

OFS et BRS

## Etat des lieux et perspectives



# Où en est-on aujourd'hui ?

Novembre 2019 :

## 19 OFS agréés

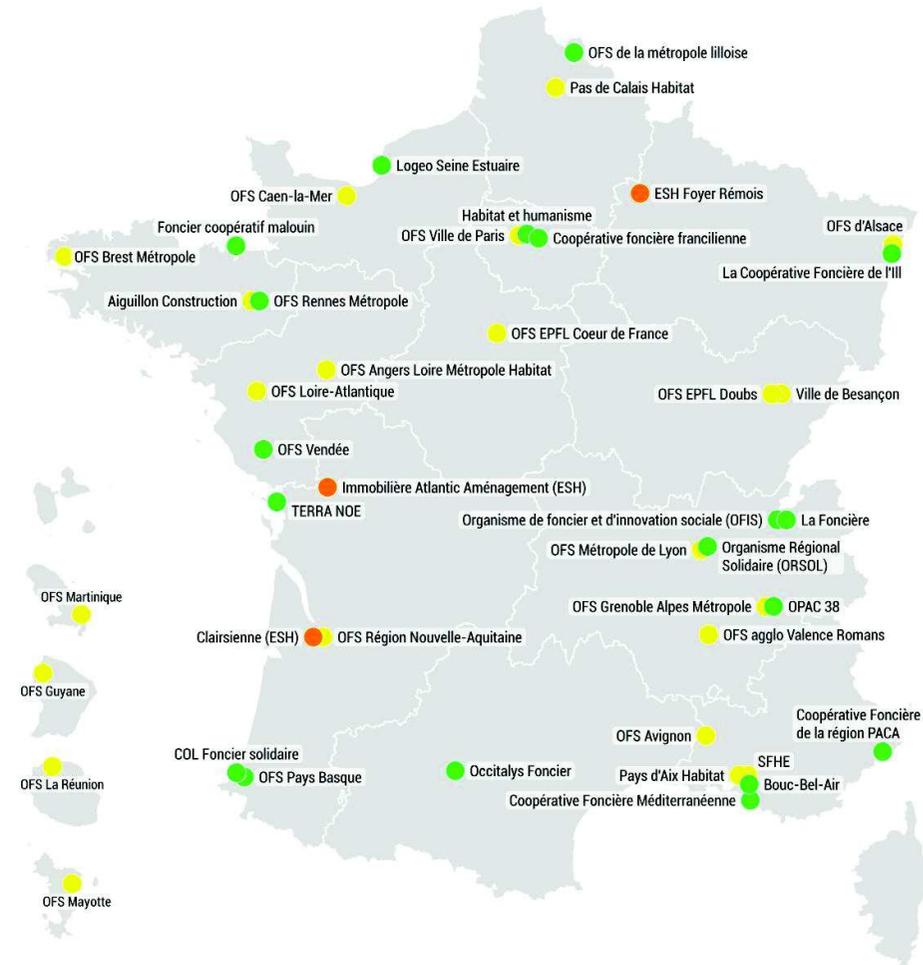
- 4 en 2017
- 5 en 2018
- 10 en 2019

D'ici fin 2019 :

5 premiers logements devraient être livrés en BRS (opération de La Coopérative Foncière Aquitaine à Espelette)

