



Séminaire sur les **Organismes Fonciers Solidaires**

17 octobre 2019 – Amphithéâtre Zattara

Présentation des OFS et apports de la loi ELAN

17 octobre 2019

PROVENCE – ALPES – CÔTE D'AZUR

Ministère de la Cohésion des Territoires
et des Relations avec les collectivités territoriales
&
Service Énergie et Logement
Unité Production Logement et Foncier



Plan

I – Présentation du dispositif OFS/BRS et apports de la loi ELAN

II – Développement des OFS/BRS sur le territoire national et régional

I - Présentation du dispositif OFS et BRS

Un dispositif basé sur 3 principes...

⇒ LA PÉRENNITÉ

L'OFS porte le foncier sur le long terme (au-delà de la durée d'un BRS)

⇒ LA DISSOCIATION FONCIER/BÂTI

Le ménage achète sa résidence principale par l'acquisition de « droits réels » sur le bâti, **dissocié du terrain**, et paye un « loyer foncier » à l'OFS

⇒ L'ENCADREMENT

- Pour les OFS (agrément, cadre d'exercice de l'activité...)
- Pour les BRS (agrément des ménages preneurs, prix, profils, usage, entretien, durée du bail...);



Logique anti-spéculative à travers la neutralisation du foncier

Cristallisation de l'investissement public

I - Présentation du dispositif OFS et BRS

... et 2 piliers

L'OFS

- 1 Personne morale à but non lucratif ou à lucrativité limitée ;
- Agréé par le Préfet de Région ;
- Portage du foncier sur le long terme ;
- Cession de droits réels dans le cadre d'un BRS à un opérateur ou à un ménage ;
- Perçoit la redevance foncière.

LE BRS

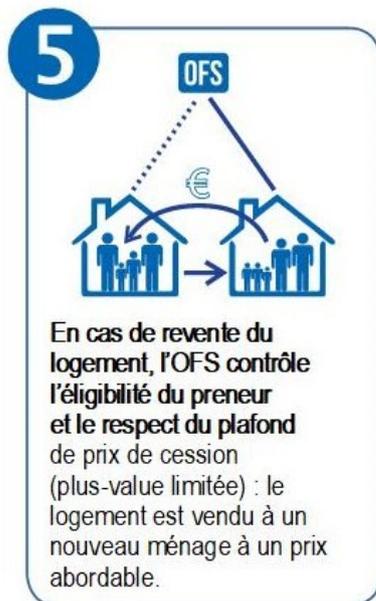
- Un compris entre 18 et 99 ans ;
- Un bail rechargeable à chaque cession ;
- Un bail encadrant :
 - La redevance foncière ;
 - Le prix de vente du logement (plafond défini par une formule de calcul) ;
 - Les éventuelles conditions de rachat par l'OFS.

Un mécanisme en quatre étapes (schéma classique - neuf) :

1. L'Organisme Foncier Solidaire acquiert le foncier.
2. L'OFS consent un bail réel solidaire à un opérateur responsable du programme de construction ou de réhabilitation de logements
3. Une fois les logements construits ou réhabilités, l'opérateur vend les logements aux ménages acquéreurs qui signent en même temps un bail réel solidaire avec l'OFS. Lorsque tous les logements ont été commercialisés, l'opérateur « s'efface » / le bail réel solidaire « opérateur » s'éteint.
4. Le ménage paye une redevance à l'OFS.



EN PRATIQUE :
une opération
d'accès sociale
en bail réel solidaire



Un modèle ouvert dans son application, des attributs permettant des applications dans des contextes variés

- 1. Situations de dynamiques immobilières différenciées** : marchés tendus / quartiers dépréciés
- 2. Acteurs à l'initiative de la création de l'OFS** : collectivités locales, organismes HLM, EPF local...
- 3. « Filière » de production du foncier** (publique / privée, opération d'aménagement/diffus)
- 4. Mobilisation d'aides publiques locales**
- 5. Caractère neuf ou ancien des logements**, avec ou sans réhabilitation, en bloc ou en diffus...

Avantages du dispositif

- **Anti-spéculatif** : Alternative à l'appropriation privée des plus-values foncières, source d'inflation des prix de l'immobilier et d'inégalité dans l'accès au logement dans le territoire
- **Solidaire** : plusieurs générations de ménages vont bénéficier de l'effort public (1€ d'argent public = x ménages aidés) ; faire supporter par plusieurs accédants successifs le coût du foncier
- **Protecteur** : par l'agrément des ventes
- **+ Accès à la propriété** de certains ménages qui n'auraient pas pu le devenir avec les outils existants

Évolutions du dispositif OFS/BRS suite à la loi ELAN

La loi ELAN facilite la mise en œuvre de ce dispositif, notamment par le biais des articles suivants :

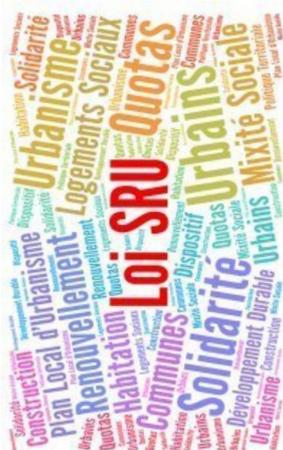
→ **Comptabilisation des BRS au titre de l'inventaire SRU** (article 130) : «A compter du 1er janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1 ».

Transmission dans le rapport annuel d'activité des éléments permettant d'effectuer le décompte des logements faisant l'objet d'un BRS

→ **Dépenses déductibles des prélèvements SRU** (dépenses déductibles : R.302-16 du CCH)

→ **Élargissement des organismes pouvant être à l'origine de la création d'un OFS** (ESH, SEM...)

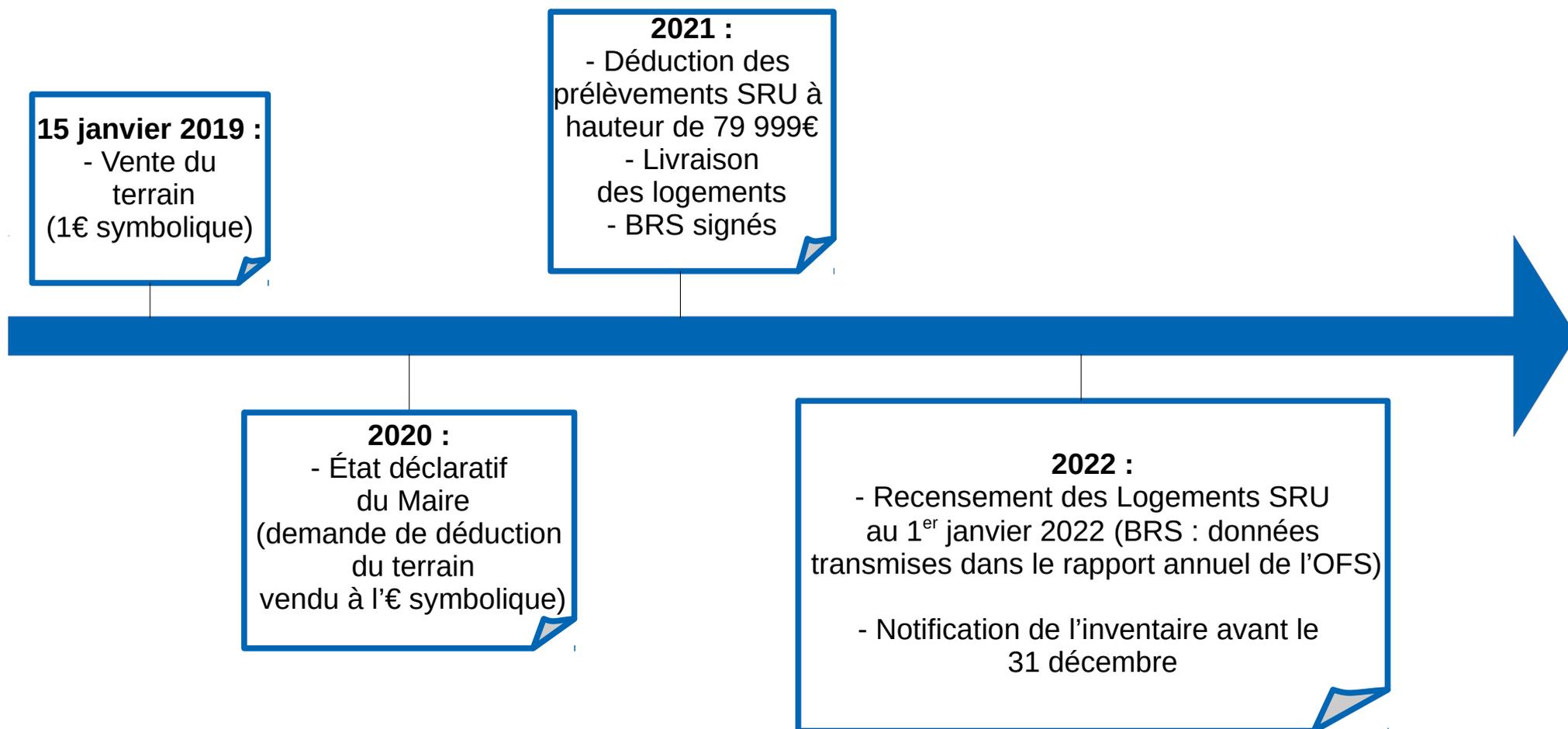
→ **Décote sur le foncier public** (article 23) : Jusqu'à 50 % en zone A/B1



News

Exemple de déduction sur les prélèvements SRU dans le cadre d'une opération en BRS

*Le 15 janvier 2019, la commune X a cédé à l'euro symbolique un terrain communal à un OFS de la région PACA. La valeur de ce terrain a été estimée à 80 000 euros par les domaines. Les logements ont été livrés en 2021 et les BRS contractés la même année.





