

ARECCOOP



POINT D'ÉTAPE SUR LE DEVELOPPEMENT DES OFS COOPERATIFS

Bordeaux – 31 janvier 2019

ORGANISATION DE L'ATELIER

Rappel du mécanisme et de la place des Coop'HLM

Les OFS coopératifs

Les points en discussion

L'application « Suivi OFS »



RAPPEL DU MECANISME

RAPPEL DU MÉCANISME

2 OUTILS POUR METTRE EN OEUVRE LA DISSOCIATION



MISSION :
« acquérir et de gérer des terrains,
bâties ou non,
en vue de réaliser des logements
et des équipements collectif »

Organismes à but non lucratif,
Agréé par le préfet de Région,
Statut et gouvernance libre,
permettant de « garantir la pérennité
des baux accordés »

L'OFS n'est pas obligatoirement
une structure ad hoc.
Outre des organismes à but non lucratif,
la loi ELAN prévoit l'agrément direct des
organismes HLM et des SEM agréées, en
tant qu'OFS.

**Bail de longue durée, de 18 à 99 ans, qui confère au preneur
des droits réels sur le logement.**

INNOVATIONS JURIDIQUES MAJEURES

- Création d'un nouveau droit réel
- « Rechargement » à chaque mutation
- Prédominance du contrat

LOGEMENTS

en accession ou location,
occupés à titre de résidence principale

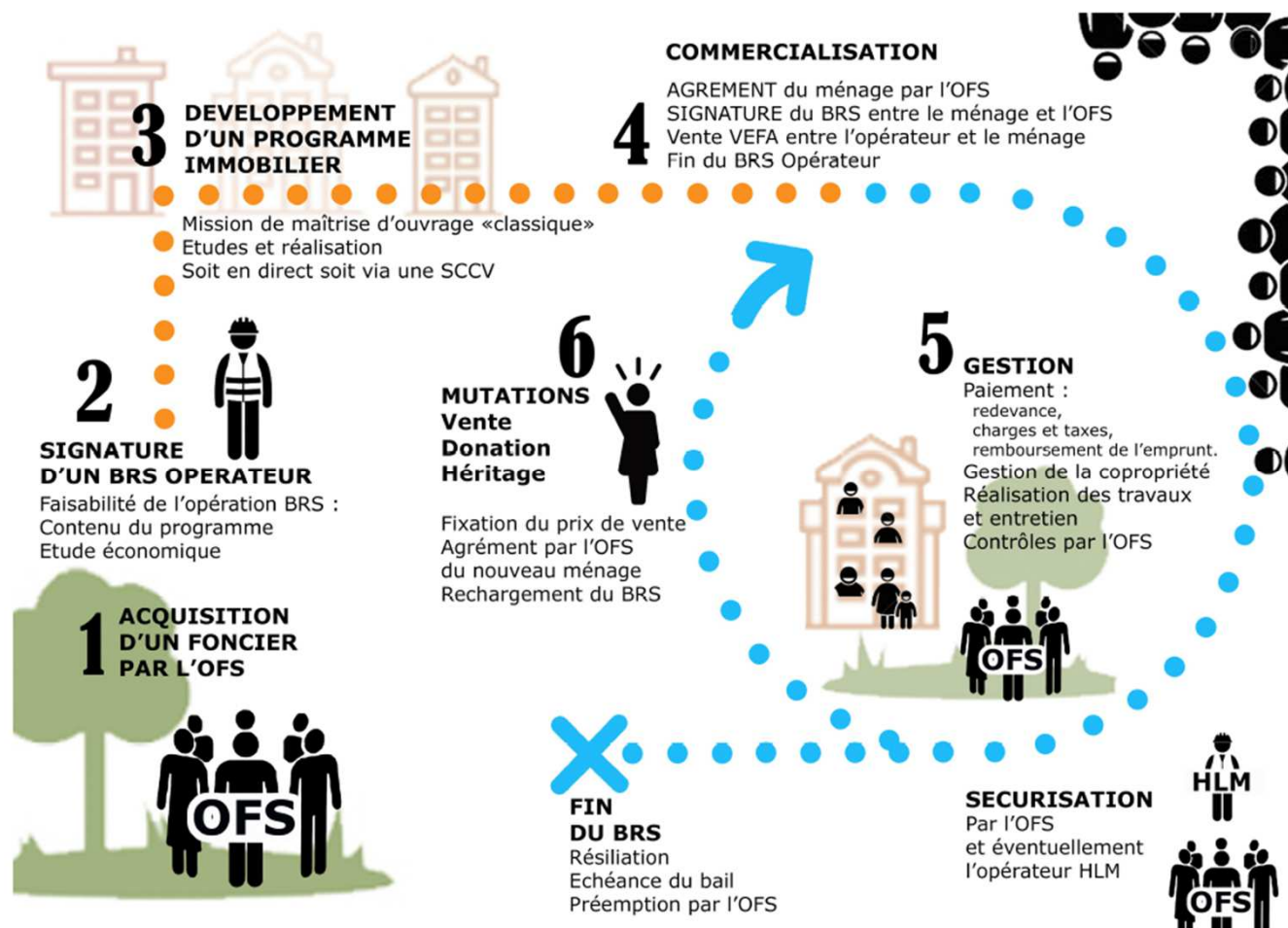
PRENEURS

- Ménages, sous plafonds de ressources : BRS Preneur
- Opérateur qui a pour mission de construire réhabiliter et
s'engage à vendre en BRS les logements : BRS Opérateur

