



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Séminaire des organismes de foncier solidaire en région PACA

17 novembre 2023

Programme de la matinée

- **Activité 2022 des OFS agréés : bilan régional – national**
- **Point d'actualité juridique**
- **Expérimentation autour de l'intervention d'un OFS dans une copropriété fragile ou dégradée en Île-de-France**
- **Présentation de la Start-up d'État « BoRiS »**

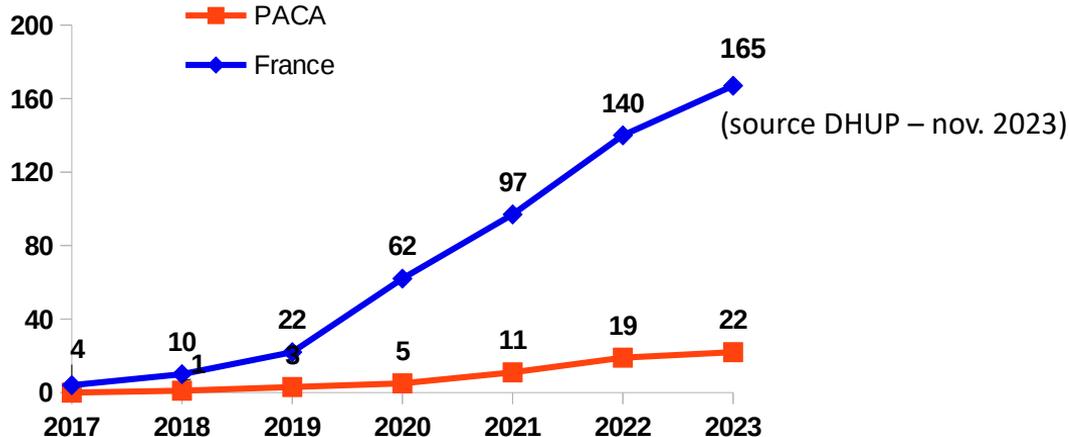
Bilan d'activité 2022 des OFS agrés en région PACA

DREAL PACA

22 OFS agréés en région PACA au 17 novembre 2023

2018	2019	2020	2021	2022	2023
- Foncière coopérative de la région PACA	- Coop Foncière Méditerranée - Tous Propriétaires	- SFHE - Eriia	- Faconeo - Logirem - Unicil - Var Habitat - Sud Accession - Foncière Cannes Lérins Méditerranée	- Procvivis Sud - FDI Foncier Solidaire - Famille et Provence - CDC Habitat Social - Toulon Habitat Méditerranée - Foncière Solucia Territoires - OFS Méditerranée - Côte d'Azur Habitat	- Altera Domus - Vilogia - Bassin Minier Méditerranéen

Agréments OFS cumulés 2017-2023



Opérations BRS en PACA au 31 décembre 2022

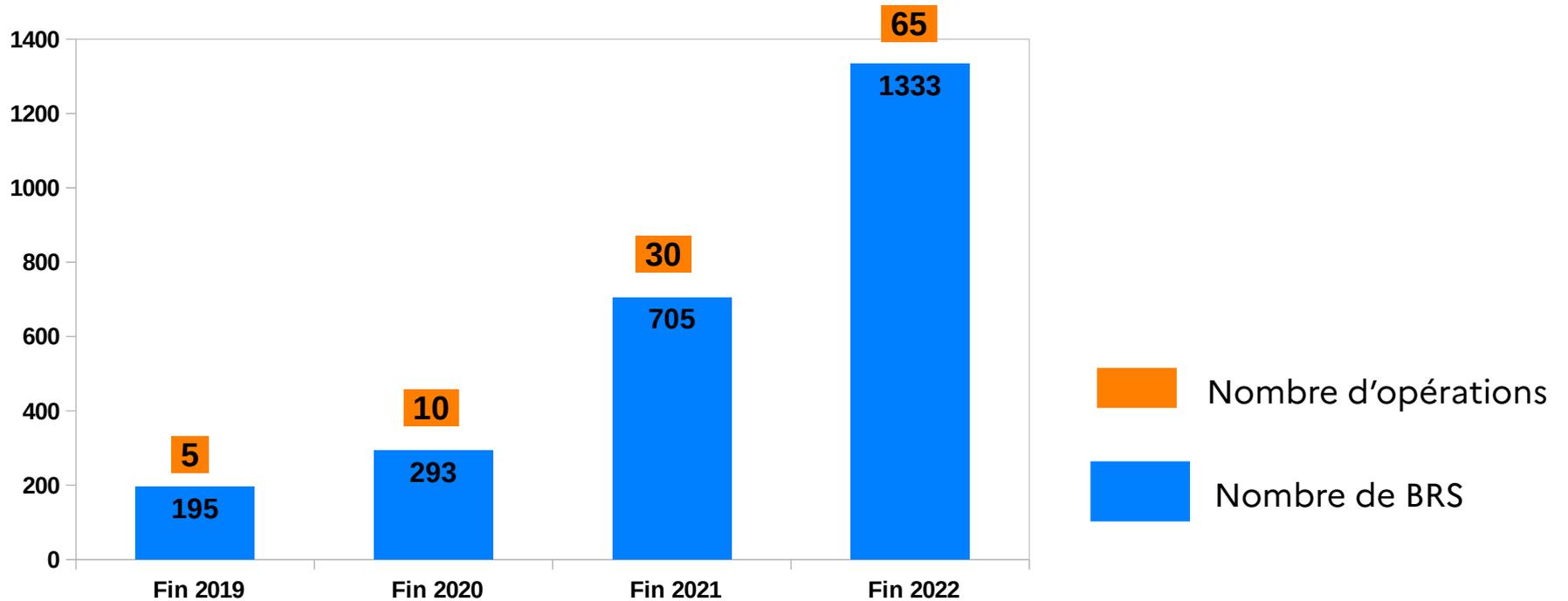
1 333 BRS programmés dans **65 opérations** engagées par **12 OFS**