II - Développement des OFS/BRS sur le territoire national et régional

Déploiement des OFS au niveau national

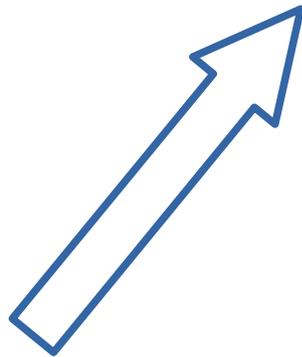
19 OFS agréés

3 en cours d'agrément

Forte dynamique

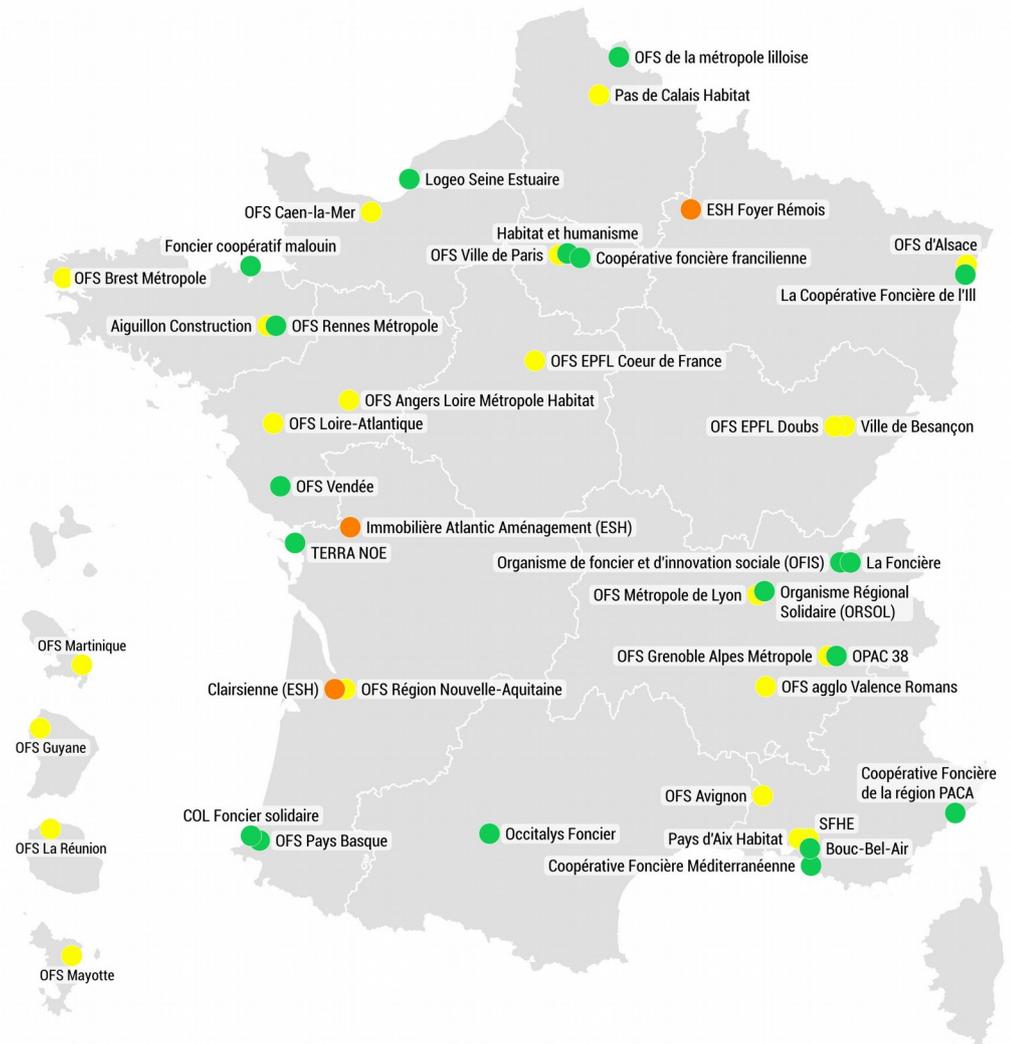
Des modèles très variés

Fortes attentes du Ministre en faveur du déploiement du dispositif



Organismes de foncier solidaire (OFS) agréés et en projet

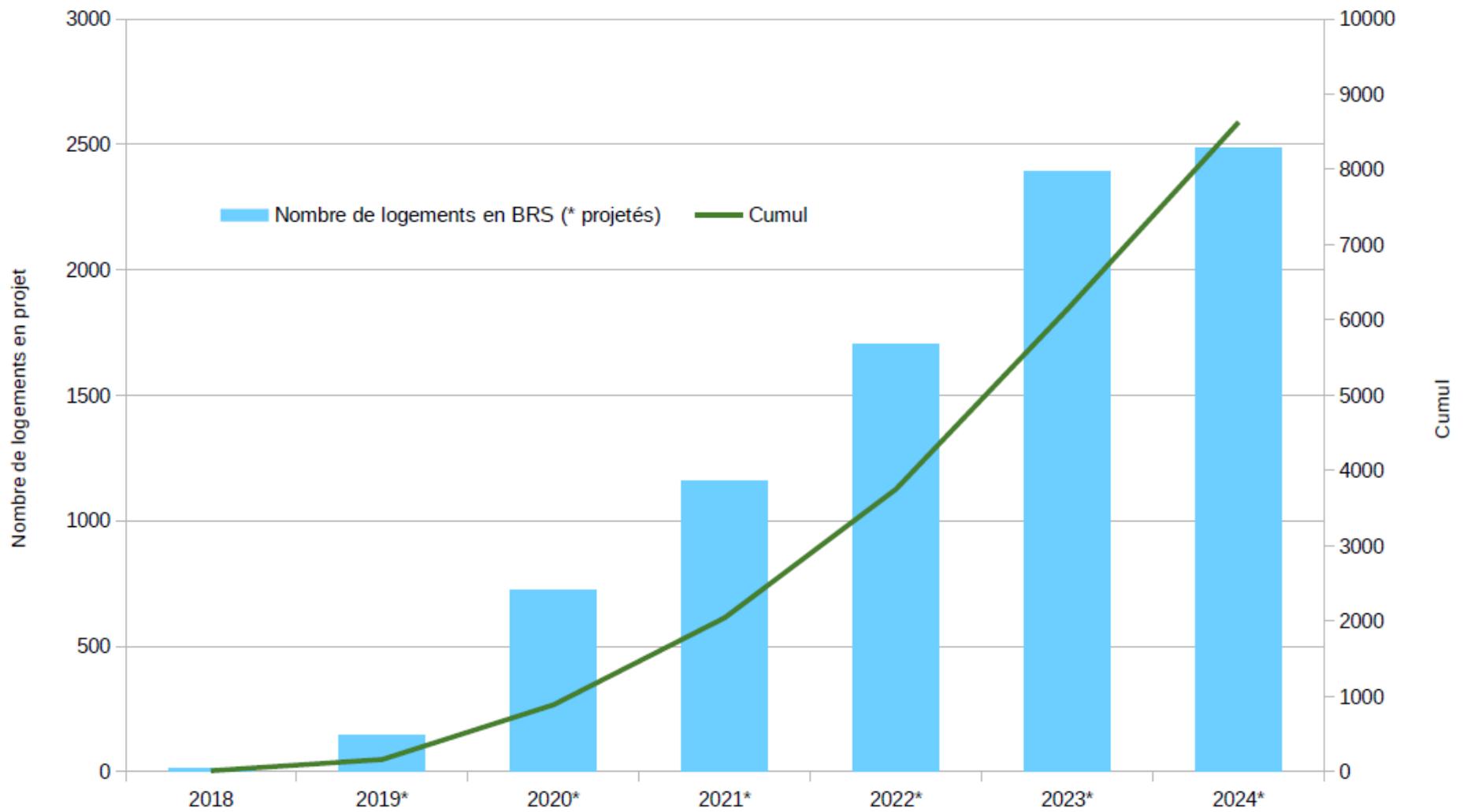
Octobre 2019



- OFS agréé
- Demande d'agrément en cours d'instruction
- OFS en projet

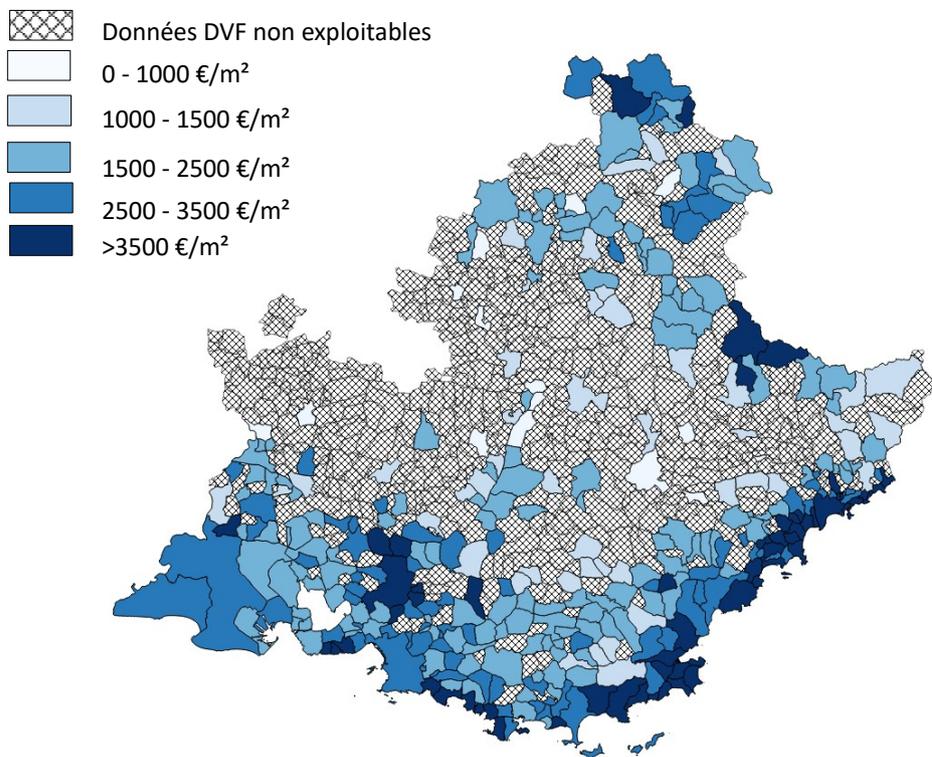
Source : DGALN/DHUP/AD5 (08/10/2019)
Cartographie : DGALN/SAGP/SDP/BCSI

Projection BRS

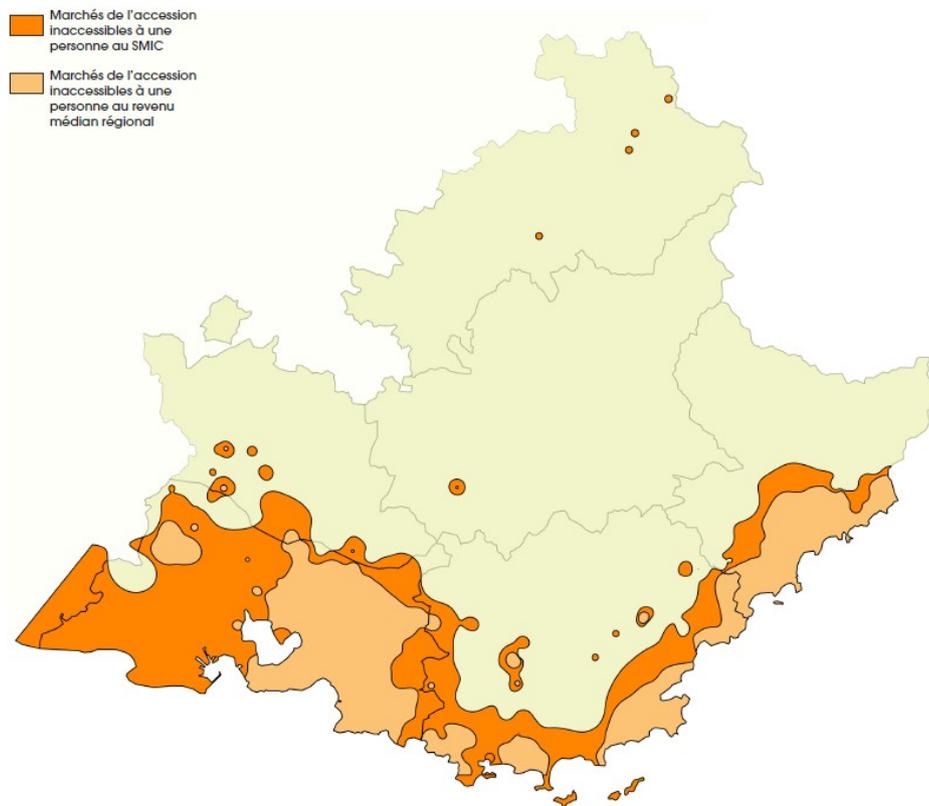


Source : DREAL + enquête Espacité

PACA : Une région propice au développement des BRS



Prix moyen d'un logement au m2 par commune (données DVF 2018) - DREAL PACA



Accès à la propriété d'une personne au Smic ou d'une personne au revenu médian régional - Céréma

→ une personne au SMIC n'a accès qu'à environ 11 % des ventes d'appartements de la région.

Déploiement des OFS/BRS sur le territoire de PACA

3 OFS agréés :



- La foncière coopérative de la région PACA (19 juillet 2018 - Coop Gambetta) ;
- La Coop foncière méditerranée (12 février 2019 - La Maison Familiale de Provence, Grand Delta Habitat, Axédia, Arcansud).
- Tous propriétaires (19 août 2019 – Ville de Bouc-Bel-Air)

→ Plusieurs opérations en cours (La Croix-Valmer, Six-Fours-Les-Plages...)

