



**ERS  
LOGEMENTS  
LIVRÉS  
PAR  
UN OFS  
EN FRANCE**

**LA VILLE POUR TOUS**  
*avec le bail réel solidaire*

**DOSSIER DE PRESSE**

*Décembre 2019*

## INNOVONS

*pour lutter contre la spéculation immobilière !*

La crise de l'immobilier s'installe en France depuis de nombreuses années, nourrissant les fractures et le sentiment d'injustice sociale.

En cause : la spéculation immobilière qui fait rage dans les métropoles et tous les territoires attractifs. Ici en Nouvelle-Aquitaine, de Bordeaux à Toulouse comme à Pau et sur la Côte Basque, les premières victimes sont les ménages aux revenus modestes, qui désertent leurs villes de cœur, faute de pouvoir y trouver un logement abordable.

Quand chacun imagine la ville de demain plus « inclusive », plus « durable », plus « responsable » ... qu'en est-il concrètement ? **Les postures bien attentionnées ne suffisent plus. Il faut agir.**

Depuis bientôt 70 ans, Le COL s'engage du côté des habitants et des collectivités pour donner accès à tous à un logement de qualité à un prix abordable.

En 2017, nous avons franchi une étape supplémentaire en créant le deuxième Organisme Foncier Solidaire (OFS) de France. Cette nouvelle structure juridique, à but non lucratif, nous permet de proposer des logements en

Bail Réel solidaire (BRS). Nous avons pressenti tout le potentiel offert par l'une des dispositions de la loi ALUR qui, en dissociant le foncier du bâti, permet de diviser jusqu'à deux le prix de l'immobilier. Le résultat est à la hauteur de nos espérances pour les habitants avec près de 500 logements en cours de développement.

**Cela prouve une chose : il n'y a pas de fatalité à la crise du logement en France.** Des solutions existent, pragmatiques et efficaces. Elles ne demandent qu'à être généralisées. À nous tous, acteurs de la ville, de poursuivre notre combat au service de l'intérêt général.

**Bertrand Bourrus,**  
Président du COL



## ACCOMPAGNER

*les territoires et les habitants*

Le Comité Ouvrier du Logement (COL), société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) Hlm créée en 1951, a permis à plus de 7 300 familles de se loger.

C'est une société à capital variable fondée sur les principes coopératifs de démocratie et de transparence, à l'intérieur de laquelle chaque accédant ou locataire devient coopérateur et participe ainsi à la vie de la société. Véritable généraliste de l'habitat, même si l'accession reste son cœur de métier, interlocuteur privilégié des collectivités, le COL exerce trois métiers complémentaires : aménageur foncier, promoteur – constructeur et gestionnaire immobilier.

Le COL mène à bien sa mission d'intérêt général avec une représentation nationale au sein d'une des Fédérations composant l'Union Sociale pour l'Habitat : la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'Habitations à Loyers Modérés.

## INNOVER

*pour l'habitat*

La structure, qui regroupe une cinquantaine de salariés au sein du siège social à Anglet et aux agences de Pau et Bordeaux, est dotée d'une forte culture d'innovation sociale. Depuis 2016, le COL mène une politique active sur l'habitat participatif, proposant aux habitants de co-construire ensemble leurs projets immobiliers et les services associés.

En 2017, Le COL s'est doté d'une nouvelle structure juridique d'Office Foncier Solidaire, pour développer des programmes en Bail Réel Solidaire (BRS). La Coopérative Foncière Aquitaine est le deuxième OFS de France. Pionnier sur ce nouveau dispositif, le COL et la Coopérative Foncière Aquitaine ont contribué à sortir de terre les premiers projets pilotes en France, au Pays Basque, à Bordeaux et Pau, avec le soutien actif des maires et de banques comme le Crédit Agricole, le Crédit Mutuel, la BPAK et le crédit coopératif.

## ŒUVRER

*pour plus de justice sociale*

Le COL a été fondé par des hommes et des femmes aux origines modestes, animés par l'idée un peu folle de construire eux-mêmes leurs propres logements. Ils appartenaient au mouvement des "Castors". Ils ont fait preuve d'un incroyable esprit de solidarité et de partage en mettant en commun leurs forces et leurs compétences, au service de l'intérêt général. Cet esprit de solidarité et cette volonté de construire une société plus juste constituent encore aujourd'hui les valeurs fondamentales du COL. Nous misons beaucoup sur la mixité, qu'elle soit sociale ou intergénérationnelle, pour essayer autant que possible d'améliorer la vie en communauté.

### Qu'est-ce qu'un Organisme Foncier Solidaire ?

*Les missions de la Coopérative Foncière Aquitaine :*

- La Coopérative Foncière Aquitaine assure l'acquisition de terrains, bâtis ou non, qu'il finance et porte.
- Elle met ces terrains à disposition sous forme de baux de longue durée. La loi prévoit que seul un Organisme de Foncier Solidaire peut conclure un BRS.
- Elle bénéficie de conditions de financement favorables pour l'achat des terrains : décote sur les terrains publics, accès au prêt Gaïa Foncier long terme de la Caisse des Dépôts.
- Elle veille au caractère abordable dans le temps des logements produits en assurant le suivi des immeubles et des habitants.
- Elle assure le suivi social des ménages propriétaires et sécurise la vie de la copropriété en pouvant se porter acquéreur des logements.