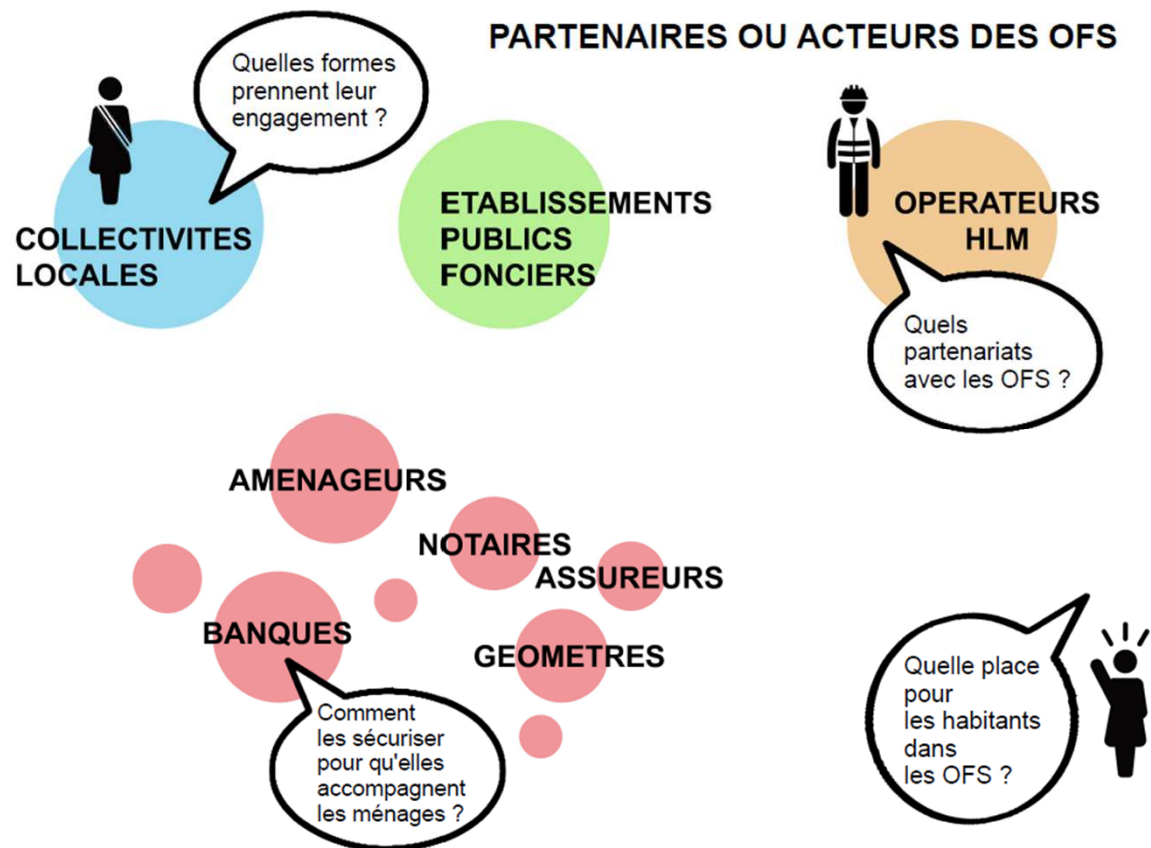
UN CADRE JURIDIQUE SOUPLE

pour une adaptation aux besoins du territoire

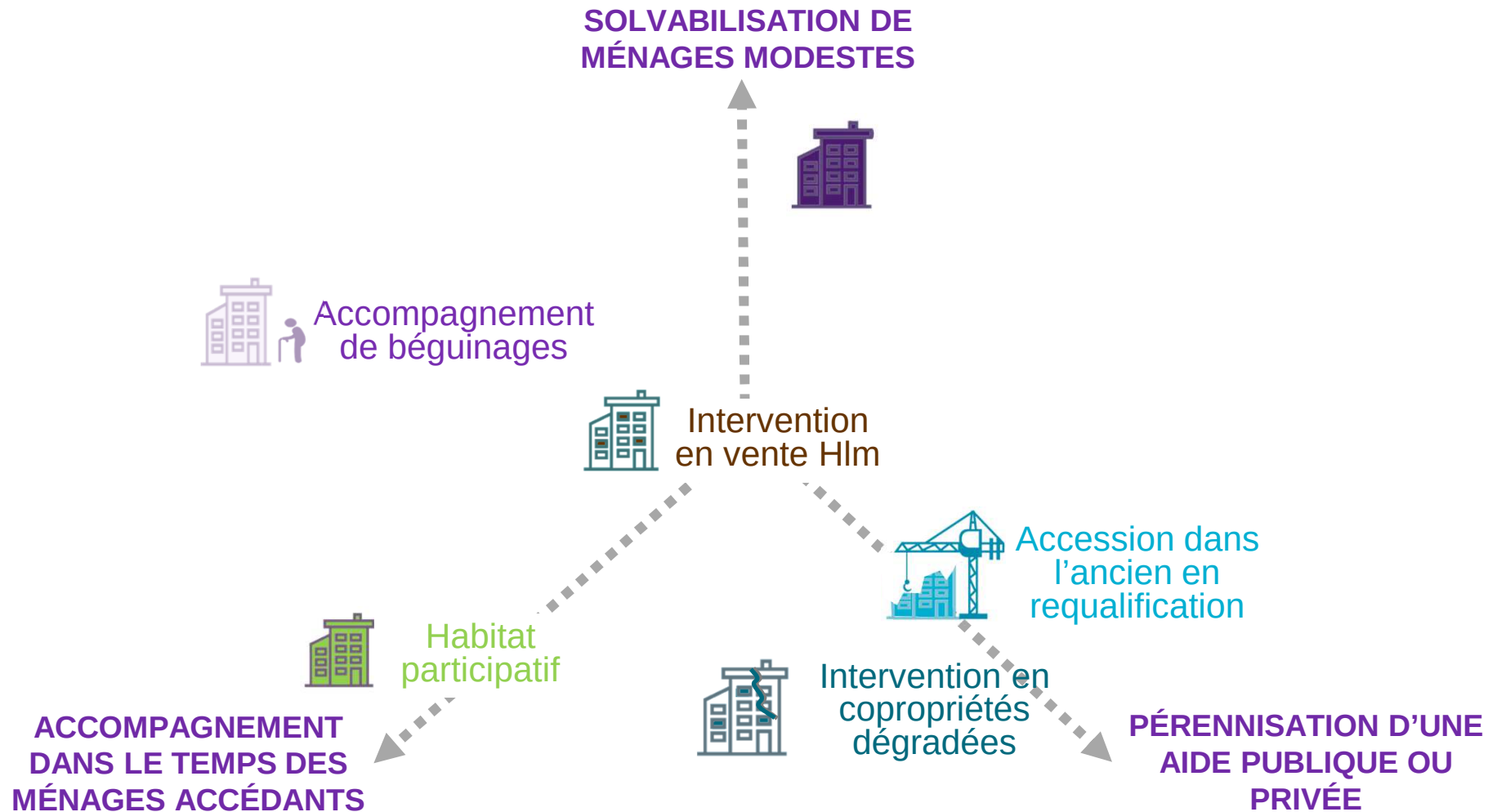