Plusieurs réflexions en cours :

- La ville d'Avignon
- Pays d'Aix Habitat
- SFHE

Des études en cours :



- Intervention d'un OFS sur une copropriété fragile ou dégradée – DREAL PACA
- Intervention d'un OFS en quartier ANRU – ANRU / Ville de Marignane

Appui au développement des OFS/BRS

La DREAL PACA est à la disposition des territoires/organismes pour les aider dans le développement des OFS/BRS :

- * **Conseils/Appuis réglementaires** sur le dispositif des OFS/BRS ;
- * **Accompagnement en amont du dépôt du dossier d'agrément**
 - Agrément de l'OFS par le préfet de région (délai de 3 mois pour répondre à la demande d'agrément)
 - Avis de la DREAL PACA sur chaque dossier d'agrément
 - Liste des pièces à fournir dans le dossier d'agrément : R.329-11 du Code de l'urbanisme

Contact : uplf.sel.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr / 04 88 22 63 33

FIN DE LA PRÉSENTATION



Retour d'expérience sur les OFS/BRS

Table ronde



TABLE RONDE

- **Richard MALLIÉ**, Maire de Bouc-Bel-Air
- **Claude BERTOLINO**, Directrice générale de l'EPF PACA
- **Sylvain MICHEL**, Directeur Général de la société GAMBETTA PACA et de l'OFS "Foncière coopérative de la Région PACA"
- **Stéphane CHARASSE**, Directeur d'agence de Marseille pour le Groupe Gambetta
- **Christian ABBES**, président de l'OFS « coop foncière méditerranée »



CAP NOVEA

Typologie Logement	Nombre
T1	1
T2	15
T3	21
T4	5

Le Foncier	
Coût	852 660€ (frais de notaire inclus)
Redevance	1,40€/m ² /mois

TYPE 2 DE 41,75 m² HABITABLES

TYPE 3 DE 62,3 m² HABITABLES

T2

PRIX DU MARCHÉ

PRIX D'ACHAT
210 000€

CHARGE MENSUELLE
868 €/MOIS

DÉCOTE
44,7 % DU PRIX DE VENTE

DÉCOTE
37,6 % DE LA CHARGE MENSUELLE

PRIX BRS

PRIX D'ACHAT
116 900€

CHARGE MENSUELLE
541 €/MOIS

dont 57€ de redevance

Prix du
loyer T2
610€

SOIT UNE
ÉCONOMIE DE
327 €
PAR MOIS

T3

PRIX DU MARCHÉ

PRIX D'ACHAT
310 000€

CHARGE MENSUELLE
1 281 €/MOIS

DÉCOTE
43,6 % DU PRIX DE VENTE

DÉCOTE
37,5 % DE LA CHARGE MENSUELLE

PRIX BRS

PRIX D'ACHAT
174 654€

CHARGE MENSUELLE
801 €/MOIS

dont 79€ de redevance

Prix du
loyer T3
960€

SOIT UNE
ÉCONOMIE DE
480 €
PAR MOIS

TYPE 4 DE 82,4 m² HABITABLES

T4

PRIX DU MARCHÉ

PRIX D'ACHAT
415 000€

CHARGE MENSUELLE
1 715 €/MOIS

DÉCOTE
44,44 % DU PRIX DE VENTE

DÉCOTE
37,4 % DE LA CHARGE MENSUELLE

PRIX BRS

PRIX D'ACHAT
230 574€

CHARGE MENSUELLE
1 056 €/MOIS

dont 103€ de redevance

Prix du
loyer T4
1 200€

SOIT UNE
ÉCONOMIE DE
659 €
PAR MOIS



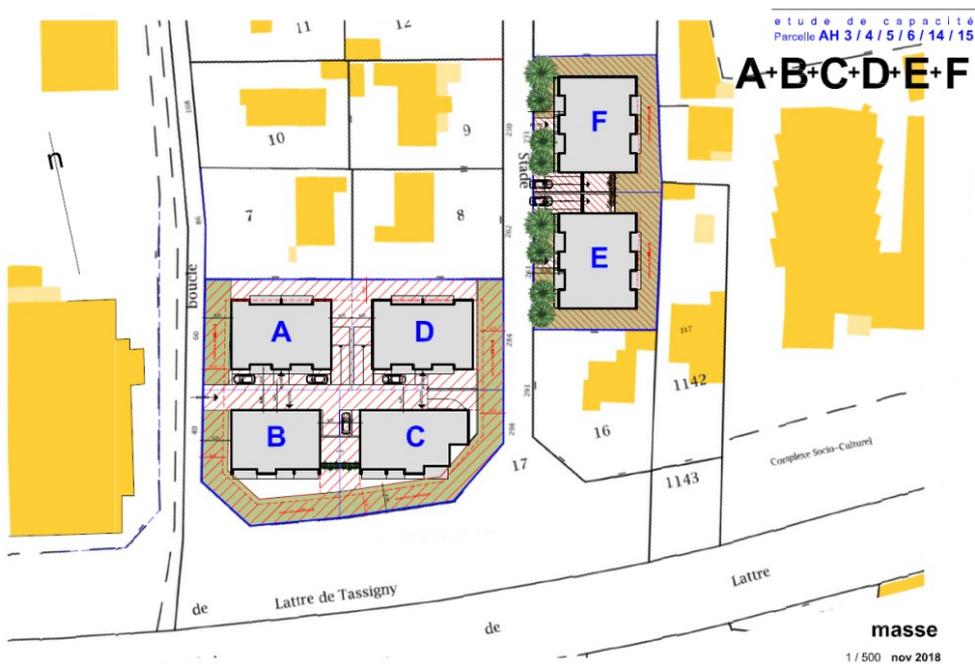
Opérateur : La Maison Familiale de Provence - Groupe Valophis

Situation : Quartier La Cauquière - Boucle du Stade / Av. De Lattre de Tassigny

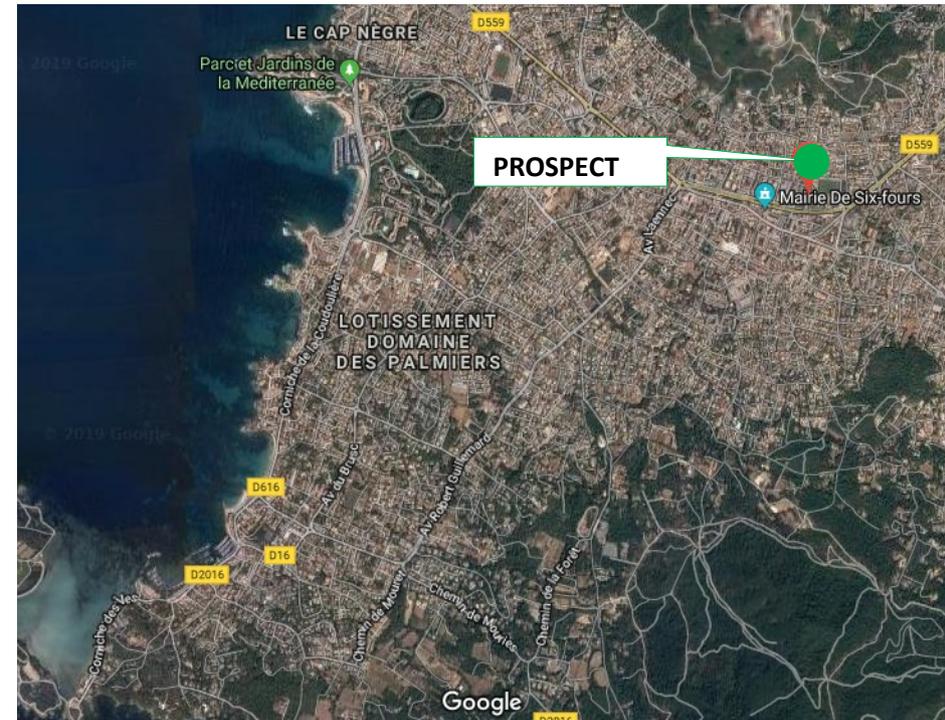
Foncier : 6 parcelles d'environ 4000 m² pour partie privée, pour partie publique (Ville et EPF Paca)

Projet : Réalisation de 40 logements en accession sociale à la propriété en montage BRS (Bail Réel Solidaire), menée en partenariat avec la Commune et l'EPF PACA, répartis sur 2 unités foncières, sous une forme urbaine de type petits collectifs en R+1.

Plan masse



Plan de situation



Six Fours Les Plages

Plan de masse

LOT	NB LGTS	NB PK
A (Ville)	6	11
B (Ville)	6	11
C (Ville)	6	11
D (EPF)	6	11
	24 LOGTS	44 PK

PARCELLE	NB LGTS	NB PK
E (Privé)	8	14
F (Ville)	8	14
	16 LOGTS	28 PK



	NB LGTS	SP	SHAB	NB PK
TOTAL 2 ILOTS	40 LGTS	2560 m ²	2463 m ²	72 PK

Six Fours Les Plages : Analyse Acquéreur

Version avec subvention communale et Prêt GAiA de 80 ans

Opération en VEFA TVA 20%				
Typo	SHAB	Prix m ² TTC	Prix de vente	Mensualité
T2	44 m ²	5346€/m ²	235 223 €	974 €
T3	61 m ²	5062€/m ²	308 298 €	1 283 €
T4	81 m ²	4880€/m ²	394 165 €	1 646 €
Moy	62 m ²	5054€/m ²	311 176 €	1 295 €

Opération Accession sociale PSLA TVA 5,5%				
Typo	SHAB	Prix m ² TTC	Prix de vente	Mensualité
T2	44 m ²	4700€/m ²	206 800 €	854 €
T3	61 m ²	4450€/m ²	271 045 €	1 125 €
T4	81 m ²	4290€/m ²	346 537 €	1 445 €
Moy	62 m ²	4443€/m ²	273 576 €	1 136 €

Diminution prix de vente / Marché libre	Diminution charges mensuelles / Marché libre
-12%	-12%
-12%	-12%
-12%	-12%
-12%	-12%

BRS TVA 5,5%						
Typo	SHAB	Prix m ² TTC	Prix de vente	Mensualité	Redevance BRS 1ère année 2,10€/m ² SHAB	Coût logement mensuel
T2	44 m ²	3200€/m ²	140 800 €	574 €	92 €	667 €
T3	61 m ²	3200€/m ²	194 909 €	803 €	128 €	931 €
T4	81 m ²	3200€/m ²	258 489 €	1 072 €	170 €	1 242 €
Moy	62 m ²	3200€/m ²	197 040 €	812 €	129 €	942 €

Diminution prix de vente / Marché libre	Diminution charges mensuelles / Marché libre
-40%	-32%
-37%	-27%
-34%	-25%
-37%	-27%

Hypothèses Prêt Acquéreur : durée / taux / apport ménages

Prêt sur : ans

TAEG :

Apport :



TÉMOIGNAGES

* Maître Scarrone

* Ville d'Avignon



Etude d'opportunité pour l'intervention d'un organisme de foncier solidaire sur le parc des copropriétés fragiles ou dégradées

***SEMINAIRE DU 17 OCTOBRE
2019***



Ordre du jour

1. Le contexte de l'étude

L'enjeu des copropriétés en Région PACA

Lancement de l'étude et objectifs

2. Les résultats de l'étude

L'analyse juridique (synthèse de l'analyse de Maître Lebatteux Agnès)

L'analyse économique (principes et présentation d'un scenario d'étude)