500 BRS commercialisés dans **17 opérations**

158 BRS signés dans **8 opérations**

21 BRS livrés dans 1 opération

Opérations BRS engagées en PACA (données cumulées 2019-2022)



Opérations BRS en PACA au 31 décembre 2022

65 opérations développées = 1 333 BRS

dont 17 opérations commercialisées = 500 BRS

1 opération = 11 BRS

Vaucluse

Alpes de Haute-Provence

Alpes-Maritimes

10 opérations = 225 BRS

dont 4 commercialisées = 153 BRS

Bouches-du-Rhône

36 opérations = 692 BRS

dont 7 commercialisées = 136 BRS

Var

18 opérations = 405 BRS

dont 7 commercialisées = 211 BRS

Source : rapports d'activités 2022
des OFS agréés en PACA

65 opérations engagées (1 333 BRS) dans 40 communes, dont :

Marseille : 165 BRS, Six-Fours-les-Plages : 126 BRS, Aix-en-Provence : 84 BRS

Les 3 premiers territoires de développement :

- Métropole AMP : 723 BRS – **54 % de l'offre**
- Métropole TPM : 239 BRS – 18 % de l'offre
- Métropole NCA : 125 BRS – 9 % de l'offre

46 % des BRS programmés en communes carencées

Commercialisations et livraisons

	Au 31 déc. 2022	Perspectives	
		2023	cumul au 31 déc. 2023
Mises en commercialisation	500 BRS (17 opérations)	517 BRS (29 opérations)	1 017 BRS (46 opérations)
Livraisons	21 BRS (1 opération)	178 BRS (1 opération)	199 BRS (1 opération)

Niveaux de prix des BRS commercialisés

(prix observés en 2023)



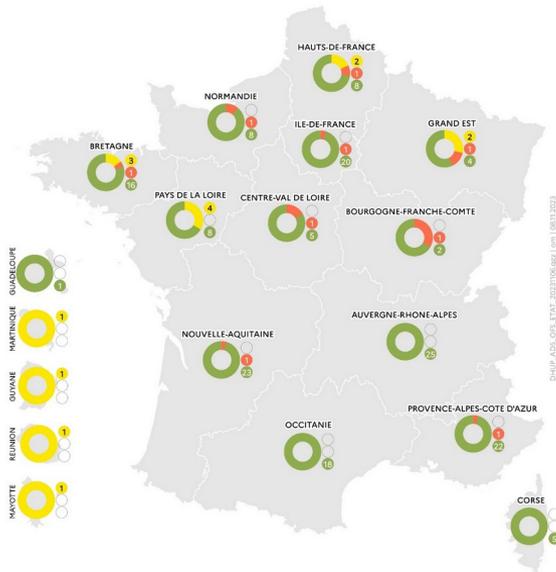
Redevance foncière : entre 0,4 € et 2,8 € / m² SHAB