RAPPEL DU MÉCANISME



RAPPEL DU MÉCANISME



RAPPEL DU MÉCANISME



RAPPEL DU MÉCANISME

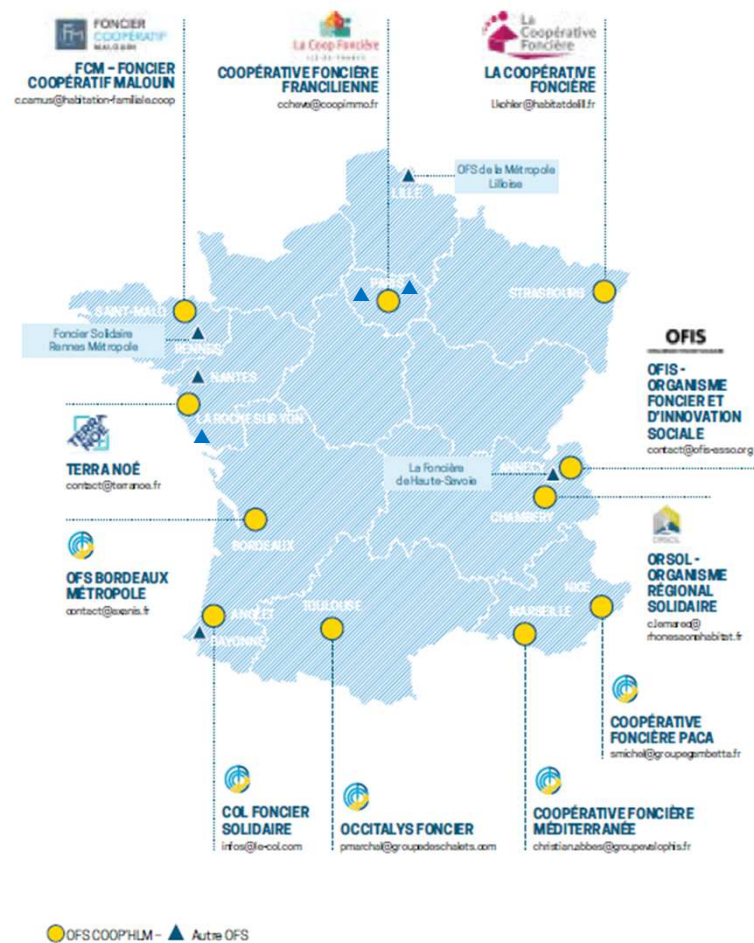
Evolutions législatives depuis 1 an :