3. Conclusions

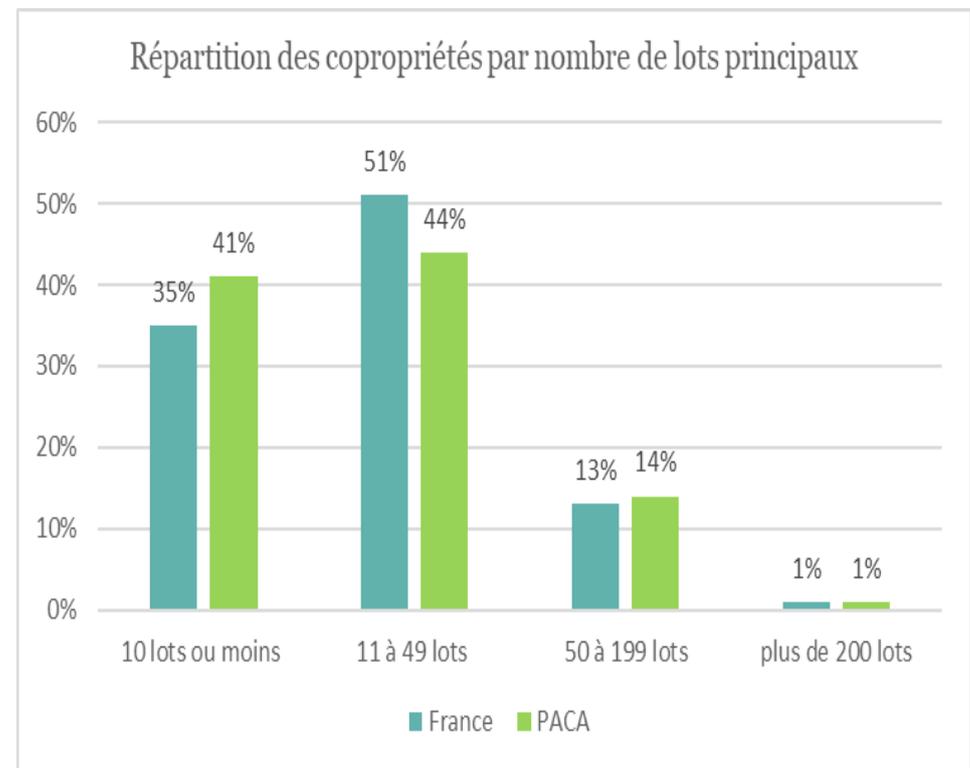
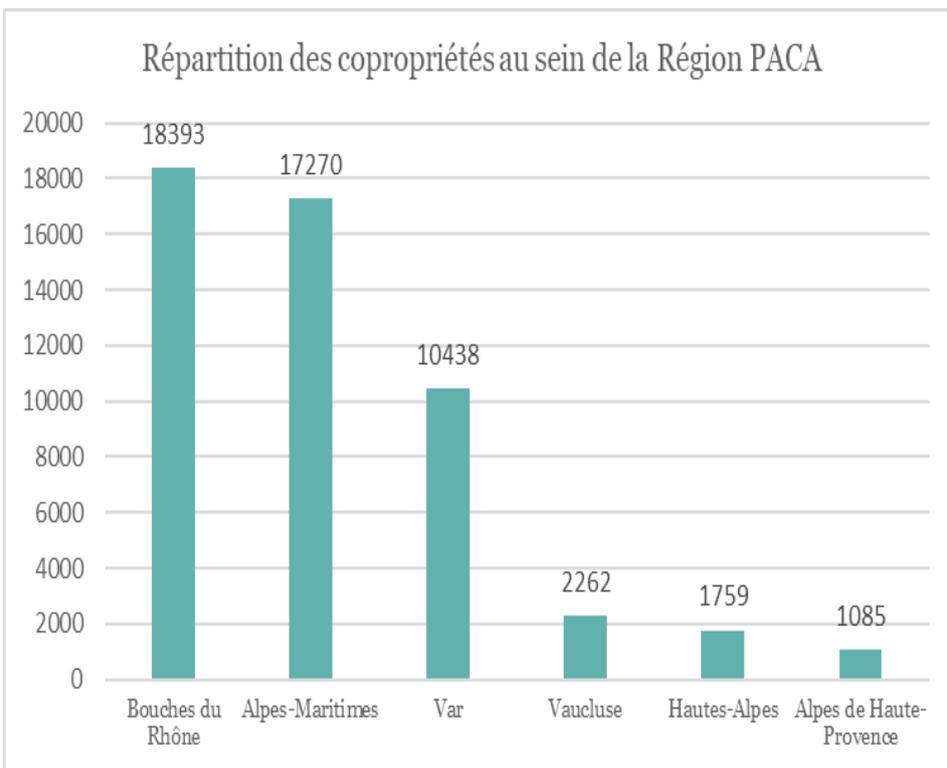
Les apports du modèle / les applications possibles



1. Le contexte de l'étude



Les copropriétés de la Région PACA



Sur 112 622 copropriétés*: 45% d'entre-elles sont enregistrées sur le Registre National d'Immatriculation ;

Les petites copropriétés (moins de 10 lots) sont davantage représentées en Région PACA qu'au niveau national ;

53% des copropriétés de la Région PACA ont été construites avant 1974, avant les 1ères réglementations thermiques ;

Les départements des Bouches du Rhône et des Alpes-Maritimes concentrent 70% des copropriétés de la Région.

* Selon la DREAL, 112 622 copropriétés sont répertoriées sur la Région PACA

Les copropriétés fragiles et en difficulté en région PACA

Un nombre important de copropriétés fragiles ou en difficulté

- **23 540 copropriétés très fragiles** au sein de la région PACA (*source : DREAL, issu du fichier de classement des copropriétés, Anah*)
- Parmi les copropriétés enregistrées au registre :
 - 17% des copropriétés enregistrées ont un taux d'impayés qui dépasse le seuil d'alerte de 25% ou 15% ;
 - 3% ont un taux d'impayés >   100% (copropriétés en difficulté) ;
 - 0,3% des copropriétés enregistrées sont sous administration provisoire ;
 - 0,14% des copropriétés sont concernées par un arrêté de péril sur les parties communes.

Les caractéristiques des copropriétés fragiles ou en difficulté

- Une surreprésentation des **petites copropriétés** (66% ont moins de 12 lots contre 38% dans la région) ;
- Une surreprésentation des **copropriétés ancienne**, d'avant 1949 (35% des copropriétés en difficulté contre 22% des copropriétés dans la région) ;
- La présence potentielle de **petites copropriétés « désorganisées »** : 15% des copropriétés de la Région sont sans syndic.

➤ **Ces données ont guidé l'élaboration des scenarios pour l'intervention d'un OFS dans les copropriétés fragiles ou en difficulté**



→ Les objectifs de l'étude :

- Définir l'opportunité de faire intervenir un OFS sur le parc des copropriétés fragiles et dégradées.
- Détailler la faisabilité juridique, économique et sociale de cette opportunité et identifier les risques lors de sa mise en œuvre.

→ Une étude en deux temps :

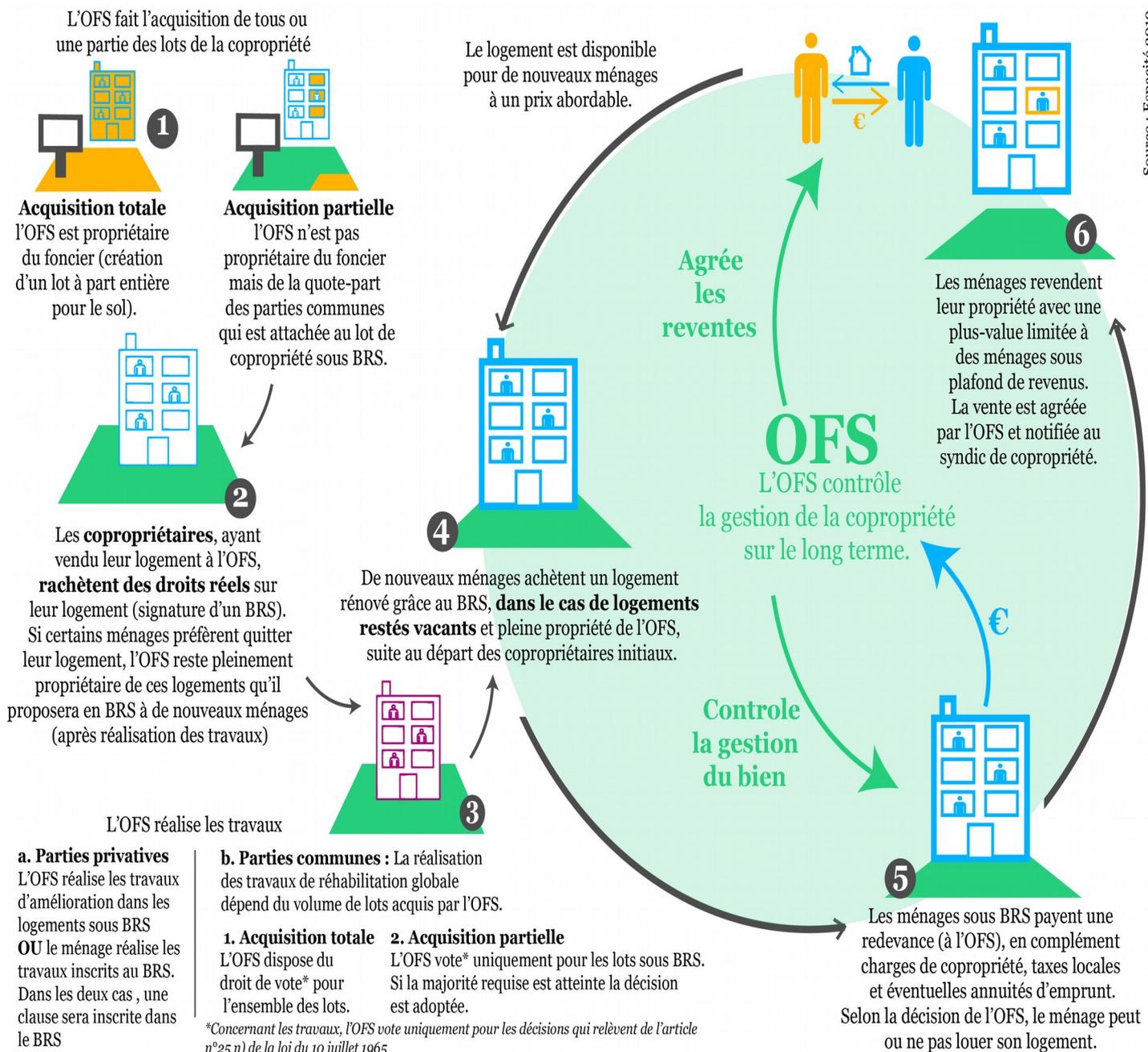
- Etude d'opportunité (phase 1, finalisée) : s'assurer de la faisabilité juridique et économique dans le cas d'une intervention d'un OFS en copropriété fragile ou dégradée (avec Me LEBATTEUX pour le volet juridique)
- Etude de faisabilité (phase 2, en cours) : Approfondir les conclusions de la 1^{ère} phase de l'étude en testant le modèle sur une copropriété existante (fragile ou dégradée, de petite taille)



2. Les résultats de l'étude



Les grands principes d'intervention d'un OFS en copropriété fragile ou dégradée



Source : Espacité 2019

a. Parties privatives
L'OFS réalise les travaux d'amélioration dans les logements sous BRS
OU le ménage réalise les travaux inscrits au BRS. Dans les deux cas, une clause sera inscrite dans le BRS

b. Parties communes : La réalisation des travaux de réhabilitation globale dépend du volume de lots acquis par l'OFS.

- 1. Acquisition totale**
L'OFS dispose du droit de vote* pour l'ensemble des lots.
- 2. Acquisition partielle**
L'OFS vote* uniquement pour les lots sous BRS. Si la majorité requise est atteinte la décision est adoptée.

*Concernant les travaux, l'OFS vote uniquement pour les décisions qui relèvent de l'article n°25 n) de la loi du 10 juillet 1965

Les enjeux de la mobilisation de l'outil OFS-BRS pour le traitement des copropriétés fragiles ou dégradées

→ Apporter un effet de levier complémentaire ou alternatif aux mesures de droit commun

Extrait du Plan Initiatives Copropriétés (Anah, mars 2019) :

« Des copropriétés redressées mais qui restent fragiles : l'ensemble de ces actions et outils permettront le redressement de copropriétés qui peuvent cependant rester fragiles. Face à ce type de situation, il sera nécessaire de développer d'autres dispositifs permettant de poursuivre un accompagnement et un soutien de la copropriété. »

- Utilisation de **l'effet de lissage dans le temps** permis par le modèle du BRS pour les copropriétés ;
- Apport de la garantie de la vocation sociale des logements et de la **sanctuarisation des aides publiques** consenties pour traiter les copropriétés. Cette vocation sociale s'est traduite par la prise en compte des logements en BRS dans le décompte de l'article 55 de la loi SRU sans limitation de durée ;
- Rôle de **pérennisation de l'intervention et de prévention du risque d'une nouvelle fragilisation des copropriétés**, permis par un rôle de contrôle accordé à l'OFS au regard des conditions de gestion des biens par les ménages (agrément des acquéreurs opéré par l'OFS, possibilité de ne pas ouvrir droit à la location, obligation d'entretien du bien, etc.).

