

Séminaire
2 octobre 2019

Espacité



L'intervention des organismes de foncier solidaire en centre-bourgs et quartiers anciens dégradés

Atelier introduit et animé par **Guillaume Pavageau**
Chef de projet, Espacité



Les enjeux de la mobilisation du parc de logements anciens pour la production de logements en accession sociale

En territoire tendu

- une réponse à une forte pression de la demande en centre-ville, où les opportunités foncières sont contraintes
- un maintien de la mixité sociale

En territoire en perte d'attractivité

- une limitation du phénomène d'étalement urbain
- une valorisation des qualités patrimoniales d'un territoire
- une participation aux stratégies de redynamisation des centralités (projets Action Cœur de Ville) et de renouvellement urbain de quartiers

Des projets aux coûts structurellement plus élevés que dans le neuf

L'acquisition du foncier bâti

Un coût qui peut particulièrement peser sur le prix de revient du logement, pouvant dépasser **jusqu'à 40% du coût total de l'opération**

- Un poids qui dépend en particulier de :
 - la **tension** du marché immobilier local,
 - la **nature du propriétaire** vendeur,
 - l'éventuelle **occupation** du bâtiment par des ménages,
 - la mobilisation d'un partenaire local pour le **portage** de l'acquisition.
- Une possible **distorsion** entre la valeur de marché d'un bâtiment dégradé et la valeur réelle d'usage.

Les travaux de réhabilitation

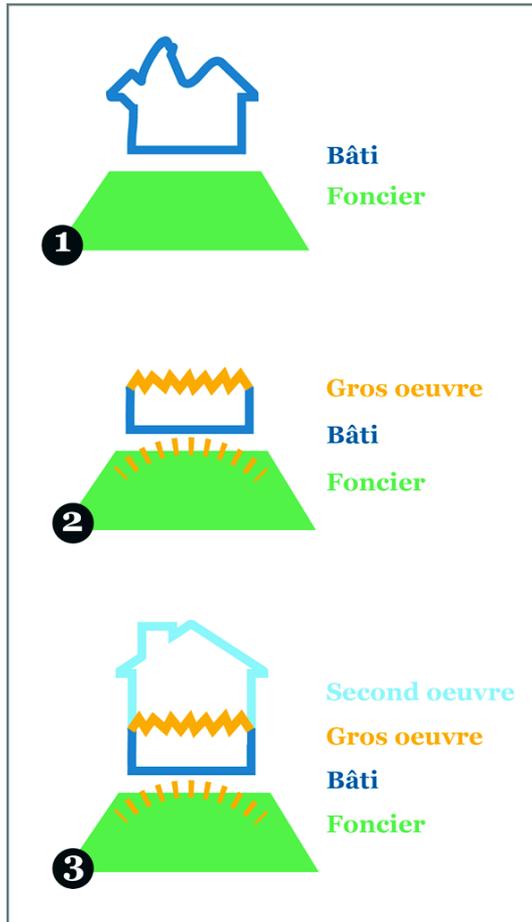
- Un coût **très variable**, notamment dépendant de :
- Particularités **patrimoniales** à préserver,
- Contraintes d'intervention dans un environnement urbain dense,
- La réalisation de **travaux d'urgence** et de mise en sécurité du bâtiment pendant la durée d'étude et de montage de l'opération,
- La présence d'**amiante** et/ou de **plomb**,
- La mise en **accessibilité** des logements.