Rapport d'activité des OFS : bilan national 2022

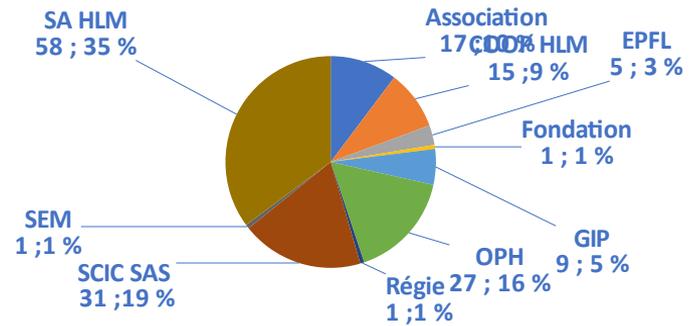
DHUP – AD5

Evolution du nombre d'OFS agréés

**Organismes de foncier solidaire (OFS)
agréés et en projet par région**
Situation au 6 novembre 2023



**OFS agréés par type de statut, total
165 (08/11/2023)**

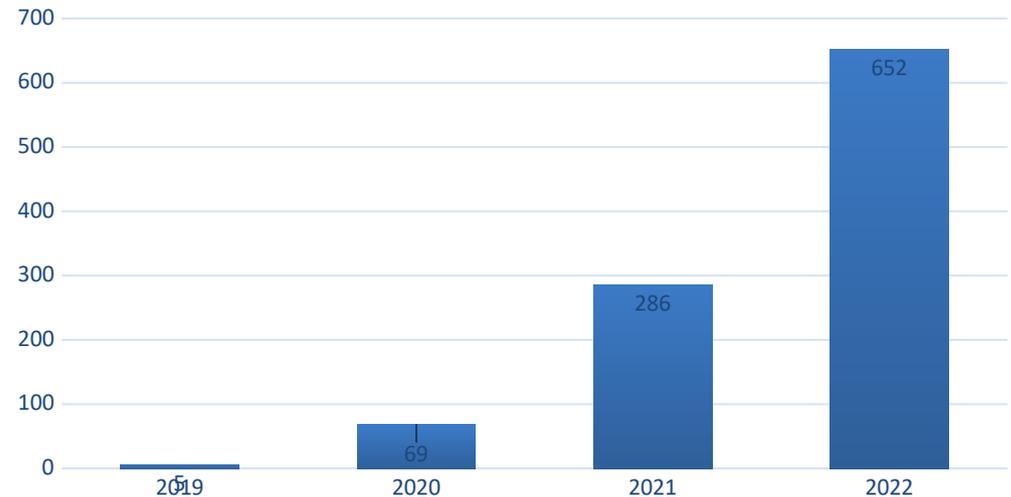


Evolution du nombre d'agréments régionaux OFS délivrés (Un OFS peut être agréé dans plusieurs régions)							
2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 (au 27/10)	Total
4	6	12	40	35	43	25	165

Nombre de BRS livrés au 31/12/2022

- Au 31/12/2022 – **1 012 logements** en Bail Réel Solidaire ont été livrés,
 - dont 21 en région PACA.
- Sur la période 2018-2022, 65 opérations ont été engagées en PACA, pour 1 333 BRS

Nombre de BRS livrés chaque année - 2019-2022



769 logements neufs, 126 ventes de patrimoine HLM, 9 réhabilitations, 102 NC

Caractéristiques de l'occupation des logements en BRS

Typologie du logement	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Total général
Nombre de ménages avec 1 personne	10	226	219	13			469
Nombre de ménages avec 2 personnes	1	12	148	75	3		239
Nombre de ménages avec 3 personnes		2	49	96	12		159
Nombre de ménages avec 4 personnes			10	63	31		104
Nombre de ménages avec 5 personnes ou plus			2	17	11	2	33
Nombre de personnes composant le ménage non renseigné			1	7			8
Total général	11	240	429	271	57	2	1012

- Une majorité de logement de type T2, T3, T4.
- Pour une majorité de ménages composés d'une seule personne.
- Avec des logements d'une surface en moyenne supérieure à la SHAB recommandée.

Prix de cessions des logements en BRS

- Au niveau national, des prix de cessions largement inférieurs aux plafonds et au prix du marché.
- Des prix observés pour des logements réalisés avant 2022.
- En PACA, des opérations en cours avec des prix de sortie compris entre 2 300€ et 3 700€ HT/m² **SHAB**.