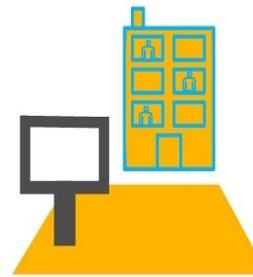
La faisabilité juridique à partir de l'analyse de Me Lebatteux

→ Sur le plan juridique, l'étude démontre qu'un OFS peut intervenir au sein d'une copropriété, même si des évolutions réglementaires seraient opportunes

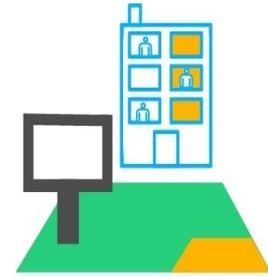
Le principe de dissociation d'un lot de copropriété a posteriori

- Le démembrement du droit de propriété sur un lot de copropriété existant est possible et une dissociation peut être faite entre :
 - La propriété du lot (et la quote-part de parties communes attachée au lot) appartenant à L'OFS ;
 - Et les droits réels (BRS) conférés au preneur, qui dispose du droit d'usage et du jouissance sur le lot concerné, pendant une durée ferme et déterminée, en contrepartie du versement d'une redevance à l'OFS et d'une somme correspondant à la valeur du logement réduite de celle conservée par l'OFS

Plusieurs possibilité d'intervention : acquisition partielle (quelques lots) ou totale (tous les lots)



Acquisition totale
l'OFS est propriétaire du foncier (création d'un lot à part entière pour le sol).



Acquisition partielle
l'OFS n'est pas propriétaire du foncier mais de la quote-part des parties communes qui est attachée au lot de copropriété sous BRS.

A noter : même en cas **d'acquisition totale** par l'OFS avec conclusion d'un BRS sur tous les lots, **le statut de la copropriété est maintenu.**

→ L'impact du statut de la copropriété sur l'intervention d'un OFS

La loi ELAN a permis d'apporter des précisions quant aux modalités d'application du bail réel solidaire en copropriété :

-La conclusion d'un BRS est assimilée à une mutation : obligation de transmission du règlement de copropriété et d'état financier de la copropriété par le syndic au preneur, obligation de notification de la conclusion du BRS par le syndic au notaire, etc.

-Le paiement des charges de copropriété : Aucune charge ne peut être appelée à l'OFS (y compris pour les décisions qui sont votées par l'OFS). Seule le titulaire du BRS est redevable des charges de copropriété.

-Le droit de vote en AG : L'OFS et les titulaires du BRS peuvent assister aux AG. Une répartition des droits de vote est prévue.

-La réalisation des travaux : Les décisions concernant la réalisation de travaux en copropriété sont prises en AG (la majorité diffère selon la nature des travaux). L'OFS devra donc faire valider en AG d'éventuels travaux de réhabilitation.

-Des prérogatives inédites pour le syndic : La délégation au syndic par le syndicat des copropriétaires de la gestion des droits réels indivis pour les lots en BRS ; possibilité de confier au syndic un mandat pour le recouvrement de la redevance auprès du titulaire d'un BRS

 **Plusieurs scénarios ont été étudiés.** Les hypothèses retenues pour les scénarios

- Un **principe de fixation du partage de la valeur du foncier entre l'OFS et le ménage relativement souple** ;
- Une **approche strictement économique** (sans précision sur l'accord des copropriétaires, les modalités de portage des travaux, ni l'intégration des contraintes tenant à la répartition des droits de vote, le montage devant être fait ensuite tenant compte du contexte réel, les possibilités juridiques étant assez ouvertes) ;
- Un montage **sans opérateur et sans optimisation de la fiscalité** tenant à la TVA ;
- Une application des **frais notariés réduits** ;
- Une **redevance limitée** (aux alentours de 1 €/mois/m²) et un apport en fonds publics pour équilibrer les opérations, ceux-ci pouvant être « récupérés » dans une perspective » de long terme ;
- Des **frais de gestion annuels** de l'OFS inclus dans la redevance et estimés à 200 € ;
- La **mobilisation d'aides de l'Anah*** n'a pas été intégrée dans ces scénarios.

* Un décret paru récemment intègre la possibilité pour l'Anah de financer des organismes de foncier solidaire/titulaires de BRS. Les modalités d'encadrement et d'application du droit d'expérimentation seront délimitées dans une délibération soumise au CA.

Scénario 1 DESENDETTEMENT

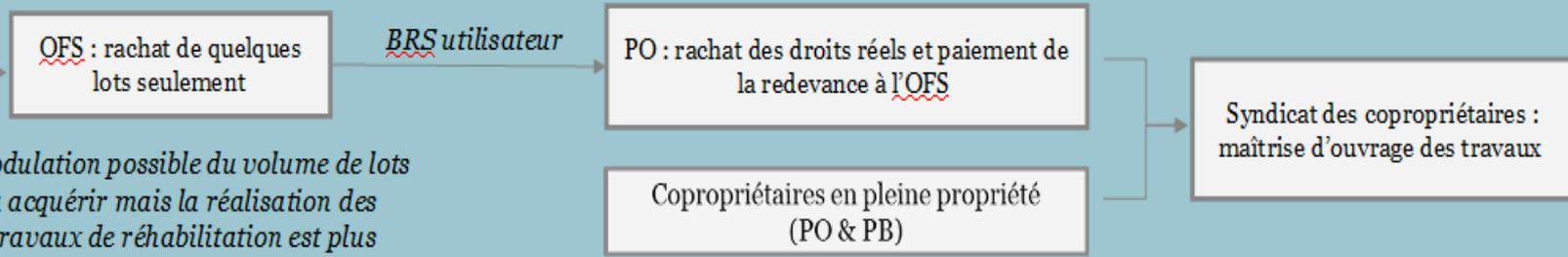
Rachat d'une partie ou de la totalité des lots en fonction du niveau d'endettement des ménages



Scénario 2 TRAVAUX D'AMELIORATION

Rachat d'une partie des lots (pour les ménages ne pouvant pas payer leur quote-part travaux)

(modulation possible du volume de lots à acquérir mais la réalisation des travaux de réhabilitation est plus simple si l'OFS est majoritaire)



Scénario 3 TRAVAUX LOURDS OU RECYCLAGE

Rachat totalité des lots permettant l'engagement de travaux lourds



Présentation d'un des scenarios : exemple

Sc�nari	Principes du scenario :	Objectifs recherchés :	Copropriétés ciblées :
O 3 TRAVAUX LOURDS OU RECYCLAGE Rachat totalité des lots permettant l'engagement de travaux lourds	- L'OFS achète tous les lots et réalise les travaux sur l'ensemble de l'immeuble - L'OFS revend des droits réels aux copropriétaires (occupants sous conditions de ressources ou bailleurs avec locataires sous conditions de ressources)	-Permettre l' engagement de travaux qui ne seraient pas réalisables sans l'intervention de l'OFS : travaux lourds (coût élevé) et / ou blocage de décisions en AG (copropriétés désorganisées très dégradées) -Améliorer le fonctionnement et la gestion de la copropriété -Proposer un produit attractif aux copropriétaires modestes dans un immeuble réhabilité en secteur tendu	- Travaux lourds de rénovation (bâti ancien, dégradé) non engagés / nécessité de fonds et outils complémentaires -Copropriétés désorganisées et / ou blocage de décisions en AG empêchant l'engagement de travaux d'entretien et de rénovation

Hypothèses de simulation

- Prix d'acquisition par l'OFS : **1 800 à / m²**
- Surface totale acquise par l'OFS (hors locaux commerciaux) : **380 m²**
- Travaux de réhabilitation (hors honoraires) : **456 000 à TTC**
- Coût de travaux / logement : environ **57 000 à / lot**
- Coût de travaux / m² : environ **1 200 à / m² shab**

- Une part portée par l'OFS fixée **42%** / Des droits réels pour les ménages fixés à **58%** du coût de l'opération
- Une redevance mensuelle pour le ménage avec BRS fixé autour de **1  maximum**
- Des frais de gestion annuel de l'OFS fixés à **200 /logements**
- Des simulations réalisées avec prêt foncier : prêt Gaia CDC sur 60 ans, avec un taux d'intérêt de 1,35% (si 80 ans/ taux de 2,1% : redevance 1,1 à)

Caractéristiques de la copropriété retenue pour la simulation

Nombre de lots : 8 lots d'habitation
Typologie : 3T2 (30 m²) – 3T3 (50 m²) – 2T4 (70 m²)

*La simulation est faite à partir d'un exemple mais en y apportant des modifications (montant des travaux, impayés, etc.)
 Points restant à approfondir : portage des travaux, conditions de prêt Gaia.*

Bilan d'opération immobilière :

Prix de revient	
Acquisition du foncier bâti (soit CF : 1 800 €/m ²) + droits de mutation	704 520 €
Soit, charge foncière initiale portée par l'OFS = 704 520 €	
Total dépenses travaux	486 378 €
prix de revient hors foncier = 486 378 € TTC	
Soit prix de revient = 486 378 € TTC	
Dépenses totales = 1 190 898 € soit 3 134 €/m²	
Part portée par l'OFS = 500 177 € soit 1316 €/m² et 42% PR	
Droits réels (ménages) = 690 721 €	
Financement	
Prêt Gaïa CDC	125 177 €
Fonds propres/aides publiques	375 000 €
Soit, recettes à l'OFS = 500 177 €	
+ Vente des logements en BRS = 690 721 € TTC soit 1 818 € TTC/m² Shab	
Recettes totales = 1 190 898 €	

Optimisation :

- Un montant de la redevance fixé à 1 €/m², permettant de couvrir :
 - l'annuité du prêt pendant 60 ans, puis la part en fonds propres de l'OFS
 - et les frais de fonctionnement de l'OFS

Soit un montant total d'emprunt pour l'OFS de 125 177 € : remboursé par les redevances sur 60 ans

Un modèle qui ne fonctionne pas sans fonds propres, aides publiques, ou par le biais d'un prêt complémentaire les prix du marché sont élevés et les travaux importants.

Mensualité du ménage :

➤ Pour un T3 : redevance de 51€

Avantages/inconvénients:

+

Opération à l'équilibre
Financement des travaux lourds

-

Des fonds à trouver pour limiter la redevance à 1 €
Pas de désendettement du ménage s'il reste le même

Simulation pour les ménages :

	Acquisition des droits réels				Remboursement dette au SDC		Mensualités pour le ménage		
	Lgt	Prix de vente à l'OFS (libre)	Prix d'achat droits réels	Frais de mutation achat droits réels	Dette vis-à-vis du SDC	Solde pour le ménage	Redevance OFS	prêt acquisition droits réels (prêt 10 ans, taux 2%)	TOTAL Dépenses mensuelles
<i>Ménage non endetté</i>	T3 (50 m ²)	90 000 €	90 614 €	2 726 €		- 3 611 €	51 €	34 €	85 €
<i>Ménage endetté</i>	T3 (50 m ²)	90 000 €	90 614 €	2 726 €	10 000 €	- 13 611 €	51 €	129 €	180 €

Hypothèses de gestion des ménages :

- Pas d'apport financier issu de la vente du logement car un prix d'acquisition des droits réels équivalente au prix de vente initiale à l'OFS
- Si apport personnel non suffisant (prêt immobilier encore en cours ou dette trop importante) : hypothèse de prêt à 2% sur 10 ans dans la simulation mais aussi possibilité de paiement des droits réels avec différé
- Frais de mutation acquisition des droits réels : 3 %

 → **Les apports de l'OFS dans le cadre de ce scénario :**

- Offrir une **alternative aux dispositifs actuels** qui ne peuvent permettre de traiter les situations les plus lourdes et coûteuses ;
- **Faciliter la réalisation des travaux**, par le biais d'une acquisition totale des lots ;
- **Sanctuariser l'aide publique** apportée pour le financement des travaux ;
- Agir comme un **outil de mise en œuvre de politiques locales**, en favorisant le maintien d'une mixité sociale en quartiers anciens attractifs ou en cours de requalification.



3. Conclusions



- Une **logique d'intervention** et des **objectifs recherchés dépendant de la situation de la copropriété concernée** : marché, niveau d'endettement de la copropriété, travaux nécessaires, aides mobilisables, etc.
- Dans certains cas, un **renforcement des dispositifs actuels**, permettant de les rendre plus durables et dans d'autres cas, une **véritable alternative** pour les cas les plus complexes et coûteux notamment.
- Les **effets de long terme du BRS** :
 - agir dans la durée
 - veiller à la pérennité des investissements d'aujourd'hui.