- modifications à l'article L.255-3 du CCH portant sur le contenu du bail réel solidaire, notamment pour clarifier la situation du premier preneur à bail personne physique
- Clarification du lien avec la copropriété
- Confirmation de l'éligibilité des OFS au régime de décote sur les terrains publics
- Possibilité pour un organisme d'hlm ou une SEM agréée à être agréé OFS
- Confirmation de la possibilité pour un organisme d'hlm de céder du patrimoine à un OFS en vue de la conclusion d'un BRS
- Éligibilité des BRS à l'article 55 de la loi « SRU » à compter du 1er janvier 2019
- Assouplissement des règles de remise en cause du taux réduit de TVA.
- Éligibilité des acquéreurs au prêt PAS non voté mais soutenu par les pouvoirs publics (LFR19)



LES OFS COOPERATIFS

POINT SUR LE DEVELOPPEMENT DES OFS



POINT SUR LE DEVELOPPEMENT DES OFS

Trois principaux acteurs :

- Les collectivités locales : Lille, Rennes, Nantes, Paris...
- Les Coop'HLM
- Les EPFL : Haute-Savoie, Pays-Basque, Vendée...

➡ Création du réseau « OFS France »



POINT SUR LE DEVELOPPEMENT DES OFS



Acquisition foncière



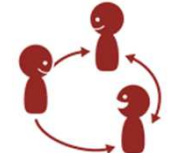
Maîtrise d'ouvrage



Commercialisation



Gestion des baux



Accompagnement
des ménages

Organisme de foncier solidaire

Validation de
l'opération et
financement du
portage foncier

Encadrement du
BRS Opérateur
(programme, prix
de cession...)

Agrément des
ménages selon
les critères définis
dans le bail

Agréments en cas
de cession, rachat
à l'issue du bail,
arbitrage
patrimoniaux...

Pilotage des
partenariats
permettant
l'accompagnement
des ménages

Coopératives Hlm

Prospection
et analyse
technique et
financière des
opérations

Maîtrise d'ouvrage et commercialisation
des opérations en BRS

Mandats et Prestations pour la gestion et
l'accompagnement, notamment
quittancement, suivi des agréments et
l'animation d'une base de prospects

POINT SUR LE DEVELOPPEMENT DES OFS



Devenir propriétaire en toute sérénité avec Expansiel Promotion

Toujours en quête d'innovation, Expansiel Promotion est le premier acteur en Ile-de-France à proposer le Bail Réel Solidaire (BRS), nouvelle formule d'accès à la propriété, sur l'un de ses programmes. En près de 25 ans, Expansiel Promotion a permis à plus de 10 000 ménages de devenir propriétaires grâce à des processus d'acquisition innovants, tels que la Location-Accession® (PSLA) ou le Bail Réel Solidaire® (BRS).

AVEC LE BRS*

Bénéficiez d'un vrai coup de pouce pour devenir propriétaire!

Le BRS, ou Bail Réel Solidaire vous permet de devenir propriétaire* sans prendre en charge le coût du terrain. Le principe est simple: sous conditions de revenus, vous achetez votre logement sans avoir à acquiescer le terrain, et profitez ainsi d'un prix jusqu'à 40% inférieur à celui du marché.

ACCÈS

Par la route: N°1 pour aller en bus (arrêt: "Carré Privilege") à 10 min à pied. *Circulaire départementale: à partir de la date de la décision (délai: 47, 125, 135, 165, 185, 195, 215)

Par les transports en commun: Métro ligne 7, station "Carré Privilege" à 10 min à pied. *Circulaire départementale: à partir de la date de la décision (délai: 47, 125, 135, 165, 185, 195, 215)

Groupe Valophis - EXPANSIEL PROMOTION

0 800 710 810

expansiel-promotion.fr

LE KREMLIN-BICÊTRE

Carré Privilege

Lumière sur la véritable qualité de vie en ville

Accueil > Paris et Ile-de-France

Résidence Onyx

3 545 € / m² | Prix moyen TTC - TVA 5.5% [1]

37 logements environ [2] | Livrés au 4^e trimestre 2021 [3]

42 Avenue Albert Petit, 92220 Bagneux

Projet réalisé par **coopimmo**

[Le projet](#) [Le lieu](#)

Réservation en cours

[Je personnalise mon logement](#)

Appellez-nous au 01 76 42 01 15
ou écrivez à bagneux-petit@habx.com

1303 personnes intéressées

A M L S B +1298

Habitez la Résidence Onyx !

Nous vous proposons 37 appartements neufs, à des prix réduits grâce au nouveau dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS). Une localisation privilégiée, située face à la belle Plaine de Jeux Maurice Thorez. Chaque appartement disposera d'un balcon ou d'une terrasse, conçus comme de véritables pièces à vivre en plus. Prix abordables, verdure et luminosité sont les maîtres mots de la résidence Onyx !

Le plus : avec la démarche habx, vous participez à la conception de votre logement et devenez propriétaire d'un appartement à votre image.