	Abis	A	B1	B2	C
Nombre de logements contenant les informations	0	94	755	22	29
Prix moyen par m ² SU (HT)		2 551 €	1 828 €	1 714 €	1 594 €
Pourcentage moyen d'atteinte du plafond		66%	59%	64%	68%

Montants des redevances

	Abis	A	B1	B2	C
Nombre de logements contenant les informations	10	94	755	22	29
Redevance mensuelle min par m ² (SU)	2,90 €	0,92 €	0,11 €	0,56 €	0,50 €
Redevance mensuelle moyenne par m ² (SU)	2,97 €	1,35 €	0,85 €	0,98 €	1,05 €
Redevance mensuelle max par m ² (SU)	3,08 €	2,08 €	2,26 €	1,20 €	1,32 €

- La valeur foncière se retrouve dans la redevance
- Large disparité en zone B1, associée à une mobilisation importante de certaines collectivités
- Une valeur moyenne nationale à 1€/m² SU
- Une charge mensuelle additionnelle généralement inférieure à 100€ pour les ménages acquéreurs
- Trop peu d'informations s'agissant des zones Abis

Parcours résidentiel des ménages acquéreurs

	Ménages anciennement :					
	Du parc social	Du parc loc. privé	Hébergés	Propriétaires	N.R	Total général
Total général	328	476	103	45	60	1 012

79% des ménages acquéreurs sont issus du parc locatif

Revenus fiscaux de références des ménages

Nombre de personnes dans le ménage	1	2	3	4	5 et plus
Nombre de logements	469	239	159	104	33
RFR moyen	15 510 €	22 200 €	25 730 €	29 507 €	31 018 €
Pourcentage moyen d'atteinte du plafond de ressources (Zone B et C)	61%	66%	66%	68%	65%

Plafond de ressources zone A (2022)	33 400 €	46 759 €	53 440 €	60 788 €	69 340 €
Plafond de ressources zone B et C (2022)	25 318 €	33 761 €	39 052 €	43 273 €	47 482 €

- Le revenu moyen des ménages acquéreurs d'un BRS est entre 31 et 39% inférieur aux plafonds B et C.
- Le RFR moyen observé est celui d'un ménage éligible à un logement PLUS.
- Contexte de premières opérations exemplaires.

Point d'actualité juridique

DHUP – AD5



Point d'actualité juridique

DHUP AD5

Petit rappel : l'article 106 de la *loi « 3DS » du 22 février 2022* a fait évoluer le dispositif OFS/BRS :

- ❖ En prévoyant explicitement que les OFS porte une offre de « logements destinés à des personnes aux ressources modestes » (art. L. 329-1 CU).
- ❖ En permettant aux organismes de logement social agréés OFS de proposer directement à des personnes physiques d'acquérir des biens immobiliers au moyen d'un bail réel solidaire (art. L. 443-7 CCH).
- ❖ En soumettant la procédure préfectorale d'agrément des OFS à l'avis des CRHH pour assurer une discussion avec les parties prenantes du logement social sur le territoire concerné par la demande (art. L. 329-1 CU).
- ❖ En étendant le champ d'intervention des OFS, à titre subsidiaire, à des locaux d'activité à usage professionnel et commercial en mettant en place le bail réel solidaire d'activité (art. L. 256-1 et suivants CCH).

Le bail réel solidaire d'activité

L'ordonnance n° 2023-80 du 8 février 2023 relative au bail réel solidaire d'activité a mis en place les conditions d'utilisation de ce nouveau dispositif, en précisant que les OFS pourront céder, sous plafond de prix, les droits réels de locaux d'activité selon deux possibilités :

- ❖ Soit directement à des microentreprises (moins de dix salariés et moins de deux millions d'euros de chiffres d'affaires) en contrepartie d'une redevance foncière.
- ❖ Soit à des établissements publics ou des entreprises publiques locales qui pourront les mettre en location, à des niveaux de loyers modérés, auprès de microentreprises.

L'ensemble des évolutions réglementaires présentées ci-dessous sont encore en cours de discussion. Elles sont donc présentées ici à titre d'information.

Le projet de décret de mise en application de l'ordonnance vise :

- ✓ Principalement à réglementer les modalités de mise en œuvre du BRSA ;
- ✓ Également à faire évoluer les modalités de gestion des OFS ainsi que les règles de mise en œuvre du BRS afin de tenir compte des retours d'expérience formulés par les acteurs en charge de la mise en œuvre du dispositif et de son contrôle depuis 2019.