## Organismes de foncier solidaire (OFS) agréés et en projet

Octobre 2019



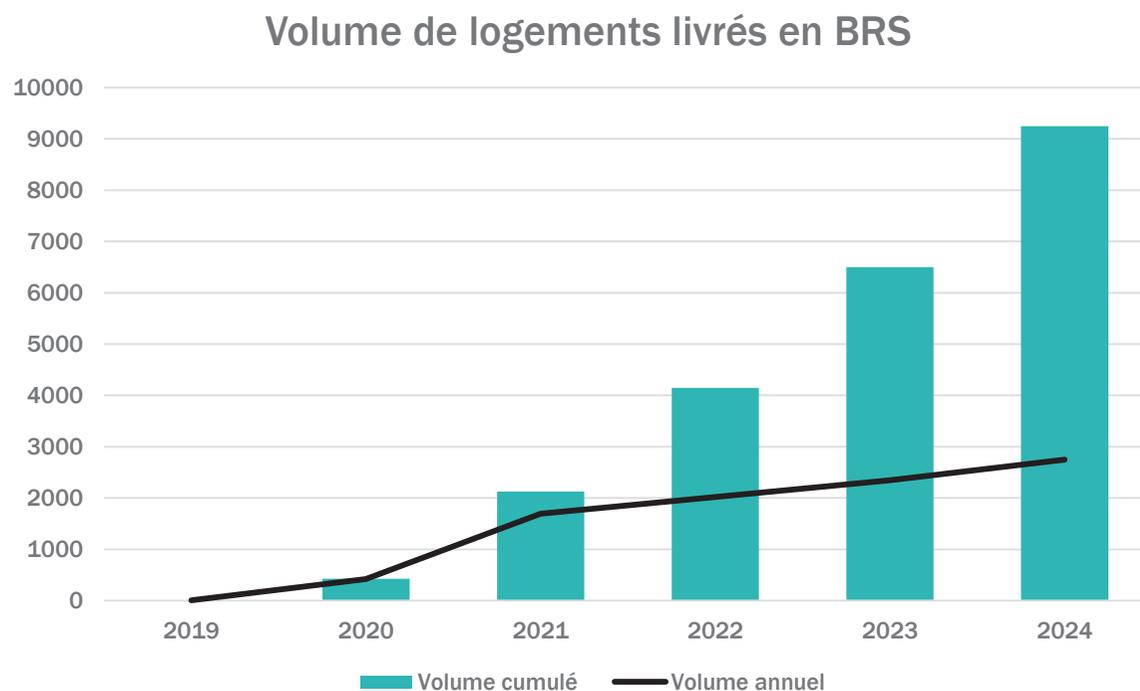
espacité

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

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

# Un modèle en plein développement

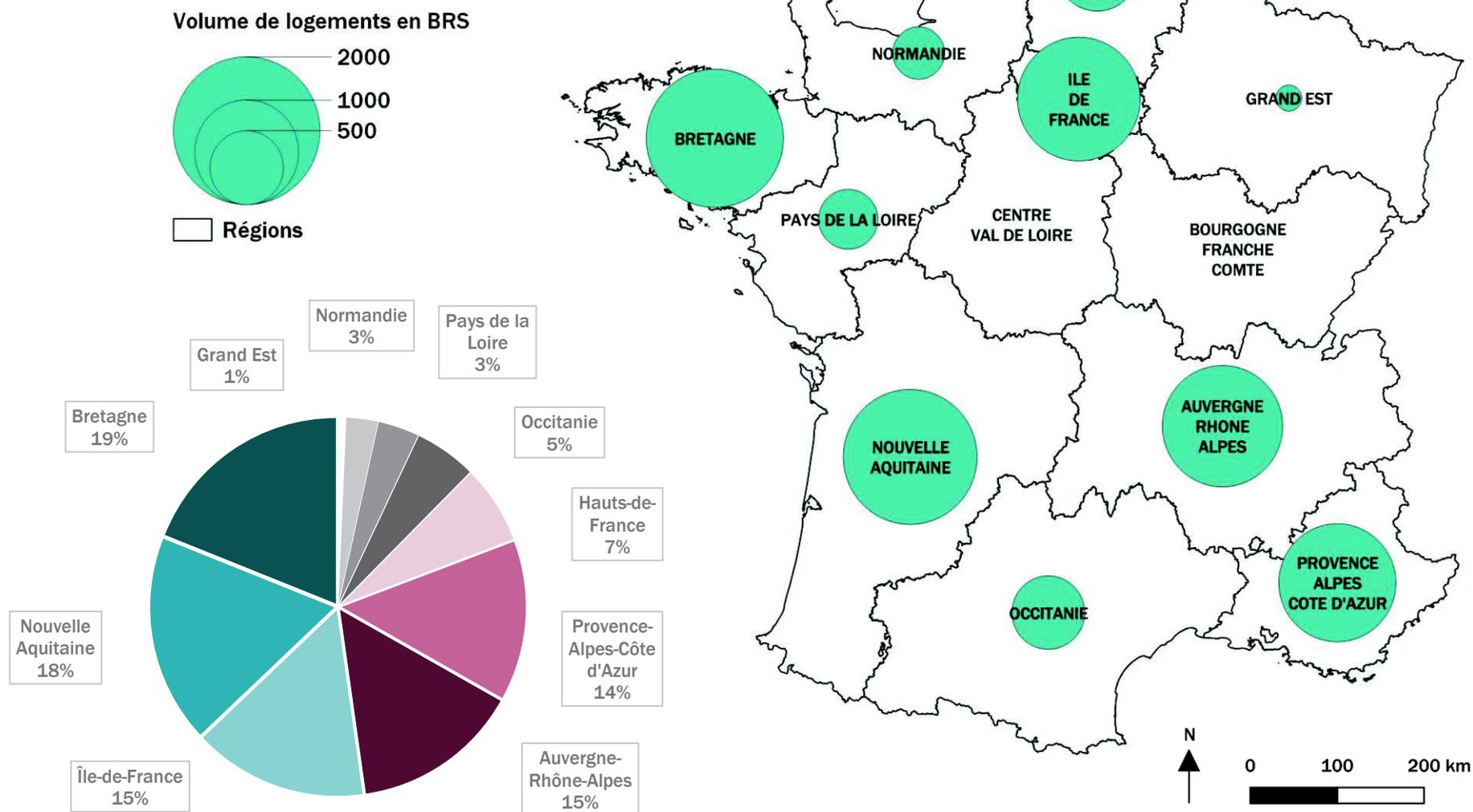
- **D'ici fin 2020** : environ **500 logements** devraient être livrés en BRS
- **A horizon 2024** : plus de **9200 logements** devraient être livrés en BRS par les 19 OFS agréés (hors OFS agréés fin 2019 et OFS en réflexion)