Le lissage d'une partie des coûts sur la longue durée

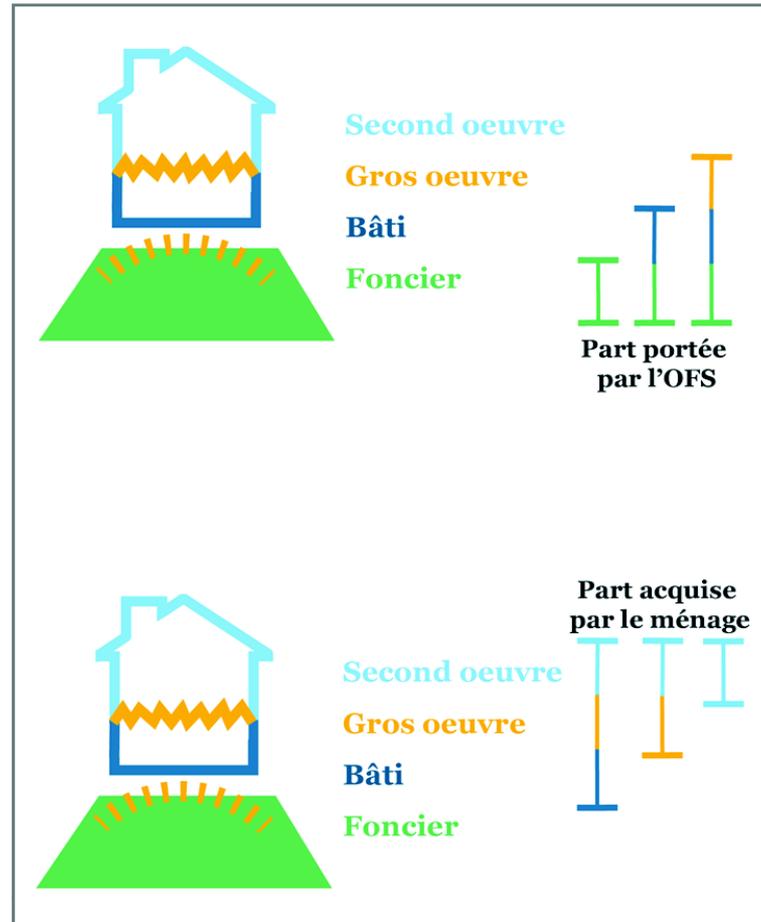
- Une certaine **souplesse du modèle** dans la définition de la part « terrain » de la valeur de l'immeuble acquis par l'OFS, dans la limite du plafond de vente PSLA
- Des principes de **partage de la valeur entre l'OFS et le ménage** qui peuvent répondre à différents enjeux :
 - Atteindre un prix de vente des logements permettant à une cible de ménages déterminés d'accéder à la propriété en BRS,
 - Atteindre un meilleur équilibre économique de l'opération, aux coûts particulièrement élevés,
 - Intensifier l'effet levier des aides publiques,
 - Etc.

Le lissage d'une partie des coûts sur la longue durée

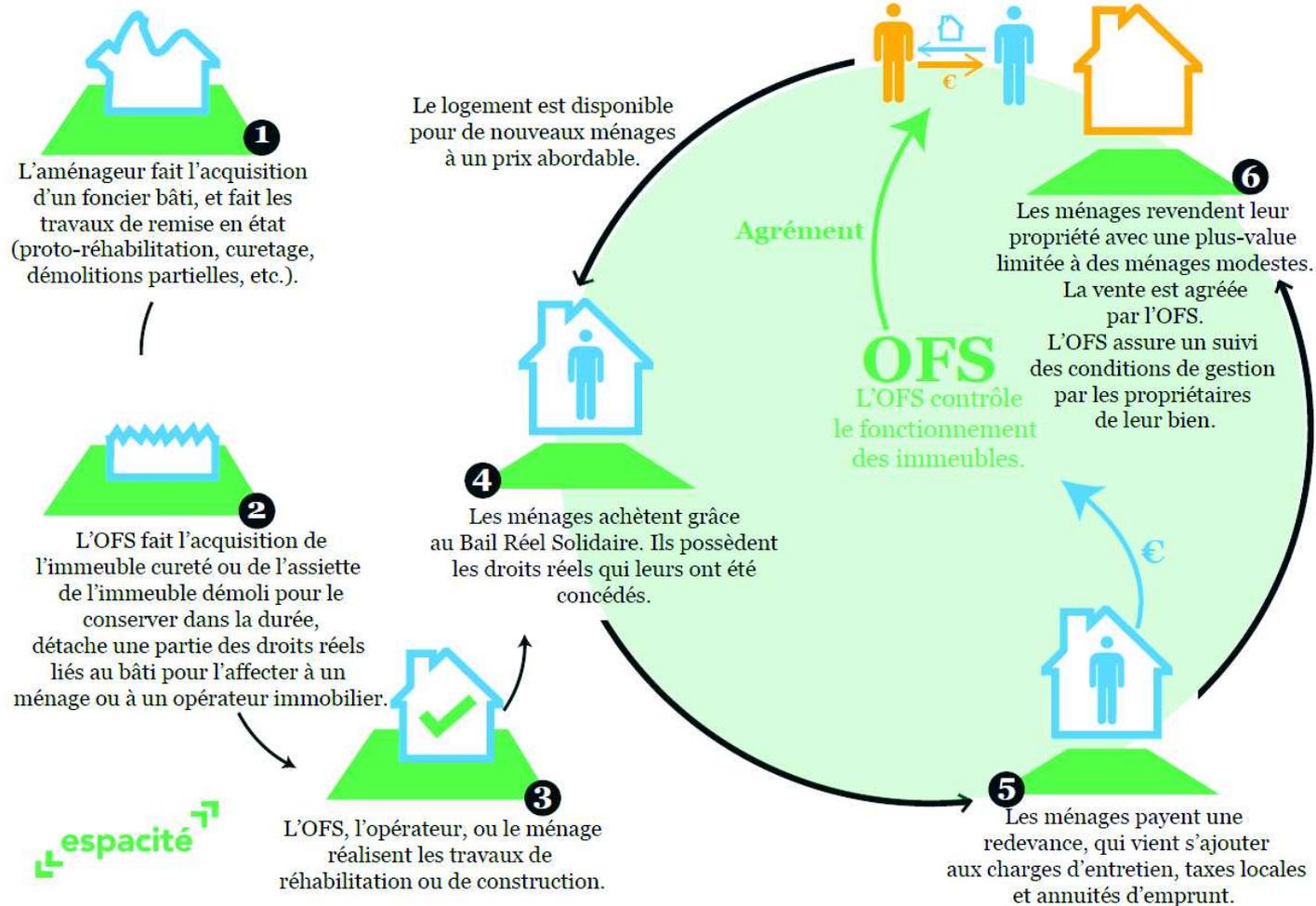
Les étapes d'une opération dans l'ancien