1/3 La fixation des conditions de mise en œuvre du BRSA (R.256-1 et s. CCH)

❖ Les plafonds de prix :

⇒ En l'absence de connaissance des marchés immobiliers des locaux professionnels, le projet de décret prévoit de renvoyer aux OFS le soin de fixer le prix de cession des locaux, en veillant à l'application d'un taux de décote minimal par rapport aux prix du marché libre, constatés à la date de la commercialisation du local.

❖ Les plafonds de loyer :

⇒ Le projet de décret prévoit de renvoyer aux OFS le soin de fixer le montant du plafond de loyer applicable dans le contrat de bail en assurant une décote significative par comparaison aux loyers pratiqués pour des biens similaires situés à proximité du local considéré. Le loyer pouvant intégrer une part variable modulable à due proportion de l'évolution constatée des bénéfices de la micro entreprise sur une période de trois ans.

❖ La fixation de la redevance :

⇒ Le projet de décret prévoit que son montant est constitué d'une part fixe établie au regard des conditions d'acquisition et de gestion du patrimoine immobilier par l'OFS et le cas échéant des conditions financières et techniques de l'opération de construction ou de réhabilitation du local objet du bail. Il prévoit également que ce montant peut être augmenté d'une part variable fonction de l'évolution du chiffre d'affaires de la microentreprise.

2/3 L'évolution des modalités de gestion des OFS (R.329-1 et s. CU)

- ❖ **Le projet de décret prévoit de définir le caractère subsidiaire de l'activité BRSA par application d'une limite surfacique :**
 - ⇒ Le caractère subsidiaire est apprécié au regard de la surface de plancher pouvant être affectée au BRSA, qui doit être limitée à 30% de la surface totale de plancher sur chaque terrain acquis ou géré par l'OFS en vue de réaliser des logements.

- ❖ **Le projet de décret prévoit de renforcer les modalités de comptabilité des OFS :**
 - ⇒ Les OFS (y compris lorsqu'il s'agit des organismes de logement social) auront pour obligation de mettre en place une comptabilité qui permette d'isoler l'activité de BRS et d'assurer une traçabilité des recettes et des dépenses induit par cette activité.
 - ⇒ Sans mise en place d'une obligation d'affectation des bénéfices de chaque activité à cette même activité.

- ❖ **Le projet de décret prévoit de renforcer les modalités d'agrément des futurs OFS :**
 - ⇒ Les modalités de saisine et d'avis des CRHH seront les mêmes que celles déjà mises en place par la doctrine administrative.
 - ⇒ Les pièces constitutives du dossier de demande d'agrément évoluent pour permettre à l'autorité préfectorale d'examiner l'adéquation de la cible du futur OFS avec les politiques publiques de l'habitat sur le territoire concerné.

3/3 L'évolution des règles de mise en œuvre du BRS (R. 255-1 et s. CCH)

❖ Le projet de décret prévoit d'introduire une nouvelle condition d'éligibilité au BRS relative au patrimoine immobilier :

⇒ Désormais toute cession de droits réels dans le cadre d'un bail réel solidaire ne pourra bénéficier qu'à des ménages dont aucun des membres n'est préalablement propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé.

❖ Le projet de décret prévoit d'ajuster les conditions de la location des logements acquis en BRS :

⇒ Précision de l'application des plafonds de loyers et de ressources (PLUS/PLAi) dans les cas de mise en location, de biens acquis en BRS, par des particuliers.

❖ Le projet de décret prévoit renforcer le contrôle et le suivi quantitatif du parc de logement en BRS (non encore arbitré) :

⇒ Afin d'alléger la charge administrative des OFS, de pouvoir suivre tout au long de l'année le déploiement du dispositif et de se rapprocher des modalités de décompte SRU : mise en place d'une déclaration des logements au fil de l'eau, par les notaires.

Annonces CNR Logement

La Première ministre a annoncé le 5 juin 2023, à l'occasion de la clôture du CNR Logement, l'intention du Gouvernement de favoriser le déploiement de la propriété non spéculative grâce au bail réel solidaire.

Trois principaux chantiers ont été annoncés :

- La massification du BRS avec la fixation d'un objectif quantitatif à 2025 ;
- La possibilité de recours à la contractualisation avec les métropoles afin de fixer des objectifs de production ;
- La revalorisation des plafonds de ressources déterminant l'éligibilité au bail réel solidaire.

A date, un travail est en cours entre le ministère du Logement et Bercy afin de mettre concrètement en œuvre cette dernière annonce.