- 
- Pour les **copropriétés fragiles** nécessitant des **travaux de réhabilitation limités** : une **logique préventive** (rachat des lots de ménages endettés) pour éviter que la situation financière de la copropriété ne s'aggrave et permettre la réalisation de travaux.
 - Pour les **copropriétés fragiles ou en difficulté** nécessitant la **réalisation de travaux importants** : un objectif de **lissage du coût des travaux** sur une très longue durée.
 - Pour les **copropriétés dégradées**, l'OFS : une **alternative aux dispositifs actuels** (y compris lorsque la solution qui s'impose est la démolition/reconstruction) avec un modèle économique différent et une finalité différente par rapport aux ménages en place.

↳ espacité ↗



**Merci de votre
attention**





Agence Nationale
pour la Rénovation
Urbaine

La mobilisation des OFS-BRS en quartier ancien dégradé

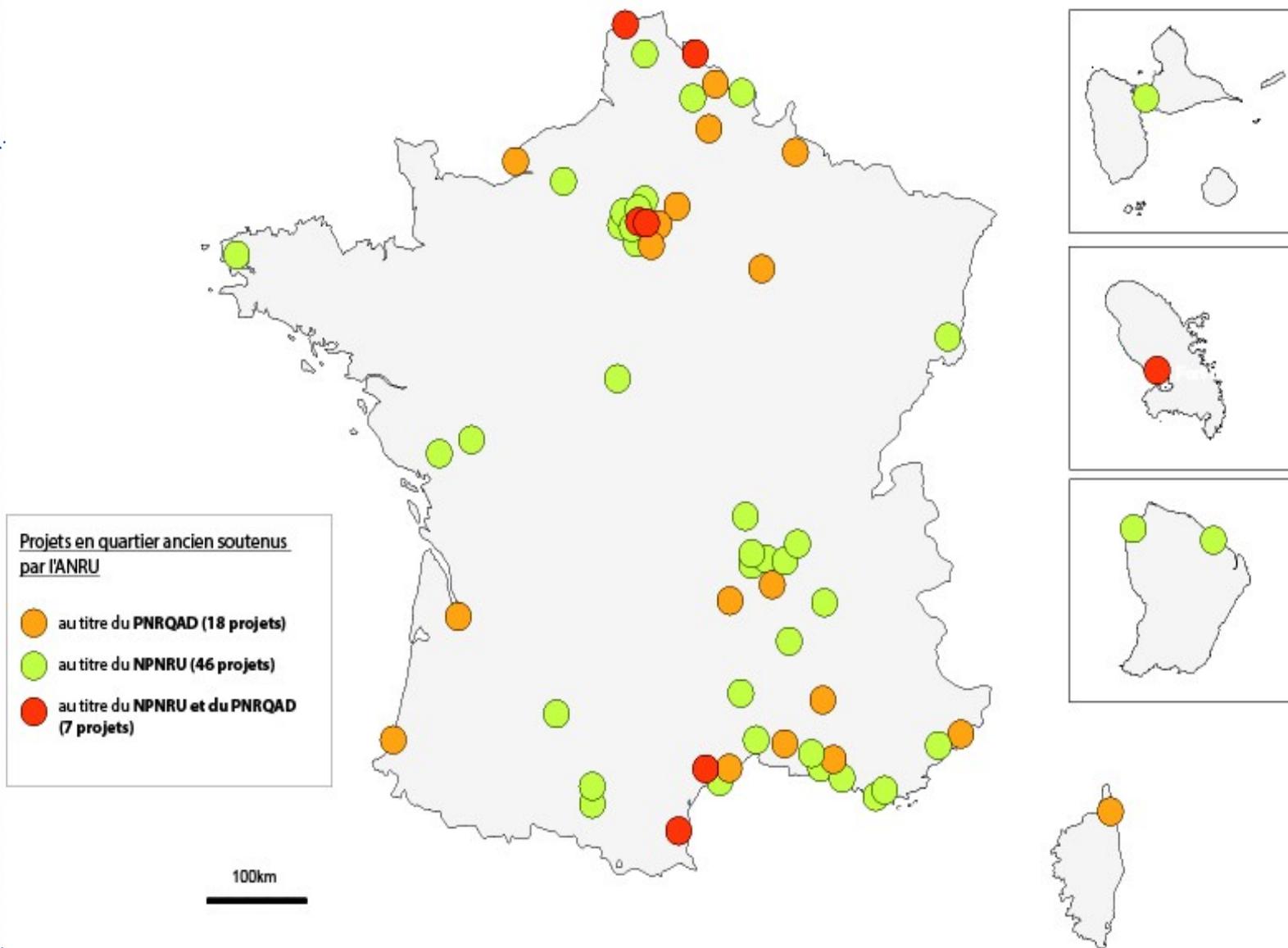
Séminaire sur les Organismes Fonciers Solidaires
DREAL PACA
Le 17 octobre 2019



I. Expérimentation en quartier ancien dégradé : Principes et modalités



Projets en quartier ancien soutenus par l'ANRU au titre du PNRQAD et du NPNRU



PRODUIRE DE L'ACCESSION » EN QUARTIERS ANCIENS : UNE EQUATION COMPLEXE SANS AIDES PUBLIQUES

- Des opérations publiques qui ciblent des secteurs trop complexes pour être réinvestis par l'initiative privée ;
- Des opérations porteuses de surcoût : *restructuration urbaine, chantier à « la petite cuillère », économies d'échelle limitées par la taille des opérations, exigence patrimoniale, ;*
- Des opérations immobilières qui doivent néanmoins rester commercialisables : prix de vente, loyers... ;
- Des valorisations très souvent inférieures aux valeurs d'acquisition (soit du prix du marché) pour absorber les « surcoûts » et assurer la faisabilité économique de l'opération ;
- Des **réflexions prospectives** pour faire évoluer le modèle économique des interventions en centre ancien
 - ↳ **Pistes offertes par le démembrement de la propriété via les Organismes Fonciers Solidaires → PNRQAD de Bayonne.**



QUEL APPOINT DE L'OFS-BRS POUR FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ACCESSION EN QUARTIERS ANCIENS DEGRADE ? L'EXPERIMENTATION

- Un enjeu d'optimisation des aides publiques et un exemple probant : est-ce que la plus-value d'un montage OFS / BRS peut se confirmer dans des situations territoriales diverses ?
- Une expérimentation a été ainsi confiée à Espacité avec un **accompagnement fondé** sur des **faisabilités** opérationnelles, financières et juridiques
- **Trois sites-pilotes :**
 - Pantin / Quatre-Chemins (NPNRU)
 - Marignane / Centre ancien (PNRQAD)
 - Roubaix / Secteur de l'Epeule (NPNRU)



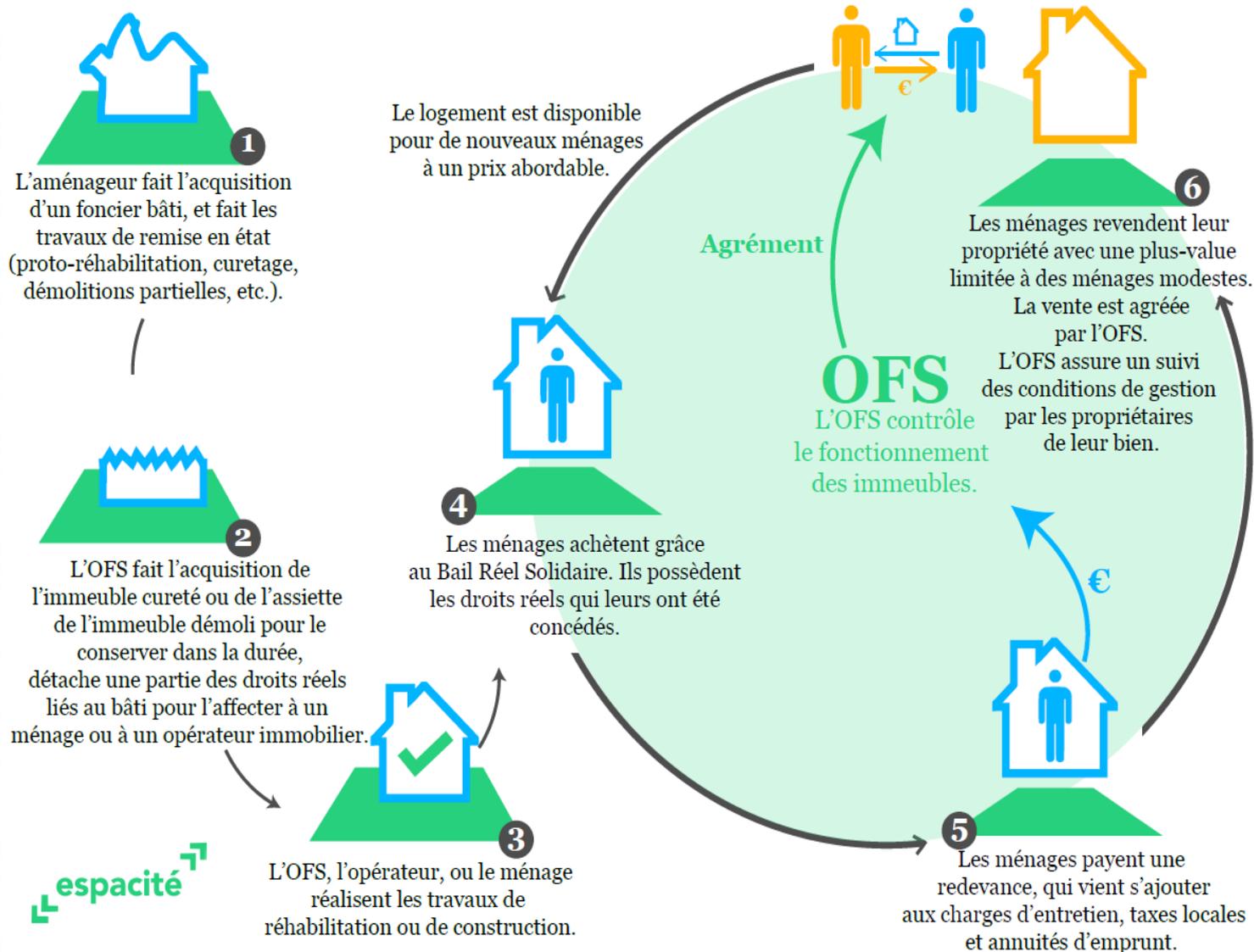
LES GRANDS PRINCIPES DU MODELE ECONOMIQUE OFS-BRS EN QUARTIER ANCIEN DEGRADE

L'application spécifique des valeurs propres au modèle OFS-BRS :

- **La sanctuarisation et la pérennisation des efforts publics** : risque de nouvelle déqualification, risque de « perte » dans le marché local (Pantin) ;
- **Une dimension anti spéculative** : gestion peu scrupuleuse des biens par certains propriétaires bailleurs, gentrification à Pantin ;
- **Un effet de levier économique et social** : portage dans la longue durée de l'écart entre le prix de revient de l'opération immobilière ou d'aménagement et les revenus des publics visés, solvabilisation des ménages concernés ;



SCHEMA DE FONCTIONNEMENT OPERATIONNEL



LA MOBILISATION DE L'EFFET DE LEVIER ECONOMIQUE DU PORTAGE LONGUE DUREE

Le choix stratégique de l'affectation de « l'effet de levier » du lissage dans la très longue durée d'une partie du coût de l'opération (comparaison avec l'accession sociale) :

- **Au bénéfice du ménage** = Diminution de son effort financier et donc capacité à toucher des revenus plus bas ;
- **Au bénéfice de la collectivité locale** = Intensification de l'action publique ;
- **Au bénéfice du propriétaire foncier** = Acquisition à un niveau plus élevé.