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



Le développement des opérations dans l'ancien



→ Qui réalise les travaux de réhabilitation ?

Quels atouts et points d'appui ? Quels risques ?

- Un montage qui **sanctuarise des aides publiques** potentiellement très importantes pour la remobilisation d'un parc vacant et/ou dégradé (maintien de la vocation sociale, prévention du risque de dégradation des logements grâce aux mesures de suivi et d'accompagnement des ménages)
- Une éligibilité à des aides de l'ANAH à titre expérimental pour le développement d'opérations dans l'ancien
- Une démarche exploratoire menée par l'ANRU
- Une négociation opération par opération avec la Banque des Territoires pour le **financement** de l'acquisition du foncier bâti (par mobilisation du prêt Gaia) avec une attention toute particulière sur l'attractivité commerciale des logements produits
- Une **prise de risque** avec la mobilisation du BRS en secteur détendu potentiellement plus importante sur le rachat des droits réels immobiliers à un ménage en difficulté pour leur revente, d'où la nécessaire mise en œuvre d'un mode de gestion et d'un modèle économique de l'OFS spécifiques



**GRENOBLE ALPES
MÉTROPOLE**

L'intervention des organismes de foncier solidaire en centre-bourgs et quartiers anciens dégradés

**Séminaire CRHH Lyon
02 Octobre 2019**

QUELQUES CHIFFRES

231 337
logements

443 123
habitants

1 logt sur 3
construit entre
1946-1975

78%
de logements collectifs

2.1
personnes en moyenne
par ménage

+ 0.7%
solde naturel

- 0.4%
solde migratoire

60%
des logements sur 4
communes



La Métropole de Grenoble

Un CONTEXTE particulier



- Des contextes « urbanisés » diversifiés mais une ville centre et une première couronne « marquées » par les copropriétés de l'après guerre et notamment les copropriétés modestes des années 50-70
- Ces copropriétés constituées essentiellement d'appartements familiaux (T4 et plus), dont les occupants ont vieilli, vont connaître dans la décennie qui arrive une phase de renouvellement dans leur occupation.