LES POINTS EN DISCUSSION

LES POINTS EN DISCUSSION

1. Le financement des acquisitions foncières par le prêt Gaïa Foncier LT
2. Les règles d'engagement
3. La relation avec la promotion privée
4. Le financement des acquéreurs

LES POINTS EN DISCUSSION

1. Le financement des acquisitions foncières par le prêt Gaïa Foncier LT

Le recours à l'emprunt est une spécificité du modèle « Coop »
Il renvoie à la notion de « fonds propres ».

Dans le modèle « Coop » :

Fonds propres

« Soutle » du maître d'ouvrage
(redevance capitalisée)

Prêt gaïa Foncier LT

LES POINTS EN DISCUSSION

1. Le financement des acquisitions foncières par le prêt Gaïa Foncier LT

- Le niveau des fonds propres investis dans l'OFS et les opérations. La règle mise en place par l'OFS IDF et que nous vous invitons à généraliser d'une participation du maître d'ouvrage au capital à hauteur de 1000 euros par logement apporté à l'OFS et bloquée pendant 10 ans semble satisfaire la CDC.

Pour ce qui est du risque de rachat temporaire de logements, la CDC propose que les maîtres d'ouvrage ou les associés de l'OFS mettent en place une « convention de rachat » et que cette convention soit l'une des pièces du dossier de demande de financement. Ce sujet mérite d'être discuté mais il nous semblait que la sinistralité en accession sociale étant très faible, cela pourrait être accepté par les opérateurs. A défaut, la CDC serait tentée d'imposer aux opérateurs de prévoir des disponibilités conséquentes ou une autre forme de sûreté dans la structure pour couvrir le risque de portage.

- La structuration juridique des OFS : ils avaient besoin d'y voir clair sur la multiplicité des statuts (association, fondation, SCIC...). Nous avons déroulé les arguments en faveur du statut de sas scic. Ils ont également abordé la

LES POINTS EN DISCUSSION

2. Les règles d'engagement

L'APPLICATION « SUIVI OFS »



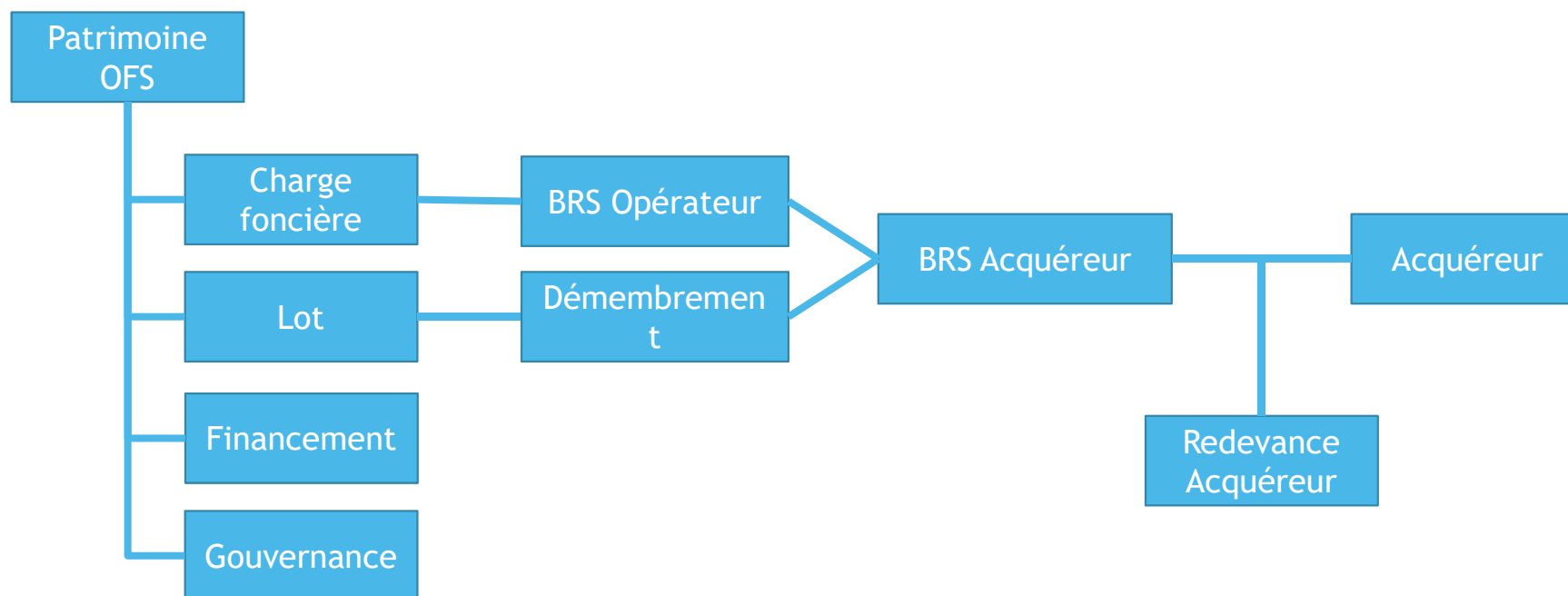
Sommaire

- I - Schéma et composantes de l'outil
- II - Enjeux
- III - Spécifications de l'application