LA MOBILISATION DE L'EFFET DE LEVIER ECONOMIQUE DU PORTAGE LONGUE DUREE

Un « amortissement » d'une part du coût/du déficit de l'opération sur la longue durée :

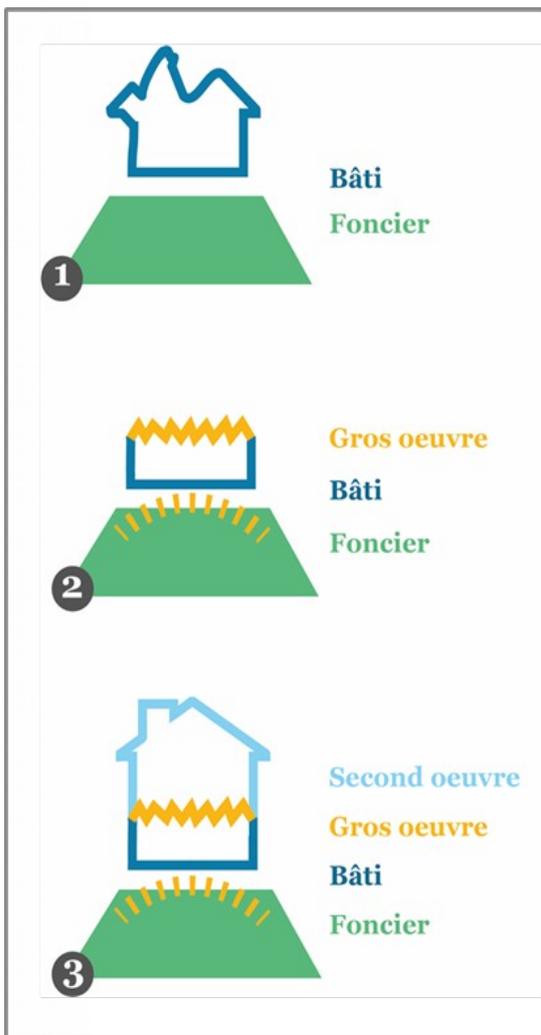
- L'OFS porte une partie du coût de l'opération immobilière ou d'aménagement :
 - qu'il finance par un prêt à long terme (=prêt Gaia* de la Banque des Territoires au titre du foncier, ou autre) ou sur fond propres (exemple de l'EPFL du Pays Basque) ;
 - ce qui lui permet d'en **lisser la charge dans la grande durée** ;
- Pour assumer ce prêt (mensualités) ou le retour sur fonds propres, mais aussi ses frais de fonctionnement l'OFS sollicite une **redevance, un « loyer foncier » auprès du ménage.**

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

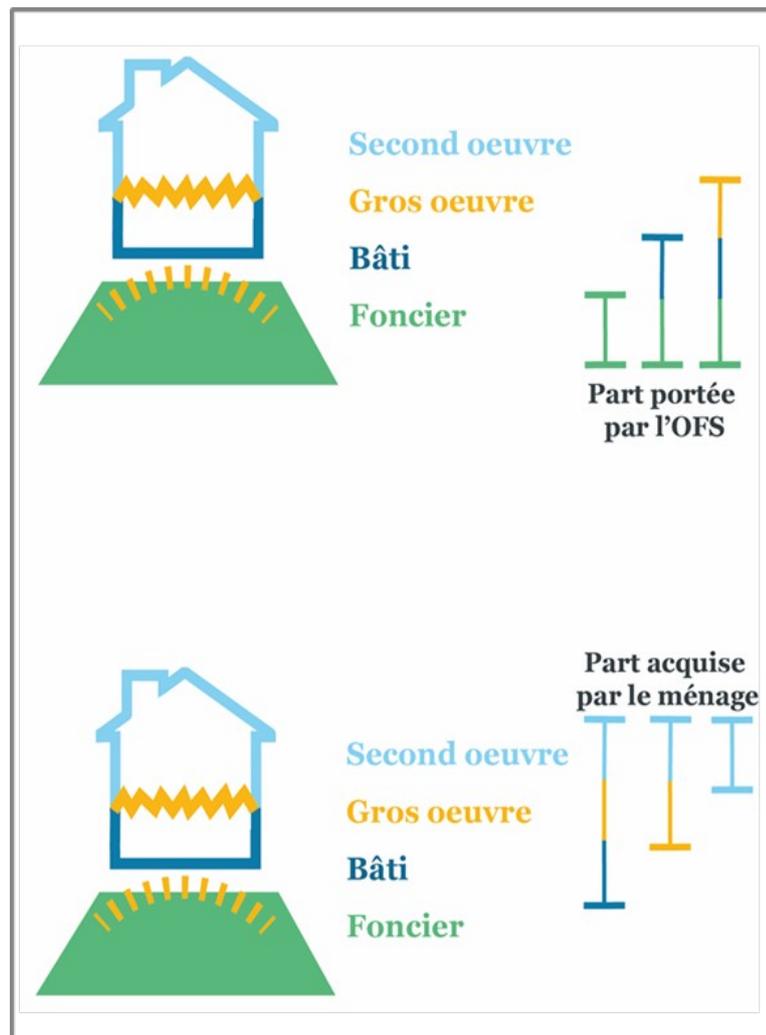


UN PARTAGE DE LA VALEUR ENTRE L'OFS ET LE MENAGE

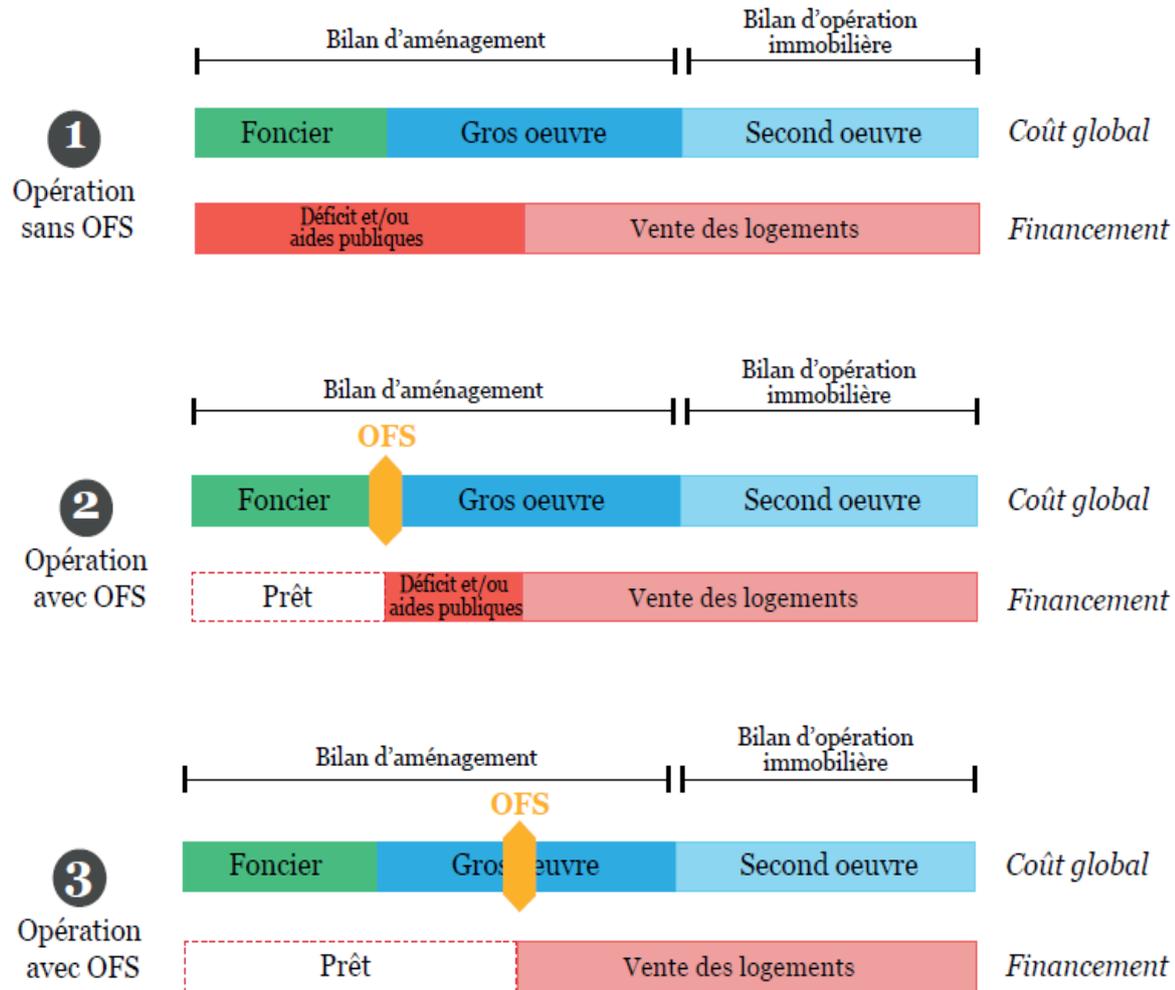
Les étapes d'une opération dans l'ancien



La fixation des parts portées par l'OFS et par le ménage



L'INTENSIFICATION DE L'ACTION PUBLIQUE



LES HYPOTHESES DE TRAVAIL

Proposition de mobilisation du prêt foncier par l'OFS pour le montage en BRS dans l'ancien :

- Des simulations réalisées **avec prêt foncier** : prêt Gaïa CDC sur 80 ans à hauteur de 96% du coût d'acquisition du foncier (4% de fonds propres minimum), avec un taux d'intérêt de 2,4% :
- Selon les cas étudiés **un emprunt allant de 27% (Marignane) à 96% (Pantin)** de la charge foncière initiale acquise par l'OFS ;
- Des parts empruntées fixées sur la base d'un **plafonnement des redevances acceptables pour le ménages** : 0,5€/m² (Roubaix), 1€/m² (Marignane) et 2€/m² (Pantin) ;
- Une valeur relative du foncier non bâti, qui laisse une souplesse sur la part portée par l'OFS.



DES CONDITIONS DE SUCCES SPECIFIQUES AU MODELE « QUARTIERS ANCIENS » // ENJEU DE SOLIDITE FINANCIERE ET DE GOUVERNANCE DES OFS IMPLIQUES

- **Au regard de l'identité et du modèle économique des OFS existants (structure légère, tour de table) ;**
- **Eu égard à la complexité des opérations de renouvellement urbain :**
 - besoins en fonds propres pour gérer les **risque de logements en pleine propriété et d'impayés** ;
 - risques sur les coûts de travaux plus élevés que dans le neuf ;
 - importance et effet des choix à mener **sur la population et sur la politique locale** ;
 - proximité et capacité en **ingénierie...**



DES CONDITIONS DE SUCCES SPECIFIQUES AU MODELE « QUARTIERS ANCIENS » // ENJEU DE SOLIDITE FINANCIERE ET DE GOUVERNANCE DES OFS IMPLIQUES

- **Pour veiller à l'efficacité finale du modèle BRS sur les marchés du logement et pour les ménages :**
 - **incidence directe** des arbitrages financiers menés par l'OFS sur les conditions financières du Bail réel solidaire et sur son efficacité économique et sociale ;
 - **redevance non encadrée par la loi** : approche ancrée dans les réalités de marchés et les besoins sociaux de Pantin, Roubaix et Marignane ;
 - choix des opérateurs sous BRS et **préservation des valeurs anti-spéculatives**, etc.