# LA VENTE FONCIÈRE SOLIDAIRE

avec la Coopérative Foncière Aquitaine : un dispositif innovant pour rendre les logements plus accessibles et lutter contre la spéculation foncière.

EN BRS



l'accédant à la propriété possède des droits réels issus du bail. Ces droits sont proches d'une pleine propriété, avec des spécificités.

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif juridique créé en 2017 dans le cadre de la Loi ALUR. Il permet de dissocier le foncier du bâti, pour faire baisser le prix des logements. Cette formule, proposée en Nouvelle Aquitaine par la Coopérative Foncière Solidaire dont le COL fait partie, permet aux ménages modestes de trouver un logement, dans des villes où les prix représentent un obstacle à l'achat.

Cette innovation majeure en France, en réponse à la crise du logement qui frappe durement les ménages, est généralisée outre-Manche. En Angleterre en 2019, près de 43% des appartements sont détenus en bail emphytéotique, qui sépare le foncier du bâti. En 2018, 24% des transactions immobilières avaient été réalisées sous ce régime.

Avec la Coopérative Foncière Aquitaine, les droits fonciers seront payés pour une durée de 50 ans, à l'issue desquels la redevance sera réduite aux frais de gestion. En cas de nouveau propriétaire, hors héritage et donation, le bail est renouvelé.

Le propriétaire a la possibilité de louer son logement dans les conditions de location PLUS, concernant le plafond des revenus du locataire ainsi que pour encadrer le prix du loyer.

## Comment ça marche ?



## Quels sont les avantages pour les acquéreurs ?

- Prix d'acquisition réduit du coût du terrain, généralement entre 15 et 30 % du prix final et plafonné aux plafonds de prix du PSLA.
- TVA à taux réduit s'il s'agit d'un logement neuf.
- Tous les avantages d'un programme neuf et d'une accession sécurisée.
- Abattement de 30% de la taxe foncière sur la propriété bâtie, si la commune le décide.

## Quelles sont les obligations ?

- Le logement est obligatoirement la résidence principale de l'acquéreur.
- À l'entrée dans les lieux, il doit respecter les plafonds de revenus du PSLA.
- Il doit s'acquitter, en plus de sa mensualité d'emprunt, d'une redevance correspondant au droit d'occupation du terrain et aux frais de gestion du propriétaire du terrain.

## Que se passe-t-il en cas de revente ?

En cas de revente, le nouveau ménage doit justifier de ressources inférieures au plafond du dispositif et le prix de vente ne peut pas dépasser le prix d'achat indexé sur l'indice ICC et le plafond PSLA en vigueur lors de la revente. Une fois le prix ainsi réévalué, seront ajoutées les factures de travaux entrepris par le vendeur.

L'OFS contrôle le respect des clauses de revente. Par ailleurs, l'OFS peut, dans certaines circonstances, racheter le logement à une valeur d'indemnisation prévue dans le bail, notamment en cas de difficultés financières du ménage.

## Et en cas d'héritage ?

Les héritiers peuvent habiter le logement, à condition que leurs revenus soient en dessous du plafond PSLA. Ils doivent également s'acquitter des parts des autres héritiers éventuels. Les héritiers peuvent également revendre le bien, tout en étant soumis à la clause anti-spéculative.

## Qui peut en bénéficier ?

Pour pouvoir bénéficier d'un BRS, les ménages successifs doivent respecter un plafond de ressources. Le logement reste dédié à l'accession sociale dans la durée.

PLAFONDS DE RESSOURCES OFS		
Nombre d'occupant(s)	Revenu fiscal de référence	Correspondance salaire mensuel net (environ)
1	24 592 €	2 277 €
2	32 793 €	3 036 €
3	37 932 €	3 512 €
4	42 032 €	3 892 €
5 et plus	46 121 €	4 270 €

## BRS : un outil anti-spéculatif...

Le Bail Réel Solidaire est particulièrement adapté aux territoires où le marché immobilier est tendu, à cause du prix du foncier, ou dans les secteurs touristiques où la pression des résidences secondaires évince les habitants.

En sortant les terrains du marché sur une longue durée, ils ne sont plus soumis aux effets spéculatifs, permettant ainsi aux territoires de **préserver un parc de logements en accession, abordables et pérennes.**

C'est une réponse adaptée en Nouvelle Aquitaine, particulièrement sur les territoires de la côte et l'agglomération bordelaise où la spéculation immobilière crée de forts déséquilibres.