I - Schéma et composantes de l'outil



Présentation schématique de l'outil « Application de suivi de l'OFS »



Diapositive 22

GD3

Cliquer sur les cases pour aller vers la diapo

Gonzague DUCOS; 09/01/2019

GD4

Reste à faire : lien de retour vers cette diapo dans les diapos

Gonzague DUCOS; 09/01/2019

Patrimoine OFS

- L'ensemble des immobilisations (charge foncière et lot)
- Le fonctionnement des relations avec :
 - Les opérateurs (BRS opérateur)
 - puis les acquéreurs occupants (BRS acquéreur)

Charge foncière

- L'OFS acquerra une charge foncière qui se compose :
 - du terrain => Signature de l'acte
 - des travaux de viabilisation (démolition, dépollution, réseaux, voiries, fondations profondes...) => facturation par l'opérateur
- Par opération, on évalue la charge foncière (CF), qui sera toujours dans la limite d'un montant au m² SHAB déterminé par le conseil

Valeur de charge foncière =
surface habitable x CF au m²

Lot

- L'OFS pourra acquérir un ou plusieurs lots de copropriété qui seront démembrés à l'initiative de l'OFS avec:
- Un « équivalent de Charge Foncière », financé par un prêt GAIA et qui sera l'objet du BRS Acquéreur
 - Son montant sera aussi évalué dans la limite d'un montant au m² déterminé par le conseil
- Un « équivalent Bâti », qui fera l'objet d'une vente en VEFA auprès de l'acquéreur
- => De ce fait, absence de BRS Opérateur

Lot

DONNÉES DE
L'OUTIL

- Localisation
- Caractéristiques
- prix d'achat
- date d'acquisition

Financement

Le financement de la charge foncière est assuré par au moins 2 sources :

- **Emprunt GALA auprès de la Caisse des Dépôts (90%)**
- **Droit d'appui du BRS opérateur (10%)**
 - ✓ Participation de 10% au financement de la charge foncière
 - ✓ Participation aux frais de fonctionnement de l'OFS et au remboursement du prêt pendant la phase Travaux
- **Autres sources de financement qui viendront diminuer l'emprunt** (*subvention, autres emprunts, Action Logement...*)

Financement

DONNÉES DE L'OUTIL

- Durée : 60 ans
- 5 ans de différé d'amortissement
- Taux du Livret A + 0,60%
- Remboursement par annuité
- Date de signature du prêt
- Date de déblocage
- Garantie des collectivités à 100%

Gouvernance

Ce module a pour objectif de suivre les différents événements, décisions de la gouvernance de l'OFS :

- Conseil d'administration et Assemblée générale
=> Lien vers les procès verbaux (PDF)
- Comité d'engagement : permettre le suivi des agréments des opérations et des acquéreurs (neuf ou revente)

Gouvernance

DONNÉES DE L'OUTIL

- Dates
- Opérations : nb de dossiers présentés et agréés
- Acquéreurs : nb de dossiers présentés et agréés (neuf ou revente)
- Lien avec les opérations et les lots

BRS Opérateur

- Le BRS opérateur sera signé concomitamment à l'achat de la charge foncière par l'OFS et il assurera une partie du financement par le versement du droit d'appui.
- L'opérateur réalise l'opération de promotion. Ce n'est que grâce aux ventes aux acquéreurs que le BRS opérateur se transfère en autant de BRS Acquéreurs. Lors de la vente du dernier lot, l'engagement de l'opérateur s'éteint.
- L'intervention de l'OFS pourra se faire sous différents modèles :
 - Opérations à 100% BRS
 - Opérations mixte avec accession classique et en BRS (souvent défini par le cadre du PLH)

BRS Opérateur

DONNÉES DE L'OUTIL

- Date de signature du BRS opérateur
- Nom opérateur
- Nom de l'opération
- Nb lots principaux et secondaires (parking...)
- Montant du droit d'appui (10% charge foncière + participation frais de fonctionnement)
- Date de la dernière signature BRS acquéreurs
- Durée estimative des phases Montage et Travaux

Démembrement 1/2

- Lot de copropriété qui sera démembre à l'initiative de l'OFS :
- Un « **équivalent de Charge Foncière** », financé par un prêt GAIA et qui sera l'objet du BRS Acquéreur
 - Son montant sera aussi évalué dans la limite d'un montant au m² déterminé par le conseil
- Un « **équivalent Bâti** », qui fera l'objet d'une vente en VEFA auprès de l'acquéreur

Démembrement 2/2

DONNÉES DE L'OUTIL

- Date d'acquisition du lot
- Date de signature du BRS
Acquéreur
- Répartition de la propriété
entre l'acquéreur et OFS

BRS Acquéreur

Le BRS acquéreur est signé en même temps que l'acte VEFA. Il détermine les conditions d'appels et de versement de la redevance acquéreur.