Nécessité de modification de l'arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application du PSLA en concevant le zonage A B C.

La publication de l'arrêté de modification devrait se faire avant la fin de l'année.

Expérimentation autour de la possibilité pour un OFS d'intervenir en copropriétés fragiles ou dégradées

DRIHL Île-de-France

Présentation de l'expérimentation autour de la possibilité pour un OFS d'intervenir en copropriétés fragiles ou dégradées

Sophie ROBIN – DRIHL IDF

Séminaire DREAL PACA – 17 novembre 2023

 Accès au
logement

 Amélioration
du parc

 Hébergement
et insertion

 Production
de logements
sociaux

Au préalable – Retour sur l'étude de la DREAL PACA

En 2019, réalisation par la DREAL PACA, avec l'appui de la DHUP, d'une **étude en 2 volets** visant à analyser la **possibilité pour un OFS d'intervenir au sein de copropriétés fragiles ou dégradées** :

- **1^{er} volet : étude d'opportunité** pour valider juridiquement et économiquement le principe de l'intervention d'un OFS en copropriété fragile ou dégradée
- **2^e volet : étude de faisabilité** pour approfondir les conclusions du premier volet de l'étude à travers la simulation d'un montage opérationnel en BRS sur une copropriété fragile ou dégradée de petite taille en vue de définir le cadre de montages opérationnels en bail réel solidaire

Objectifs visés :

- Financer totalement ou partiellement les travaux,
- Contribuer à assainir la situation financière des copropriétaires débiteurs,
- Remettre en fonctionnement des copropriétés désorganisés

Au préalable – Retour sur l'étude de la DREAL PACA

Résultats de l'étude :

- Sur le plan juridique, démonstration de la possibilité pour un OFS d'intervenir sur une copropriété fragile ou dégradées, même si des évolutions seraient opportunes,
- Sur le volet économique, trois scénarios dont il a été tiré les conclusions suivantes

Scénarios	Définition des scénarios	Conclusion du volet économique
S1 : désendettement	améliorer la situation financière de la copropriété par la vente des lots des ménages en difficulté à un OFS pour rembourser les dettes au syndicat de copropriétaires	<ul style="list-style-type: none"> - Action préventive de l'OFS qui renforce les dispositifs actuels dans un but de pérennisation des aides et de contrôle de la gestion de la copropriété sur le long terme
S2 : travaux d'amélioration	Permettre des travaux d'amélioration par l'acquisition par un OFS des lots des ménages en difficulté pour leur permettre de résorber leur dette de charges courantes	<ul style="list-style-type: none"> - Solution complémentaire pour une copropriété pour laquelle un montage d'opération classique (ANAH) n'est pas suffisant compte tenu du fort endettement de certains copropriétaires
S3 : travaux lourds	Financement de travaux lourds par l'acquisition par un OFS de l'ensemble des lots d'une copropriété en difficulté	<ul style="list-style-type: none"> - Alternative aux dispositifs actuels qui ne peut traiter que les situations les plus lourdes et les plus coûteuses - Réalisation des travaux facilitée par une acquisition totale des lots

Contexte francilien de l'expérimentation

- Fort enjeux franciliens autour des copropriétés fragiles et dégradées avec:
 - 32 sites franciliens inscrits dans le Plan Initiative Copropriété (30 000 logements), dont 9 sites en suivi national du PIC (y compris les 4 ORCOD IN) et 23 sites en suivi régional du PIC
 - Plus de 80M€ engagés sur le financement des travaux des copropriétés dégradées en 2023, en constante augmentation depuis 5 an
- Mobilisation de nombreux acteurs en faveur du développement du dispositif OFS/BRS
 - *soutien financier du conseil régional d'Ile-de-France notamment pour des travaux de réhabilitation et de rénovation thermique dans le cadre d'opérations en BRS pour le redressement de copropriétés en difficulté sous label régional,*
 - *étude flash ANAH en vue du financement d'une expérimentation en 2024 sur ce même sujet...*
- Études et réflexions initiées par des opérateurs sur la mobilisation du dispositif dans le parc existant (Coopérative foncière francilienne avec la SIFAE sur des pavillons à Argenteuil -95-, EPFIF, ANAH...),

Au 17 novembre 2023, 21 OFS ont été agréés en IDF

Enjeux et acteurs de l'expérimentation francilienne

Enjeu de l'expérimentation :

- Confirmer l'objet de l'expérimentation à partir des conclusions de l'étude réalisée par la DREAL PACA et des autres études identifiées (ANAH, EPFIF),
- Analyser les différents montages opérationnels,
- Réaliser l'expérimentation dans le cadre d'un AMI.