## Encadré et sécurisé...

La Coopérative Foncière Aquitaine est un organisme sans but lucratif, dont la gestion est encadrée et validée par un Commissaire aux Comptes. Agréé par le Préfet de Région, celui-ci contrôle son activité et sa gestion, s'assurant notamment de la pérennité des baux.

La revente des biens est encadrée par la Coopérative Foncière Aquitaine : en termes de prix, ainsi que sur la typologie des acquéreurs, qui doivent être éligibles au logement social.



# LE MÉCANISME DE FINANCEMENT

## EXEMPLE DE VENTE

en foncier solidaire sur la Côte Basque

		T2 45m <sup>2</sup>	T3 65m <sup>2</sup>	T4 81m <sup>2</sup>
<b>VENTE SUR LE MARCHÉ LIBRE</b>	Prix de vente	225 000 €	325 000 €	405 000 €
	Montant des mensualités pour un crédit sur 25 ans*	990 €	1304 €	1610 €
<b>VENTE SOUS BAIL RÉEL SOLIDAIRE</b>	Prix de vente des Logements TVA à 5,5%	109 500 €	143 000 €	179 000 €
	Montant mensualités crédit sur 25 ans**	390 €	510 €	660 €
	Redevance foncière	66 €	86 €	109 €
	Total des mensualités	456 €	596 €	769 €

\*Apport 8% \*\*Apport 8% - PTZ +



# LES PROGRAMMES À VENIR EN BRS

500 logements en cours de développement en Nouvelle-Aquitaine !

## KAMINOIA

à Espelette (64) : le premier programme en France !

Les 5 familles qui ont emménagé dans la résidence Kaminoia à Espelette, et dont les revenus sont inférieurs au plafond PSLA (51 117€ de revenus maximums pour un ménage seul par exemple), font figure de pionniers en France, et préfigurent d'une nouvelle génération de propriétaires.

Alors qu'à Espelette les prix du foncier avoisinent 3200€/m<sup>2</sup>, ils ont en effet acheté des T4 d'environ 85 m<sup>2</sup> avec jardin au prix moyen de 167 000€, soit 1992€/m<sup>2</sup> de surface habitable, au sein d'une résidence à l'architecture basque soignée, entièrement réhabilitée par l'architecte Thierry Girault. Le loyer du foncier, qui est reversé à l'Office Foncier Solidaire du COL, s'établit en moyenne à 90€ par mois.



## PAYS-BASQUE



### RÉSIDENCE SAHATSAK à Anglet

Un site remarquable en zone tendue. Perchée sur les hauteurs du Maharin, le poumon vert d'Anglet, la résidence R+1 propose 13 logements tous équipés de jardins ou de terrasses livrés en mars 2020.



### RÉSIDENCE LAGUNEKIN à Anglet

Un habitat sur-mesure et personnalisé avec 19 logements en habitat participatif (PSLA + OFS) livrés fin 2020.



### RÉSIDENCE JAKINTZA à Bidart

Un quartier ultra prisé ouvert à la mixité sociale. 9 logements en OFS, accession libre et location PLUS, pour favoriser le parcours résidentiel des habitants qui seront livrés en septembre 2020.



### RÉSIDENCE CAYENNES à Bayonne

3 logements en cœur de ville.



### RÉSIDENCE ZUBI-MAYOU à Bayonne

15 logements en habitat participatif pour seniors situés sur les bords de l'Adour.



### RÉSIDENCE IDUSKI MENDY à Saint-Jean-de-Luz

En plein centre au cœur du quartier Fargeot : 13 logements OFS avec du locatif social.

Et aussi 25 logements à Hendaye, 42 logements à Capbreton...

## PAU



### RÉSIDENCE AMASSADE à Pau

Redonner accès au centre-ville avec 15 logements OFS + 2PSLA.

## BORDEAUX

Le dispositif OFS à la conquête des quartiers les plus prisés :



Brazza



Euratlantique



Chartrons



Villenave d'Ornon

• **Brazza** : 20 logements en habitat participatif et en volumes capables, dont la moitié en OFS.

• **Euratlantique** : 55 logements en OFS dans le cadre du programme 50 000 logements sociaux de la ville de Bordeaux.

• **Chartrons** : une vingtaine de logements en OFS et en habitat participatif.

En périphérie bordelaise à Villenave d'Ornon, la ville qui monte en bordure de Tramway. 34 logements dont 10 maisons de ville (22 OFS et 12 locatifs PLUS).

**L'OFS, outil de réaménagement des centre-bourgs**

Exemple à HAUX : un nouveau programme d'habitat participatif où tous les habitants sont concertés pour l'aménagement du centre-bourg.



Basse Consommation, Haute Solidarité

---

Téléphone : **05 59 52 32 15**

Email : **infos@le-col.com**

Contacts presse :

**Imed ROBBANA**

Téléphone : **06 19 41 01 20**

**Carine SENFT**

Téléphone : **06 70 85 46 45**

Email : **carine.senft@lelabo.io**

---

**le-col.com**



**@LECOLAnglet**