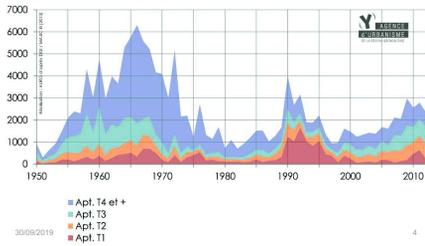
Un territoire urbain fragmenté en renouvellement générationnel avec des impacts forts sur le marché immobilier

Nécessité d'intervenir sur le parc « plan courant » des années 60

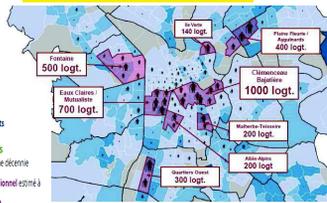
UN PROCESSUS D'URBANISATION TRES CYCLIQUE

Production annuelle de logements collectifs dans la métropole grenobloise depuis 1950

Source : AURIG et après DCEMAJUC III (2013)



... qui entraine un PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT GENERATIONNEL



12100 logements

2,3 de ces logements

pourront se libérer dans la prochaine décennie

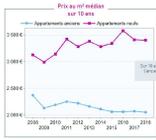
Un potentiel de renouvellement générationnel estimé à

800 logements / an

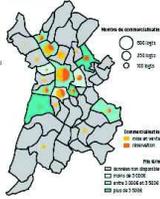
Hypothèse d'une occupation 2 à 2,5 fois supérieure :

800 à 1200 habitants supplémentaires / an

Et une fragmentation du MARCHÉ IMMOBILIER



Commentarisation et prix de vente des logements collectifs récents dans la Métropole en 2017 (Source : ACI 2017)



Evolution annuelle des prix médians et des volumes de transactions pour les appartements anciens (Source : INSEE, 2017-2018)



25% des transactions < à 1 590 €/m²
25% des transactions > à 2 780 €/m²

INTERVENIR SUR LE PARC « plan courant »



Accompagner le vieillissement
et la mixité intergénérationnelle
dans le parc en renouvellement

Accompagner les primo-accédants
dans le réinvestissement du parc
ancien et impulser sa réhabilitation

Renouveler l'attractivité de
l'environnement urbain et renforcer l'offre
de services à destination des familles



OFS compétent à l'échelle des **49 communes de la Métropole Grenobloise**



Créer de l'accès
sociale **perenne**
dans le temps en
zone tendue

Faciliter la
réhabilitation

Favoriser les
parcours
résidentiels des
ménages locaux
du parc social

Développer l'**habitat**
participatif



✓ Un outil de politique publique (maîtrise de la redevance et des opérations) porté par Grenoble Alpes Métropole avec l'EPFL-D

Comment / A quel prix ?

- ✓ Prix maximum de vente de 2 750 € / m² SHAB stationnement compris et une redevance maximale de 1€/m² SHAB/mois
- ✓ Objectif de production de 20 logements en accession les deux premières années, puis 50
- ✓ Dans les zones tendues de l'agglomération pour le neuf et sur les 49 communes dans l'ancien

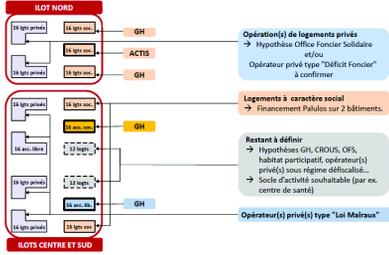
Pour qui ?

- ✓ Les ménages du 3^{ème} et 4^{ème} décile notamment
- ✓ Les ménages au budget contraints et qui souhaitent acquérir plus de surfaces



L'OFS Grenoble-Alpes Opération ABBAYE

PROGRAMMATION





Plan de situation Abbaye



Population de l'habitat de référence

✓ Une opération de réhabilitation importante et un marché immobilier assez bas

- Prix de revient supérieur à 115 000 € /logements malgré un coût d'acquisition bas (210€/m²/SHAB)
- Coût travaux entre 1300 et 1400€ HT
- Prix de vente médian dans l'ancien de 2130 €
- Valeur locative à 8€/m²
- Une taxe foncière élevée (plus de 2 mois de loyers)
- Un plan de financement pour une opération en LLS qui demande un niveau de subvention publique exceptionnel



Nécessité de trouver un nouvel outil

Positionnement du produit BRS T3 (58 m²)

- ✓ Le positionnement d'une offre en BRS
- ✓ En comparant avec le marché libre dans l'ancien et le PSLA
- ✓ Selon différentes hypothèses de vente par l'EPFL (propriétaire du foncier)

