduire au PLF 2019 un amendement rendant les acquéreurs en BRS au financement PAS (annexe 3)

Enfin, les modalités de calcul des frais de notaire aboutissent à des montants significatifs, qui se cumulent avec les frais liés à la VEFA. En effet, l'assiette concernée repose sur le montant cumulée de la redevance foncière versée à l'OFS...

Proposition : ouvrir une discussion avec le conseil supérieur du Notariat et la Chancellerie pour plafonner ces émoluments.

De même, afin de fluidifier les cessions de BRS, il pourrait être envisagé de les dispenser de taxes de publicité foncière.

Proposition : exonérer les cessions de BRS de la taxe de publicité foncière

Intégration du BRS dans le régime de la copropriété

Au-delà des premiers éléments intégrés à la loi ELAN (article 216), l'habilitation accordée par la même loi à modifier par ordonnance la loi de 1965 sur la copropriété peut être l'opportunité de clarifier l'articulation entre bail réel solidaire et droit de la copropriété afin d'une part de faciliter le développement d'opérations immobilières mixant différents statuts et d'autre part permettre si besoin au syndic d'intervenir pour le compte de l'OFS dans le recouvrement de la redevance.

Proposition : associer les OFS à la préparation de l'ordonnance prévue à l'article 215 de la loi « ELAN ».

Annexe 1

AMENDEMENT N°5 APRES L'ARTICLE 19

Après l'article 19, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au 13 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts, les mots « ainsi que les cessions, prévues à l'article L. 255-3 du même code » sont remplacés par les mots « les redevances perçues par l'organisme de foncier solidaire au titre du bail réel solidaire, ainsi que les cessions, prévues aux articles L 255-2 et L255-3 du même code » (le reste sans changement).

La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Exposé des motifs

La loi de finances rectificative pour 2016 a soumis les opérations d'accès sociale à la propriété réalisées dans le cadre du bail réel solidaire (BRS) au taux réduit de TVA de 5,5%. On rappelle que ce mécanisme, créé en 2016, vise à favoriser des opérations d'accès social très sociale en instituant une dissociation de la propriété du foncier et du bâti.

Le 13 du I de l'article 278 sexies du CGI, tel que voté en 2016, prévoit l'application du taux de 5,5% selon différentes modalités en fonction du montage de ces opérations, plusieurs schémas étant possibles. Toutefois, il s'avère que la rédaction du texte, élaborée avant que ce nouveau dispositif ne devienne opérationnel, n'a pas correctement appréhendé tous les schémas et, dans certains cas, des problèmes de « frottements fiscaux » peuvent conduire à supprimer, in fine, le bénéfice du taux réduit.

Le présent amendement a pour objectif de remédier à ces frottements dans 2 situations :

Un organisme de foncier solidaire (OFS) acquiert un immeuble bâti et conclut directement un bail réel solidaire avec un ménage. Le texte adopté en 2016 permet à l'OFS d'acquérir les logements au taux de 5,5% mais il omet de préciser qu'il pourra ensuite revendre aux ménages les droits sur le bâti à ce même taux

Un OFS acquiert un terrain. Le texte adopté en 2016 lui permet d'acheter ce terrain au taux réduit. Toutefois, si ce terrain nécessite des travaux d'aménagement importants, l'OFS supportera une TVA à 20% sur ces travaux qu'il répercutera ensuite sur les ménages via la redevance perçue au titre de la mise à disposition du terrain. Pour éviter ce « frottement », il faut permettre à l'OFS d'opter à la TVA à taux réduit sur ces redevances. Cette option est d'ores et déjà possible en application du 5° de l'article 260 mais la loi doit préciser que, en cas d'option, c'est bien le taux réduit qui s'appliquera et non le taux normal.

Annexe 2

AMENDEMENT N°6 APRES L'ARTICLE 19

Après l'article 19, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le dernier alinéa du II de l'article 284 du code général des impôts est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Dans ce dernier cas, le complément d'impôt est diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année. Lorsque le non-respect des conditions auxquelles est subordonné le taux réduit ne concerne que certains logements au sein d'un ensemble de logements, le complément d'impôt est calculé au prorata de la surface des logements concernés rapporté à la surface de l'ensemble des logements »

La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Exposé des motifs

La loi de finances rectificative pour 2016 a soumis les opérations d'accèsion sociale à la propriété réalisées dans le cadre du bail réel solidaire (BRS) au taux réduit de TVA de 5,5%. On rappelle que ce mécanisme, créé en 2016, vise à favoriser des opérations d'accèsion très sociale en instituant une dissociation de la propriété du foncier et du bâti.

Ainsi, les organismes de foncier solidaires (OFS) bénéficient de ce taux réduit lorsqu'ils achètent un terrain à bâtir ou des logements déjà construits pour les affecter à une opération BRS.

Afin d'encadrer ce dispositif, la loi de 2016 a également prévu une remise en cause de ce taux réduit de TVA s'il s'avère que les biens immobiliers acquis ne sont finalement pas affectés à ces opérations de BRS dans les 5 ans ou cessent de l'être dans les 15 ans. Toutefois, la rédaction adoptée conduit à remettre en cause le taux réduit sur la totalité du bien immobilier alors même que le non-respect de l'affectation peut ne concerner qu'un seul logement parmi un ensemble de logements.

Par exemple : Un OFS achète un terrain à 5,5% pour une opération BRS. Il fait construire un immeuble collectif de 20 logements qui sont tous cédés en BRS. Au bout de 10 ans, l'un des logements change d'affectation. Le texte actuel conduit à remettre en cause le taux réduit de TVA sur la totalité du terrain, sans aucune proratisation, ce qui pénalise l'ensemble de l'opération et donc l'ensemble des accédants.

Le présent amendement propose donc de calculer la sanction au prorata de la surface du logement concerné et de prévoir une modulation prorata temporis lorsque le logement, après avoir été affecté dans un premier temps à une opération BRS, change ensuite d'affectation.

Annexe 3

AMENDEMENT APRES L'ARTICLE 71

Après l'article 71, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I -Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

A la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 312-1, après les mots « destinés à l'accession sociale à la propriété » sont insérés les mots « ou à l'acquisition de droits réels immobiliers dans le cadre d'un bail réel solidaire, »

II.- Les dispositions ci-dessus ne sont applicables qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

III. - La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Exposé des motifs

Le bail réel solidaire (BRS) nouvellement créé permet de favoriser l'accession sociale à la propriété, en dissociant le foncier et le bâti et en ne portant à la charge du ménage que le coût du bâti et une redevance lui permettant d'occuper le foncier. Le BRS s'adresse uniquement à des ménages sous plafond de ressources.

Actuellement, les accédants à la propriété peuvent bénéficier, sous condition de ressources, au titre de leurs mensualités de prêt, du prêt d'accession sociale, garanti en partie par l'Etat au titre du Fonds de Garantie pour l'Accession Sociale.

Or, en l'état actuel de la législation, les preneurs d'un bail réel solidaire ne peuvent pas en bénéficier, ce qui rend plus difficile leur accès au crédit bancaire.

Afin d'assurer une égalité de traitement entre les preneurs d'un BRS et les accédants à la propriété, les premiers doivent pouvoir bénéficier du prêt d'accession sociale.

Le présent amendement prévoit donc l'ouverture de la garantie du prêt d'accession sociale pour les preneurs de droits réels immobiliers par modification de l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation.



Document rédigé par
la Ville de Lille –
secrétariat du réseau