BRS Acquéreur

DONNÉES DE L'OUTIL

- Description du logement (surface, localisation...)
- Date de signature du BRS Initial
- Dates de signature des BRS acquéreurs successifs entre l'OFS et les acquéreurs (bail rechargeable)
- Plafond de revente (Prix initial TO, coefficient IRL, critères de qualité)

Acquéreurs

DONNÉES DE L'OUTIL

- Coordonnées de l'acquéreur initial et des acquéreurs successifs
- Vérification des critères d'éligibilité (ressources...)
- Date de l'agrément par l'OFS
- Date de revente
- Garantie de rachat (80% du prix d'achat, critères de qualité)

Redevance Acquéreur

DONNÉES DE L'OUTIL

- Montant par m² SHAB
- Indexation
 - Prix de base 2020 (1 €) + évolution IRL+ impact évolution Livret A si supérieure à l'évolution IRL
- Date début
 - Construction : à l'AG constitutive
 - Acquisition d'occasion : au premier appel de charges de copropriété
- Lien avec le BRS opérateur

II - Enjeux



Enjeux stratégiques 1/2

Un suivi efficace et détaillé du dispositif à chaque point important du dispositif

- Patrimoine de l'OFS
- BRS opérateur
- BRS acquéreur
- financement

Diapositive 40

GD1

A compléter

Gonzague DUCOS; 09/01/2019

Enjeux stratégiques 2/2

Un outil performant et complet permettant à l'OFS de fournir aux collectivités les statistiques nécessaires à l'appréhension du dispositif dans leur territoire

- Durée d'occupation moyenne du bien
- Typologie des occupants
- La moyenne des redevances payées par les occupants...

Diapositive 41

GD1

A compléter

Gonzague DUCOS; 09/01/2019

Enjeux financiers

Cette application est également centrale et indispensable d'un point de vue financier.

Elle nous permet :

- Un suivi des échéances d'emprunt à venir (sortie de trésorerie)
- De valider que les recettes perçues couvrent bien les frais de l'OFS (prêt + frais fonctionnement)
- Suivi du versement du droit d'appui opérateur
- Suivi de l'engagement pris par l'OFS dans le cadre des garanties de rachat
- Suivi de l'évolution de la redevance acquéreur dans le temps,
- Etc...

Diapositive 42

GD2

A compléter

Gonzague DUCOS; 09/01/2019

HF Gestion (Rennes)

L'OFS Foncier Coopératif Malouin (FCM) travaille en partenariat avec la coopérative HF Gestion pour les missions suivantes :

- Suivi et présentation des agréments (initial + successif) au Comité d'engagement
- Suivi, analyse et appels des redevances BRS Acquéreur
- Gestion des listes d'attente pour revente

Gestion Listes d'attente

- Les acquéreurs qui souhaitent devenir propriétaire dans la cadre d'un dispositif BRS (Bail réel et Solidaire), passeront par le site internet de l'OFS :
- Si acquisition de neuf : dirigé vers le promoteur qui présente un dossier à HFG
- Si acquisition dans l'ancien: inscription sur la liste d'attente (hors outil)
 - La liste d'attente sera gérée par HF Gestion qui prendra contact avec le prospect et montera éventuellement un dossier d'agrément
 - => La liste d'attente est la propriété de l'OFS