Simulations sur 32 logements en BRS et travaux réalisés par un opérateur

- ✓ 1400/m² HT de coûts de réhabilitation + 18% d'honoraires ; marge de 7% pour l'opérateur
- ✓ Coût d'acquisition du foncier par l'OFS : 120 € HT/m² de SHAB ou 210 €/m² de SHAB
- ✓ Comparaison avec
 - ✓ Prix en accession libre dans l'ancien : 2 130 € TTC /m² de SHAB
 - ✓ Prix en PSLA : 2 700€ TTC/m² de SHAB
- ✓ Frais de gestion de l'OFS : 200 € / an /logement
- ✓ Ménages : emprunt 2 % (+ assurances) sur 20 ans ; pas d'apport personnel

Positionnement du produit BRS T3 (58 m²)

• **4 simulations**

- ✓ Lissage dans la durée du coût du foncier
- ✓ Prix inférieur au PSLA
- ✓ Maîtrise des prix de vente ultérieurs
- ✓ Un montant de la redevance fixé à 1€/m² au maximum et permettant de couvrir:
 - L'annuité du prêt
 - Et les frais de fonctionnement de l'OFS

Prix de revient	
	Acquisition du foncier bâti (250 € par m ²) : 378 000 €
	Frais notariaux 5%
	Soit, charge foncière initiale portée par TOFS (avec frais) = 408 240 €
OFS	
	Travaux de réhabilitation (1 400 €/m ²) : 2 960 400 € HT
	Éléments : 414 970 €
	Marges : 194 969 €
	Soit, prix de revient = 2 980 241 € HT
Opérateur	
	Total = 3 358 241 €
Financement	
	Financement de la charge foncière (14%)
	Fonds Propres / subvention d'investissement GAM (5 %)
	Prêt sur 40 ans
	Financement de l'opération (hors foncier)
	Vente des Droits réels
	Soit : 865€/m ² TTC / m ² SHAB (TVA 5,2% sur marge foncière)
	Total = 3 358 241 €

Soit un montant total pour l'OFS de 387 828 € (taux 1,35%) : remboursé par les redevances sur 38 ans (diffère de 2 ans) &

REDEVANCE A 1€/m²

Mensualité du ménage :
 > Pour un T3 de 58 m² : 666 € (redevance + prêt)

> Comparaison :
 • PSLA (neuf) : 824 €
 • Acquisition dans l'ancien : 695 €

L'OFS Grenoble-Alpes

Opération ABBAYE – simulation théorique

Prix de revient	
	Acquisition du foncier bâti (210 € par m ²) : 378 000 € Frais notariaux 5% : 408 240 €
OFS	Soit, charge foncière initiale portée par l'OFS (avec frais) : 408 240 €
	Travaux de réhabilitation (1 400 €/m ²) : 2 980 400 € HT Financement : 414 976 € Marge : 194 969 €
Opérateur	Soit, prix de revient = 2 980 241 € HT
Total = 3 358 241 €	
Financement	
	Financement de la charge foncière (12%) : 408 240 € Prêt sur 40 ans : 408 240 €
OFS	Financement de l'opération (hors foncier) : 2 980 241 € HT
	Tous les Droits réels
Opérateur	Soit : 824 € (net TTC) / m ² / an (PSLA) (TVA 5,5% sur marge foncière) : 2 980 241 € HT
Total = 3 358 241 €	

Soit un montant total pour l'OFS de 408 240 € (taux 1,35%) : remboursé par les redevances sur 40 ans (diffère de 2 ans) &

REDEVANCE A 1€/m²

Mensualité du ménage :
 > Pour un T3 de 58 m² : 666 € (redevance + prêt)

> Comparaison :
 • PSLA (neuf) : 824 €
 • Acquisition dans l'ancien : 695 €

Prix de revient	
OFS	Acquisition du foncier ABM (220 € par m ²) : 216 000 € Frais notariaux : 0 €
	Soit, charge foncière initiale portée par l'OFS (avec frais) = 233 280 €
Opérateur	Prévoir de réhabilitation (1400 €/m ² HT) : 2 980 400 € Honoraires : 414 872 € Marges : 394 959 €
	Soit, prix de revient = 2 980 241 € HT
	Total = 3 213 521 €

Soit un montant total pour l'OFS de 209 952 € (taux 1,35%) : remboursé par les redevances sur 30 ans (différé de 2 ans) &