→ *A la date de mai 2019 : on projetait 8500 logements en BRS à horizon 2024 pour 29 OFS agréés ou en réflexion, dont 6400 pour 15 OFS*

Sources : enquête auprès des OFS agréés, Fédération des Coopératives HLM, Directions Régionales de l'Aménagement et du Logement, Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales

# Le volume de logements livrés en BRS par région à horizon 2024



Sources : enquête auprès des OFS agréés, Fédération des Coopératives HLM, Directions Régionales de l'Aménagement et du Logement, Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales

Zoom

## La diversité des modèles : l'exemple de 6 OFS agréés



# L'exemple de 6 OFS agréés

## Les 6 OFS étudiés :

- La Coopérative Foncière Francilienne
- OFS Rennes Métropole
- Bizitegia
- OFS Métropole Lilloise
- Logeo Seine Estuaire
- La Foncière Haute-Savoie

→ Ces exemples ont été choisis afin d'illustrer la diversité des OFS en termes de formes juridiques, de types d'acteurs, de contextes locaux, etc.

# Différents membres fondateurs...



Mixte impliquant au moins  
une Collectivité Territoriale

## OFS Rennes Métropole

Rennes Métropole + 14 organismes HLM  
+ SEM Territoire et Développement

## OFS Métropole Lilloise

Ville de Lille + Fondation de Lille + FPI France  
+ MEL + Action Logement et l'URHHDF

## La Foncière Haute-Savoie

EPF 74 + 9 EPCI  
+ Caisse d'Épargne Rhône-Alpes + USH 74



Etablissement  
Public Foncier

## Bizitegia

EPFL du Pays Basque



Organismes HLM ou  
sociétés coopératives

## Coopérative Foncière Francilienne

18 organismes HLM et sociétés coopératives

## Logeo Seine Estuaire

Logeo Seine Estuaire

## ... et différentes structures juridiques



Association

## OFS Rennes Métropole

Fonds associatifs initiaux  
de 390 000 € : 165 000 € de  
Rennes Métropole  
15 000 € des autres  
membres



Fondation abritée

## OFS Métropole Lilloise

*Association de préfiguration*  
Fonds associatifs initiaux  
de 200 000 € (collectivités)  
Cotisations des membres :  
de 500 à 5000 €



Coopérative

## Coopérative Foncière Francilienne

Un apport en capital de  
60 000 € par associé  
coopérateur et de 20 000 €  
par collectivité locale



Agrément direct

## Bizitegia

Affectation par l'EPFL de  
7,5 millions € sur la période  
2019-2023

## Logeo Seine Estuaire



Groupement  
d'intérêt public

## La Foncière Haute- Savoie

Sans capital

# Quels positionnements sur les marchés du logement ?



Plafond de prix de vente

## OFS Rennes Métropole

2 055 € TTC/m<sup>2</sup> SHab, stationnement inclus  
(2 000 € TTC/m<sup>2</sup> SHab en secteur ANRU)

## OFS Métropole Lilloise

Plafonds de prix de vente fixés par la collectivité en fonction des capacités des ménages cibles (redevance incluse): entre 2100 et 2200 € TTC/m<sup>2</sup> SHab hors stationnement

## La Foncière Haute-Savoie

2 500 € TTC/m<sup>2</sup> SHab, stationnement inclus



Revenu des ménages

## Bizitegia

Cible des ménages appartenant aux déciles les plus bas  
(Exemple en secteur détendu : 17 000 € de revenus imposables pour un ménage de 2 personnes)