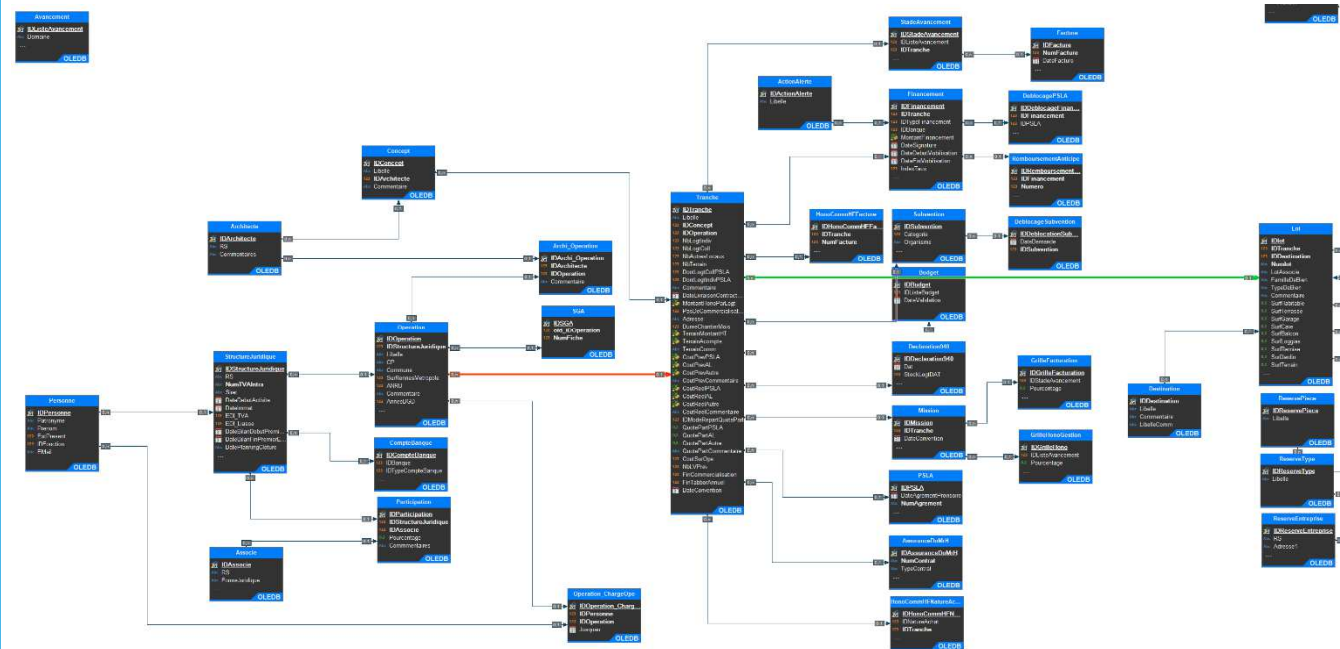
III - Spécifications de l'application



Spécificités techniques

- Logiciel sur Windows
- Base de données au format HFSQL (éditeur PCSOFT)
- Option de sauvegardes externes des données
- Accès à tous les postes en réseau au sein de l'OFS
- Exportation des données dans tous formats (Excel...)
- Interface ergonomique
- Rattachement des PDF
- Maintenance à distance
- Évolutions fonctionnelles, par consensus

Évaluation d'une conception



Phases de développement

- Conception
 - Schéma de la base de données
 - Interface (fenêtres, navigation entre fenêtres...)
 - Règles métier (interaction entre données et interface)
- Développement
 - Programmation
- Tests
 - Idéalement sur plusieurs sites
 - Remontées des problèmes et ajustements

Phases d'installation

- Déploiement
 - Accompagnement à l'installation sur site ou à distance
- Documentation
 - Guides d'utilisation de l'outil
- Maintenance
 - Corrections des bugs imputables au logiciel sans limite de durée

Évolutions

Un Comité de pilotage valide les évolutions
et la fréquence des mises à jour

Pérennité

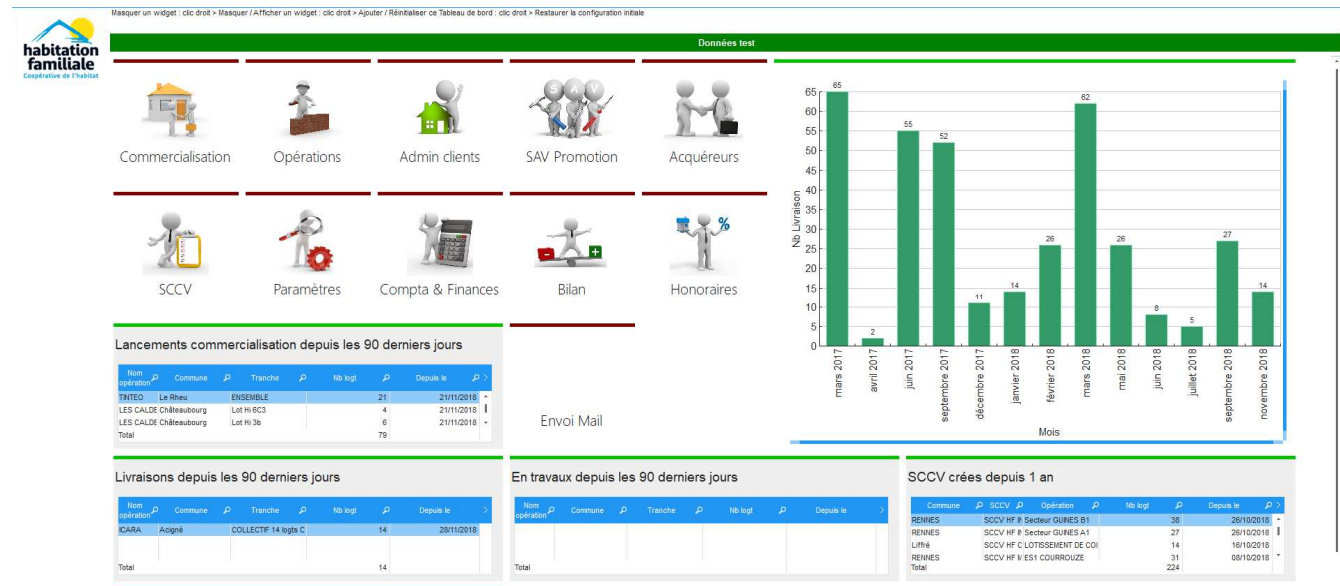
- Documentation technique du projet
 - Projet
 - Fenêtres
 - États
- Les sources de l'application sont la propriété du client

Le prestataire

- SARL In-set (Gonzague DUCOS)
- Depuis 1997
- Développement de logiciels de gestion + formateur
- Prestataire pour Habitation Familiale depuis 2004



Développeur de l'application *PromoComm* sous WinDev



ARECCOOP

14, rue Lord Byron
75384 Paris cedex 08
01 40 75 68 60

www.arecoop.fr