REDEVANCE A 0,76€/m²

Financement	
OFS	Financement de la charge foncière (7%) : 233 280 € Fonds Propres / subvention d'investissement GAM (10%) : 23 228 € Prêt sur 30 ans : 209 952 €
	Financement de l'opération (hors foncier) = 980 241 € HT
Opérateur	Vente des Droits réels : 2 980 241 € HT Soit 1 884€/m ² TTC (TVA 5,5% sur marge fiscale)
	Total = 3 213 521 €

Mensualité du ménage :
 > Pour un T3 de 58 m² : 653 € (redevance + prêt)
 > Comparaison :
 • PSLA (neuf) : 824 €
 • Acquisition dans l'ancien : 695 €

Prix de revient		
OFS	Acquisition du foncier ABM (220 € par m ²) : 216 000 € Frais notariaux : 48 €	233 280 €
	Solt, charge foncière initiale portée par l'OFS (avec frais) = 233 280 €	
Opérateur	Prévoir de réhabilitation (1200 €/m ² TTC) : 2 360 400 € Honoraires : 24 872 € Marges : 394 950 €	2 980 222 €
	Solt, prix de revient = 2 980 241 € HT	
Total = 3 213 521 €		
Financement		
OFS	Financement de la charge foncière (7%)	233 280 €
	Prêt sur 30 ans	233 280 €
Financement de l'opération (hors foncier)		2 980 241 € HT
Opérateur	Vente des Droits réels	2 980 241 € HT
	Solt 2 862 €/m ² TTC (TVA 5,5% sur marge fiscale)	2 980 241 € HT
Total = 3 213 521 €		

Soit un montant total pour l'OFS de 233 280 € (taux 1,35%) : remboursé par les redevances sur 30 ans (diffère de 2 ans) & REDEVANCE A 0,81/m²

Mensualité du ménage :
 > Pour un T3 de 58 m² : 655 € (redevance + prêt)
 > Comparaison :
 • PSLA (neuf) : 824 €
 • Acquisition dans l'ancien : 695 €



- Une intervention dans le neuf uniquement sur les territoires tendus
- Un outil pour intervenir dans le parc existant privé et public
 - ✓ Réhabilitation d'immeubles entiers (quartier QPV, centre bourg, changement d'affectation, ...)
 - ✓ Acquisition en diffus dans les plans courant
 - ✓ Vente HLM



BIZITEGIA
L'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE
DU PAYS BASQUE



2 OCTOBRE 2019

PPH
2019
2023



EPFL PAYS BASQUE

➤ **Création** : 12/2005

➤ **Territoire** : 1 Communauté
D'Agglomération de 158 communes pour 310 000
habitants

- 1 secteur littoral et rétro littoral extrêmement
tendu
- 1 secteur intérieur parfois en déprise
démographique (Soule)

➤ **2 missions** :

- Accompagner les collectivités locales dans la
mise en œuvre de de leurs projets de
développement
- Réguler les marchés fonciers



CADRE OPERATIONNEL : LE PROGRAMME
PLURIANNUEL D'INTERVENTION
2019-2023



Thématiques d'intervention		
Habitat et mixité sociale	43 M€	60 %
Développement économique	1125 M€	20 %
Stocks fonciers de long terme	3,75 M€	5 %
Equipements et infrastructures publics	2,250 M€	3 %
Préserver le foncier agricole et environnemental	1,125 M€	15 %
Les Fonds d'intervention spécifique		
Le Fonds « CFS »	7,5 M€	95 %
Le Fonds d'études	0,375 M€	0,5 %
TOTAL	75 M€	100 %

EPFL = acteur de l'aménagement du Pays basque dont l'ensemble des actions doit répondre au enjeux suivants :

- **Solidarité** : territoriale à travers la réciprocité des interventions littoral/intérieur et générationnelle
- **Efficacité** : conventionnement d'objectifs pour éviter le « coup par coup »
- **Identité** : limitation des consommations foncières, préservation des équilibres agricoles, environnementaux, paysagers....



Territoires tendus :

- une offre LLS limitée qui ne rattrape pas le retard (10 000 demandes permanentes).
- Une accession à la propriété inabordable et une accession sociale limitée et peu contrôlée (fortes plus values potentielles)
- Des ménages captifs de l'offre locative privée (chère et peu adaptée)

Territoires détendus :

- Une offre de logements locatifs, sociaux et privés, très peu développée
- Un modèle d'accession à la propriété individuelle (lotissement) qui trouve ses limites, à la faveur de postures publiques qui restreignent les possibilités d'extension urbaine

➤ **Le projet :** L'EPFL Pays Basque se propose de développer une activité favorisant durablement l'accès social à la propriété et permettant de réguler les marchés fonciers en créant un **Organisme Foncier Solidaire Pays Basque**.