Quels seraient les acteurs-financeurs de cette expérimentation?

- La DRIHL,
- L'AORIF,
- La Banque des Territoires,
- L'ANRU.

La DHUP, L'ANAH et l'EPFIF viseraient également à y être associés.

Des échanges et des partages d'expérience seraient également prévus avec une équipe d'un programme de recherche sur le volet sociologique des ménages.

Cadre et Objet de l'expérimentation – phase étude préalable (3 mois)

- **Confirmer l'objet de l'expérimentation à partir des conclusions de l'étude réalisée par la DREAL PACA et des autres études identifiées (ANAH, EPFIF) :**
 - Confirmer les conclusions de l'étude dans un contexte de montée en puissance du dispositif en IDF,
 - Identifier/confirmer les éventuels freins identifiés.

- **identifier le cadre dans lequel l'outil « OFS/BRS » serait à privilégier au regard des outils déjà existant**
 - Sur la dimension « copropriétés » :
 - typologie de copropriétés cibles (centre ancien? étiquetée F et G? en NPNRU? copropriétés en sortie de portage?) et identification de sites potentiels,
 - Intérêts/freins potentiels de chaque type de copropriétés cibles (y compris des sites identifiés),
 - Sur la dimension « ménages » : Typologie de ménages cibles (notamment les quartiles cibles)

Cadre et Objet de l'expérimentation – phase étude préalable (3 mois)

→ **Analyse des différents montages opérationnels possibles** à partir du cadre préalablement établi à la phase 1.1 à partir des éléments suivants :

- Ménages cibles,
- Intérêt du montage OFS/BRS par rapport à ceux déjà réalisés,
- Enjeux,
- Freins et leviers juridiques,
- Montages financiers,
- Maîtrise du reste à charge des ménages,
- ...

Faire émerger deux scénarios, un copropriété fragile et un en copropriété dégradée en vue du lancement de l'expérimentation dans le cadre d'un AMI

Cadre et Objet de l'expérimentation – phase opérationnelle (24 mois)

- **Mise en œuvre de l'expérimentation dans le cadre d'un AMI** avec accompagnement par un AMO
 - Accompagnement du/des lauréats à travers un service de conseil d'aide à l'ingénierie (conseils techniques, juridiques, fiscaux et financiers),
 - Appui sur comité de pilotage composés des différents partenaires institutionnels.

- **Conclusion de l'expérimentation** : partage et capitalisation autour de ce retour de cette expérimentation autour d'une instance composée du/des groupements lauréats, des candidats non retenus à l'AMI, des membres du comité de pilotage, d'experts...

Durée de l'expérimentation : 29 mois

Comitologie proposée

Phase 1 de l'expérimentation :

- **Un Copil restreint** composé des partenaires financiers (DRIHL, BdT, AORIF, ANRU...)
- **Un Copil élargi** à l'ANAH, l'EPFIF, DHUP...

Enjeu :

- Définir une convention partenariale précisant notamment les modalités de paiements et de pilotage
- Mise en place d'une équipe projet

Phases 2/3 de l'expérimentation

→ Copil + AMO

L'expérimentation serait lancée en 2024



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Drihl

Direction régionale
et interdépartementale
de l'Hébergement
et du Logement

Merci pour votre attention

 Accès au
logement

 Amélioration
du parc

 Hébergement
et insertion

 Production
de logements
sociaux

Présentation de la Start-up d'Etat « BoRiS »

DHUP – AD5

Une démarche ascendante, tournée utilisateur

Un intrapreneur **identifie**
un problème



Il **soumet un sujet**
à la DGALN



Une **investigation est**
lancée pour vérifier le
besoin et imaginer des
hypothèses de solutions