II. Retours d'expérience

Marignane, Pantin, Roubaix



LE TERRITOIRE, LE PROJET

- 35 000 habitants, une des communes de la Métropole au revenu par habitant le plus faible
- Mais un tissu économique dense, desservi par des axes structurants, la proximité de la mer, des espaces naturels et de loisirs
- un passif de plus de 30 ans sur son centre ancien et une très forte maîtrise foncière du centre historique



- Reconquérir un centre ancien paupérisé, ghettoïsé, autour d'un noyau villageois inhabité en partie en ruines
- Une évolution de la stratégie qui semble porter ses fruits



Evolution de la stratégie

13

- Une intervention publique priorisée sur les franges du centre historique pour porter le changement d'image
- Une opération pivot : la place de l'Olivier, confiée à un aménageur
- Le renforcement du projet de l'école des arts pour donner confiance aux acquéreurs
- Une nouvelle articulation entre préservation du patrimoine et commercialisation
- Une concentration des financements sur les opérations qui auront un effet levier

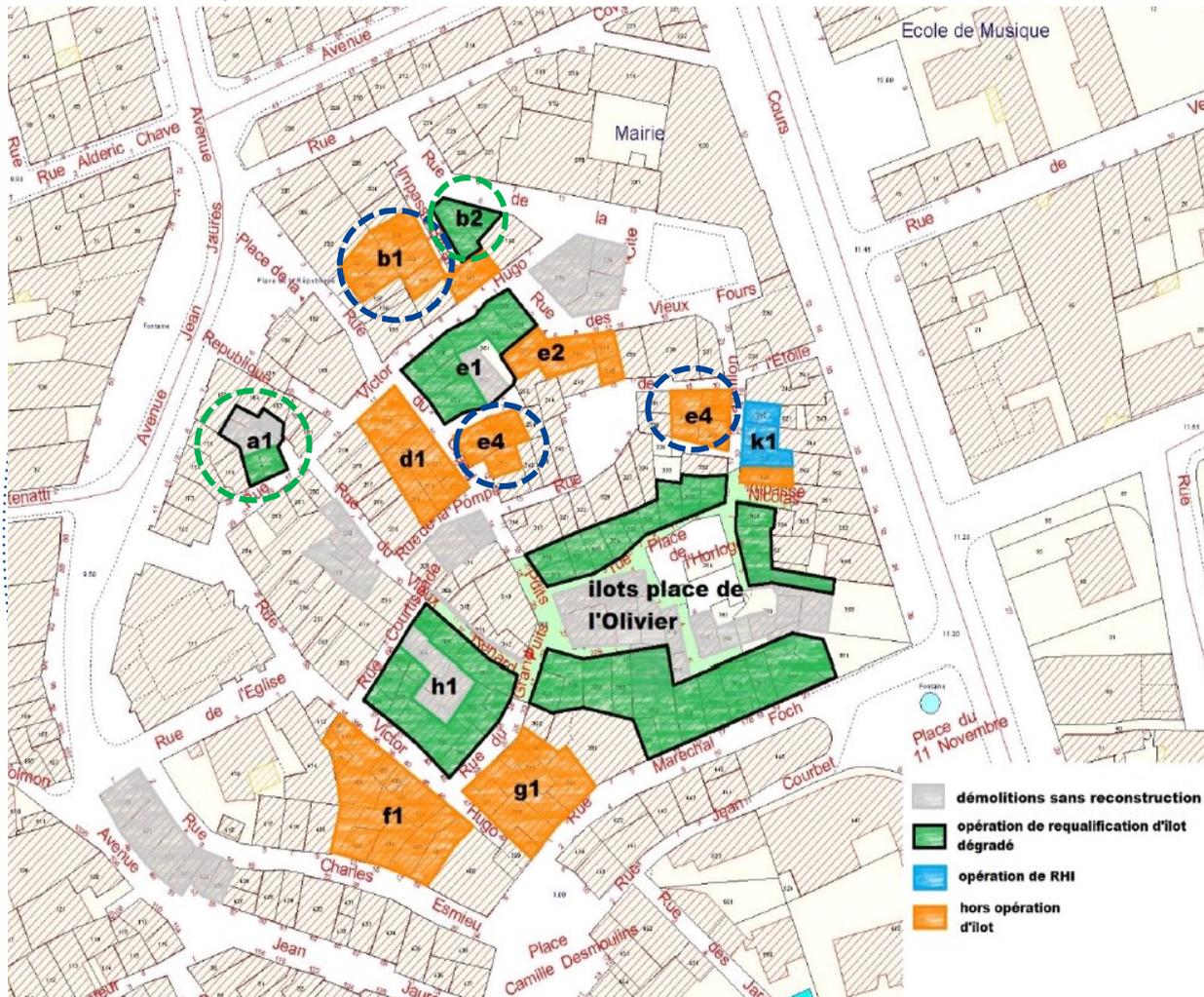


LES ILOTS-TESTS RETENUS

- **Des petits îlots en marge de la stratégie d'aides publiques mais nécessaires au projet global** de mixité sociale et d'animation du cœur historique et où le locatif est l'unique produit de sortie des opérations en cours.
- **Intérêt pour la mobilisation de l'outil BRS :**
 - **la recherche d'une meilleure optimisation des bilans d'aménagement** de petits îlots ORID
 - **la recherche d'une valorisation du foncier** qui permettrait de soutenir financièrement les opérations d'acquisitions dans le cadre de la politique communale de reconquête du quartier
 - **la réduction des prix de sortie des logements** pour rendre l'acquisition attractive (faible prix du marché par rapport aux prix de revient)



LES ILOTS-TESTS RETENUS



5 îlots en centre ville permettant de produire 15 logements en BRS (maisons de village) :

- 2 îlots ORID :
 - B2 : opération de démolition / reconstruction neuve
 - A1 : opération de démolition partielle / curetage / réhabilitation de 2 logements
- 3 îlots hors ORID :
 - B1, E3, E4 : opérations de réhabilitation de 11 logements



LE SCENARIO RETENU : LES MODELISATIONS ECONOMIQUES

Ilots ORID – A1 – 2 logements en BRS
Prise en charge par l'OFS de la charge du foncier bâti
La mobilisation de l'OFS concentré sur la réduction des aides publiques à apporter en maîtrisant les coûts de sortie

Ilots ORID A1 – avec OFS

Bilan d'aménagement (OFS) :

Prix de revient	
Total dépenses aménagement	386 500€ HT
Total = 386 500€ HT	

Financement	
Vente CF (649€/m ² de shab constructible, 208m ²) (selon convention PNRQAD)	135 065€
<i>dont prêt Gaïa CDC (96% de la charge foncière initiale portée par l'OFS, remboursé par les redevances sur 80 ans)</i>	129 662€
<i>dont fonds propres (4%)</i>	5 403€

Déficit d'aménagement : - 251 435€ HT	
<i>Subventions ANRU (47,54% du déficit d'aménagement HT)</i>	119 542€
<i>Subventions autres (2% département + état pour fouilles)</i>	12 394€ (9 645€ + 2 749€)
<i>Produits (basculement du déficit dans les droits réels)</i>	119 499€
Total = 386 500€ HT	

Bilan d'opération (OFS) :

Prix de revient	
Dépenses opération (construction, honoraires, assurance, frais financiers)	175 000€
Dépenses totales = 175 000€	

Financement	
Vente droits réels	175 000€ + 119 499€, soit 294 499€ soit 1 415€/m ² <u>Shab TTC</u>
Recettes totales = 175 000€	
Déficit d'opération : 0 €	

Mensualité du ménage :

➤ Pour un T3 (58m²) : 459€ TTC (redevance + prêt)

➤ Pour le lgt 1 (119m²) : 933€ TTC
➤ Pour le lgt 2 (89m²) : 697€ TTC

➤ Un montant de la redevance fixé à **1,11€/m²**, permettant de couvrir :

- l'annuité du prêt
- et les frais de fonctionnement de l'OFS

LE SCENARIO RETENU : LES MODELISATIONS ECONOMIQUES

Ilot ORID

Ville:
gros œuvre (démolition, restructuration de
l'îlot, remise en état de la parcelle)

OFS : Acquisition CF +
second œuvre :
construction ou
réhabilitation des maisons

BRS preneur

PO : achat des
droits réels à
l'OFS et paiement
de la redevance à
l'OFS

Scénarios	Hypothèses	Prix de vente/m ²	Redevance mensuelle	Part portée par l'OFS (= charge foncière)	Prêt Gaïa	Déficit d'aménagement	Sub. ANRU participation au déficit d'aménagement	Sub. Département + Etat	Déficit restant à compenser (aides locales)	Mensualité pour le ménage (pour un T3 de 58m ²)	Revenus nets minimum des ménages (€/an)
Opération classique (sans OFS)	-	1 689€ TTC	-	-	-	- 251 435€	119 542€	12 394€	119 499€	470€ TTC	> 16 920
Montage OFS-BRS - V1	une mobilisation de l'OFS concentrée sur la réduction des aides locales à apporter en maîtrisant les coûts de sortie	1 415 € TTC	1,11€/m ²	135 065€	oui - 96% de la CF	- 251 435€	119 542€	12 394€	0€	459€ TTC	> 16 524



AUTRES ILOTS: LES MODELISATIONS ECONOMIQUES SCENARIO 2

Ilots hors ORID - 11 logements en BRS

Une mobilisation de l'OFS concentrée sur la valorisation du foncier + la réduction des prix de sortie
Redevance plafonnée à 1€/m²

Code couleur :

OFS
 Acquéreurs

Ilots hors ORID – avec OFS - Scénario 2

Bilans d'aménagement + opération :

Prix de revient		
OFS	Acquisition du foncier bâti (+ 3% de frais financier*)	812 224€ (+ 34 113€*)
	Soit, charge portée par l'OFS = 843 337€	
Acquéreurs	Coûts total travaux TTC	1 289 444€
	Soit, prix de revient = 1 289 444€ TTC	

Total = 2 135 781€

Basculement de 70% du prix du foncier bâti dans les droits réels :	
568 556€	
Part à porter par l'OFS (CF évaluée sur la base d'un plafonnement des redevances à 1€/m²) = 243 667€	
Part restant à porter par l'acquéreur = 1 819 214€	

Financement		
OFS	Financement de la charge foncière	243 667€
	dont prêt Gaïa CDC (96% de la charge foncière portée par l'OFS, remboursé par les redevances sur 80 ans)	224 563€
	dont fonds propres (4%)	19 104€
Acquéreurs	Financement de l'opération	1 819 214€
	Aides OPAH	715 000€
	Prêt bancaire	1 104 214€ TTC Soit 1557€ TTC/m ²
Total = 2 135 781€		

Optimisation :

Effets leviers :

- Lissage dans la durée d'une partie du foncier
- Basculement d'une partie du foncier bâti dans les droits réels

- Un montant de la redevance fixé à **1€/m²**, permettant de couvrir :
 - l'annuité du prêt
 - les frais de fonctionnement de l'OFS

Un scénario permettant :

- D'abaisser les prix de sortie pour les ménages
- De valoriser le foncier

Mensualité du ménage :

➤ Pour un T3 (58m²) : 488€ TTC
(redevance + prêt)

Des subventions OPAH aux ménages (soit 65 000€/lgt) permettant de minimiser près de 40% la charge liée aux coûts des travaux

* Par précaution, des frais de 3% ont été comptés pour le portage du foncier bâti par l'OFS pendant la période de commercialisation (2 ans)

AUTRES ILOTS: LES MODELISATIONS ECONOMIQUES

Ilots hors ORID Scénario 2

OFS : rachat des
immeubles en l'état

BRS preneur

Acquéreur :
achat des droits réels à l'OFS, gros et second œuvre (Anah), paiement
de la redevance à l'OFS

Scénarios	Hypothèses	Prix de vente/m ² TTC	Redevance mensuelle	Part portée par l'OFS (= charge foncière)	Prêt Gaia	Valorisation du foncier	Aides OPAH	Mensualité pour le ménage (pour un T3 de 58m ²)	Revenus nets minimum des ménages (€/an)
Scénario 1	Opération classique (sans OFS)	2 654€	-	-	-	812 224 €	20 000/lgt Soit 220 000€	732€	> 26 352
Scénario 2	Opération classique (sans OFS)	1 955€	-	-	-	812 224 €	65000/lgt Soit 715 000€	539€	> 19 404
	une mobilisation de l'OFS concentrée sur la réduction des prix de sortie Foncier coûtant	1557€	1€/m ²	243 667€	oui – env. 30% de la CF initiale	812 224 €	65000/lgt Soit 715 000€	488€	> 17 568



LES PERSPECTIVES A COURT ET MOYEN TERMES

- Poursuite des travaux aménageurs des îlots ORID, stratégie d'entretien sur les autres îlots.
- Participation aux démarches d'échanges sur les OFS, approfondissements en fonction des intérêts manifestés
- Implication de l'équipe animation OPAH RU.
- Préfigurer une nouvelle façon de poursuivre la requalification du centre ancien sur le secteur des faubourgs ?





Lancement du réseau régional OFS



Séminaire sur les **Organismes Fonciers Solidaires**

17 octobre 2019 – Amphithéâtre Zattara