➤ **Les territoires ciblés :** les secteurs tendus pour des opérations en construction neuve et en renouvellement urbain ainsi que le secteur intérieur du Pays Basque dans le cadre d'opérations de réhabilitation.

➤ **Les populations ciblées :** jeunes ménages (ouverture à des niveaux de revenus plus faibles : ex 17 000€ revenus imposables annuels pour un ménage de 2 personnes en milieu rural)



2016 :

- Approche partenariale COL (Médiation Coop HLM) EPFL PB pour stabilisation juridique du principe d'OFS et de BRS
- Sensibilisation des parlementaires du Pays Basque pour Loi de finance 2017 (TVA taux réduit , plafonds de ressources , accès au PTZ...)

Janvier et Mars 2017 :

- Décrets d'applications relatifs aux OFS et aux BRS
- Décision de créer une structure propre à l'EPFL / projet du COL

7/07/2017 :

Délibération CA EPFL PB :

- Engagement d'une étude de préfiguration d'un OFS
- Désignation du bureau d'études ESPACITE , Cabinet Delsol Avocats

- Juillet 2018 : Délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL pour création d'un OFS en internalisation
- Novembre 2018 : dépôt du dossier de demande d'agrément auprès du Préfet de Région
- 18 Avril 2019 : Agrément Préfectoral de l'EPFL en tant qu'OFS



TOUS SECTEURS :

3 CRITÈRES CUMULATIFS

- **Niveau de commercialisation :** minimum 30% en dessous des prix de marchés locaux
- **Plafonnement de la redevance :** 1,5€ mensuel par m2 de Su en secteur tendu et 1 € mensuel par m2 Su en secteur détendu
- **Durée d'amortissement de la charge foncière :** 60 ans maximum

SECTEUR DÉTENDU :

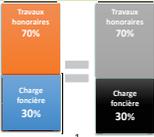
- **Extrême vigilance sur la localisation des biens bâtis (centres bourgs)**
- **Travail préalable sur l'analyse de la demande avec les communes**
- **Importance des études préalables de faisabilité avant acquisition (cout intégré dans la charge foncière si l'opération se réalise en BRS)**

ORIGINE DES OPÉRATIONS :

- **Biens en portage EPFL réorientés en BRS**
- **Biens à acquérir pour opérations BRS si études de faisabilités concluantes**
- **Biens sous propriété communale :** stabilisation des ménages en centres bourgs, trésorerie pour la collectivité, continuité de la maîtrise publique des biens

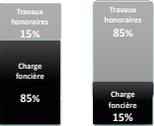
LES MONTAGES EN REHABILITATION SELON LE POIDS DE LA CHARGE FONCIERE

NEUF REHABILITATION



1

1 : Vente de droits réels équivalents au cout de revient total – charge foncière



2

3

Vente de droits réels équivalents à 70% du cout de revient total :

2 : L'EPFL intègre une partie de la charge foncière dans les droits réels commercialisés (*ex Banca*)

3 : L'EPFL finance et conserve une partie des travaux à sa charge





Réalisation d'une opération de remise aux normes
d'une maison du centre bourg

Propriétaire Foncier : EPFL Pays Basque

OFS : BIZITEGIA

Projet

- **Maitrise d'ouvrage** : EPFL Pays Basque
- Logement occupé et racheté par le locataire dans le cadre d'un BRS

1 - Intervention foncière :

Maitrise foncière : L'EPFL est propriétaire de la maison sise au lieu-dit Baccarrica (acquisition amiable) depuis le début de l'année 2019

Le montant total de l'acquisition est de 114 400 Euros.



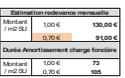
2 – Hypothèse redevance :

Compte tenu du rapport entre le poids de la charge foncière et le poids des travaux prévisionnel, le montant de la redevance doit s'appréhender par rapport au cout total de l'opération et à la proportion de droits réels que l'EPFL souhaite céder au candidat à l'accession.