Statut d'occupation

## Logeo Seine Estuaire

Locataires en place ou locataire du patrimoine de LSE sous plafonds PSLA (OFS dédié principalement à la vente HLM et mobilisation ponctuelle sur la construction neuve)

# Quel niveau de redevance foncière ?



Montant fixé ou plafonné

## OFS Rennes Métropole

Montant fixé : 0,15 €/m<sup>2</sup> Shab

## La Foncière Haute-Savoie

Plafond envisagé : 1,5 €/m<sup>2</sup> Shab

## Bizitegia

Plafond en secteur tendu : 1,5 €/m<sup>2</sup> SU  
Plafond dans l'ancien en secteur détendu : 1 €/m<sup>2</sup> SU



Montant moyen et au cas par cas

## OFS Métropole Lilloise

En moyenne : 1 €/m<sup>2</sup> Shab

## Logeo Seine Estuaire

En moyenne et au cas par cas : 0,5 €/m<sup>2</sup>/mois

## Coopérative Foncière Francilienne

Au cas par cas : entre 1,5 et 3,5 €/m<sup>2</sup>/mois  
(peut aller au-delà selon les territoires, notamment Paris)

# Comment la charge foncière est-elle financée ?

	 Participation des opérateurs	 Participation des collectivités	 Mobilisation de l'emprunt	 Affectation des fonds de l'OFS	 Produit de la vente différé
<b>Coop Foncière Francilienne</b>	Une acquisition par l'opérateur de parts sociales de l'OFS à hauteur de 2000€/logement		Prêt Gaia pour le reste du financement	1,50% de fonds propres par terrain acheté	
<b>OFS Rennes Métropole</b>	Droit d'appui de l'opérateur = 100€/m <sup>2</sup> Sha	Subvention pour surcharge foncière de Rennes Métropole (montants des cessions foncières encadrés dans le PLH)			
<b>Bizitegia</b>				Mobilisation de fonds issus du PPI de l'EPFL (amortissement de la charge foncière sur 60 ans maximum)	
<b>OFS Métropole Lilloise</b>			Prêt Gaia seulement si la production de logements en OFS/BRS ne découle pas d'une obligation réglementaire		
<b>Logeo Seine Estuaire</b>					Une partie du produit de la vente HLM est différée par l'intermédiaire de la redevance
<b>La Foncière Haute-Savoie</b>		25% de la charge foncière supportée par la collectivité qui fait la demande d'acquisition	Une mobilisation d'emprunts auprès de banques commerciales		

# Qui assure la garantie de rachat ?



## OFS Métropole Lilloise

Garantie d'indemnisation des droits réels actualisée sur l'IRL  
(prise en considération en moins value ou plus value de l'état du logement)

## Coopérative Foncière Francilienne

Garantie de rachat assumée par l'OFS après extinction de la sécurisation  
HLM, au prix d'achat indexé sur l'ICC et après décote de 40%

## OFS Rennes Métropole

Rachat au prix de l'acquisition, actualisée selon l'IRL



## Bizitegia

EPF

## La Foncière Haute-Savoie

OFS + EPF

## Logeo Seine Estuaire

Organisme HLM

## Quelles sont les modalités d'engagement des opérations ?

- **La Coopérative Foncière Francilienne** : une prospection foncière réalisée par l'opérateur
- **OFS Rennes Métropole** : une programmation définie par les communes, qui choisissent leur opérateur + une maîtrise d'ouvrage assurée par les organismes HLM et les sociétés coopératives, dans le respect des règles de la collectivité
- **Bizitegia** : fonciers bâtis ou non issus de biens en portage par l'EPFL, sous propriété communale ou à acquérir si les études de faisabilité sont concluantes + appel à manifestation d'intérêt des opérateurs
- **OFS Métropole Lilloise** : production appuyée par la mobilisation de fonciers publics (cession et ZAC) et obligations liées à la SMS imposant jusque 30% d'accession abordable dans les opérations de plus 1100m<sup>2</sup> de SDP + opérateur qui est soit déterminé à l'issue des consultations publiques, soit « apporteur » du foncier en diffus
- **Logeo Seine Estuaire** : un plan de vente établi dans le cadre de la CUS
- **La Foncière Haute-Savoie** : une mise en concurrence des opérateurs sur les fonciers portés par l'EPF consécutivement à la sollicitation d'une commune