Les grands principes



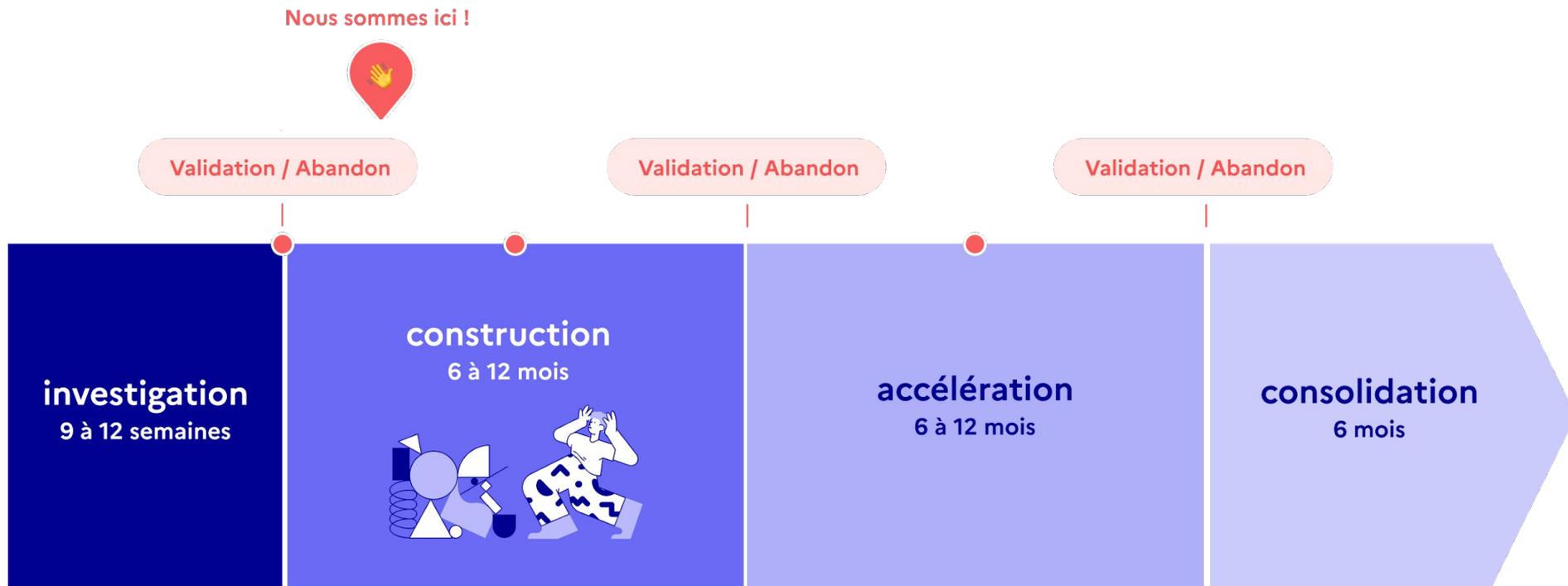
Des mesures d'impact déterminant le
ré-investissement tous les 6 mois



Une amélioration continue grâce à
la construction agile



Des équipes autonomes qui prennent les
décisions seules pour atteindre leurs
objectifs



Les grands objectifs de la phase d'investigation

1.

Vérifier que le besoin existe, et identifier les usagers impactés.

2.

Comprendre les solutions existantes, ce qui fonctionne et ne fonctionne pas.

3.

Prioriser les besoins récoltés pour imaginer des hypothèses de réponses itératives.

Construire la plateforme de référence du BRS pour accompagner les bénéficiaires potentiels dans leur parcours

Informer sur le dispositif BRS et donner des données fiables aux acquéreurs potentiels et rendre le BRS plus inclusif.

Simuler l'éligibilité des ménages au dispositif pour leur faire gagner du temps et leur permettre d'envisager le dispositif via un questionnaire en ligne.

Mettre les bénéficiaires en contact avec les OFS qui ont des programmes à commercialiser dans leur zone de recherche en se posant comme tiers de confiance.



Les prochaines étapes et nos interactions

Octobre 2023	Novembre 2023	Décembre 2023	Janvier 2024	Février 2024	Mars 2024
Atelier collaboratif & Prototypage 1. Organisation d'un atelier de co-construction avec les OFS partenaires pour poser les bases du prototype 2. Prototypage de la plateforme	Lancement 1. Mise en ligne sans promotion pour recueillir les bugs éventuels 2. Présence lors de la Journées des OFS pour présenter le prototype et les premiers retours + collecter les besoins	Itération 1. Itération sur le prototype 2. Mise en ligne d'une V2	Promotion du prototype 1. Promotion du prototype via les réseaux sociaux (Facebook ads), diffusion via les OFS partenaires et promotion sur le terrain 2. Mise en relation avec les OFS en lancement de programmes 3. Analyse des retours des utilisateurs & interviews		Conclusion de la phase de construction 1. Mesure des indicateurs 2. Conclusions de la phase de construction et présentation finale (OFS & Ministère)

Merci de votre attention