Cout de revient prévisionnel du projet :

- Charge foncière = 114 400 Euros
- Montant des travaux = 40 000 €
- Surface utile logement = 130 m²

CERFA 2019 - Simulation d'un logement en BPS	
Adresse : 130	
Surface utile : 130	
Répartition des charges	
Proportion	Répartition, %
Proportion	130000
Montant	400
Total Charges	134400
Montant	74,09
Proportion	40000
Montant	29,91
TOTAL	134400
Charges foncières et redressement	
Propriété foncière BPFL	
Intégrale	134400
Proportion par TCPS	134400
Proportion de répartition de droits pluri	
CPS	33% 44 530 €
ACCIDENT	33% 44 530 €
Simulation charges financières mensuelles pour l'occupant	
Apport personnel	0
Capital emprunté	130 000
Versement	20
Taux initial	0
Redevance mensuelle	455,11 €
Redevance mensuelle	910,21 €



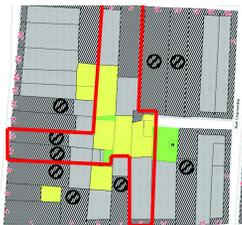
PSLA Plafonds M2/SU ZONE C	2202
Commercialisation droits réels M2 /Su	831
Ecart / Plafond PSLA	62%

Estimation redevance mensuelle	
Montant / m ² /Su	100,00 €
Montant / m ² /Su	0,01 €
Montant / m ² /Su	100,00 €
Montant / m ² /Su	0,01 €
Montage non conforme aux règles CPS	
Estimation redevance mensuelle	
Montant / m ² /Su	100,00 €
Montant / m ² /Su	0,01 €
Montant / m ² /Su	100,00 €
Montant / m ² /Su	0,01 €
Montant / m ² /Su	30
Montant / m ² /Su	42
DROITS REELS / PLAFONDS PSLA	
Zone Plafond PSLA	831
B1	2505
B2	2510
C	2202
Zone Occupation	C





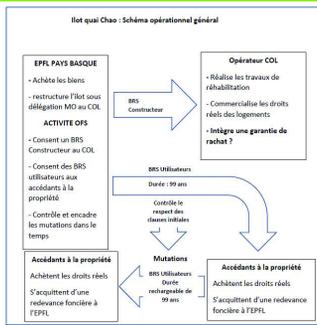
- **3 juin 2011 :**
Signature de la convention PNRQAD portant sur la requalification de 6 îlots dégradés du centre ancien de Bayonne
- **EPFL PAYS Basque :**
opérateur foncier avec pour mission initiale de négocier acquérir et céder les emprises foncières aux opérateurs désignés par la collectivité.



➤ **Décembre 2018** : Signature de l'avenant n°3 à la convention PNRQAD avec notamment proposition d'un montage opérationnel novateur venant répondre aux difficultés avancées par les opérateurs pressentis pour l'îlot du 45 quai Chao (pas d'équilibre de sortie en LLS ou en bail à réhabilitation)

Ce montage d'opération présente l'avantage de :

- Permettre une sortie d'opération sur un projet particulièrement complexe et difficile à équilibrer
- Mettre sur le marché des logements accessibles au plus grand nombre, grâce à une redevance foncière attractive, dans un secteur où les prix du foncier et des travaux de réhabilitation sont très élevés.



Charge foncière totale : 4 368 696 Euros : pas de répercussion de frais financiers par l'EPFL à son actif/ni O/S.

Financements :

ANRU : 1 452 207 Euros

Ville de Bayonne : 1 915 579 Euros

Recettes vente de commerces : 239 983 Euros (neutralisation de la charge foncière correspondante)

➤ Charge foncière à financer : 1 861 927 Euros

Surface habitable des logements en BRS : 1 168 m²

Règle plafonnement redevance par l'EPFL : 1,5 Euros/(m²/an)

Redevance annuelle : 1 168 x 1,5 x 12 = 21 024 Euros

Temps de retour de la redevance = 84 ans = durée Prêt Gaïa

Programme :

Nombre de logements : 22

Commerces : 3

Charge foncière : 4 368 696 € dont 876 000 € de proto aménagement

Charges financières accédant à la propriété sous BRS

(T3 : 60 m², pas d'apport personnel)

	BRS	LIBRE
coût d'acquisition	132 233 €	216 000 €
Mensualité	584 €	954 €
Redevance	90 €	0
TOTAL	674 €	954 €