

Le Bail Réel Solidaire par l'exemple

Étude réalisée par Juliette Grenier, chargée d'études à la Fédération des Coop'HLM avec la contribution d'Hélène Morel, formatrice Arecoop, et coordonnée par Florence Caumes, responsable de l'Innovation à la Fédération des Coop'HLM.

Janvier 2022

Table des matières

Introduction sur le Bail Réel Solidaire et cette étude.....	4
Liste des opérations intégrées à l'étude	13
1. Carte des opérations.....	13
2. La liste des opérations étudiées	14
Éléments généraux sur les opérations.....	17
1. La localisation des opérations.....	17
2. Le nombre de logements par opération	17
3. Partie charge foncière et redevance – Modèles des OFS.....	18
4. Les écarts entre le prix de vente et le plafond de vente PSLA, ainsi que le prix du marché libre	19
5. Les ménages.....	20
Monographies	21
2. Résidence Lakanal (Pantin, 93).....	26
3. Rue Delecluze (Le Kremlin-Bicêtre, 94).....	31
4. Résidence « Le Saint-Laurent » (Cruseille, 74).....	36
5. Résidence Rozval (Saint-Malo, 35).....	41
6. Villa Lisa (Nantes, 44).....	47
7. Duo des Cimes (Nantes, 44).....	52
8. Résidence Jakintza (« le savoir ») (Bidart, 64)	56
9. La ferme Kaminoa (« le chemin ») (Espelette, 64)	61
Analyse des perspectives économiques	66
1. Pour les prix de cession	67
2. Pour l'indemnisation en cas de rupture de bail.....	70
3. Pour les redevances.....	73

Introduction sur le Bail Réel Solidaire et cette étude

Le Bail Réel Solidaire (BRS), et son bailleur l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS), cousin des *Community Land Trusts* (CLT) des États-Unis, est un tout nouveau modèle d'accès social à la propriété qui a vu le jour en France avec la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron » (2015). Cette dernière fait suite à la loi Alur (2014) qui a créé les Organismes de Foncier Solidaire.

Innover pour rendre l'accès abordable pérenne

Le couple OFS et BRS naît d'un contexte particulier de crises du logement qui rendent l'accès de plus en plus difficile pour les ménages. En effet, la déconnexion s'accroît entre le prix des logements et les capacités financières des ménages, plus particulièrement dans les zones dites « tendues » qui connaissent une envolée des prix du foncier – et donc des prix de vente –, depuis la fin des années 1990. La tension des budgets publics empêche la compensation des hausses du marché. D'ailleurs, un rapport de la Cour des comptes de 2016 pointe le manque d'efficacité des aides publiques à l'accès à réduire l'impact de la crise du logement sur les ménages les plus modestes.

Jusqu'à présent, seul le PSLA (Prêt Social Location-Accession) permettait de réduire le prix des logements. Cependant, ce dispositif peut être à l'origine d'un effet d'aubaine et entraîner de la spéculation immobilière ; les clauses anti-spéculatives sont limitées dans le temps et doivent être justifiées par l'intérêt public, car en droit français, il est impossible d'imposer des limites aux prérogatives d'un propriétaire.

La création des OFS avec le BRS vise à résoudre trois difficultés principales auxquelles les collectivités étaient confrontées dans la production de logements en accès abordable :

Plusieurs collectivités ont alors cherché à résoudre trois difficultés principales qu'elles rencontraient dans leur volonté de produire des logements en accès abordable :

- Réduire les coûts des logements,
- Pérenniser les aides publiques,
- Maîtriser le foncier afin de créer un parc de logements durablement abordable.

Une nouvelle vision du foncier, du bâti et de la propriété

Pour répondre à ces enjeux, la dissociation entre le foncier et le bâti constitue une piste de réflexion évoquée de manière récurrente dans le débat public dès 2008. L'exemple des *Community Land Trusts* inspire les acteurs du logement en France (à Lyon, Paris, et Lille notamment). Créé dans les années 1960 aux États-Unis, ce modèle repose sur le fractionnement des droits de propriété, l'encadrement du prix de revente et le partage de l'éventuelle plus-value, ainsi qu'une gouvernance impliquant pouvoirs publics, habitants et société civile. En 2008, le CLT de Burlington, *Champlain Housing Trust*, reçoit le *World Habitat Award*, qui fait connaître cette solution originale de propriété dans le monde entier.

Dans ce contexte, Audrey Linkenheld, élue au logement de la ville de Lille et députée du Nord, introduit un amendement dans la loi ALUR, dont elle est rapporteure, pour transposer l'outil en droit français.

C'est ainsi que voient le jour les OFS, organismes à but non lucratif ou organismes HLM agréés directement. La fonction de ces organismes est de porter la propriété de terrains sur le temps long, en cédant des droits réels sur le logement à l'accédant, par le biais du Bail Réel Solidaire. En contrepartie, le ménage s'acquitte d'une redevance qui correspond à la gestion de l'OFS et au remboursement de l'emprunt (s'il y en a un) contracté lors de l'achat du foncier.

Le montage, les prêts de longue durée, et les éventuelles aides publiques permettent de diminuer le prix de sortie du logement – souvent près de moitié – par rapport au marché libre. Lors de la revente, le prix du

logement est encadré afin qu'il soit à nouveau accessible à des ménages modestes sous plafond de ressources PSLA. L'argent public est ainsi sanctuarisé et un parc durablement accessible est créé.

Fonctionnement des Organismes de Foncier Solidaire

En d'autres termes, les OFS ont pour mission d' « acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectif », mais aussi, en objet subsidiaire et volontaire, « l'accompagnement des bénéficiaires ». Les statuts et gouvernances de l'OFS sont laissés aux choix des acteurs, avec pour impératif de « garantir la pérennité des baux accordés ». Dans le cas où une structure qui a d'autres activités, est agréée OFS, elle doit tenir une comptabilité séparée. Par ailleurs, contrairement au PSLA, les logements BRS ne nécessitent pas d'agrément préalable par l'Etat et par opération, car la production annuelle n'a pas été définie en amont. Le contrôle de l'État a lieu par le biais de l'agrément délivré initialement à l'OFS par le préfet de région, et l'examen d'un rapport d'activité que l'OFS doit remettre tous les ans à la préfecture. S'il manque à ses obligations, l'agrément est retiré et les baux, l'immobilier, ainsi que les réserves affectées aux activités BRS, sont transférés à un autre OFS.

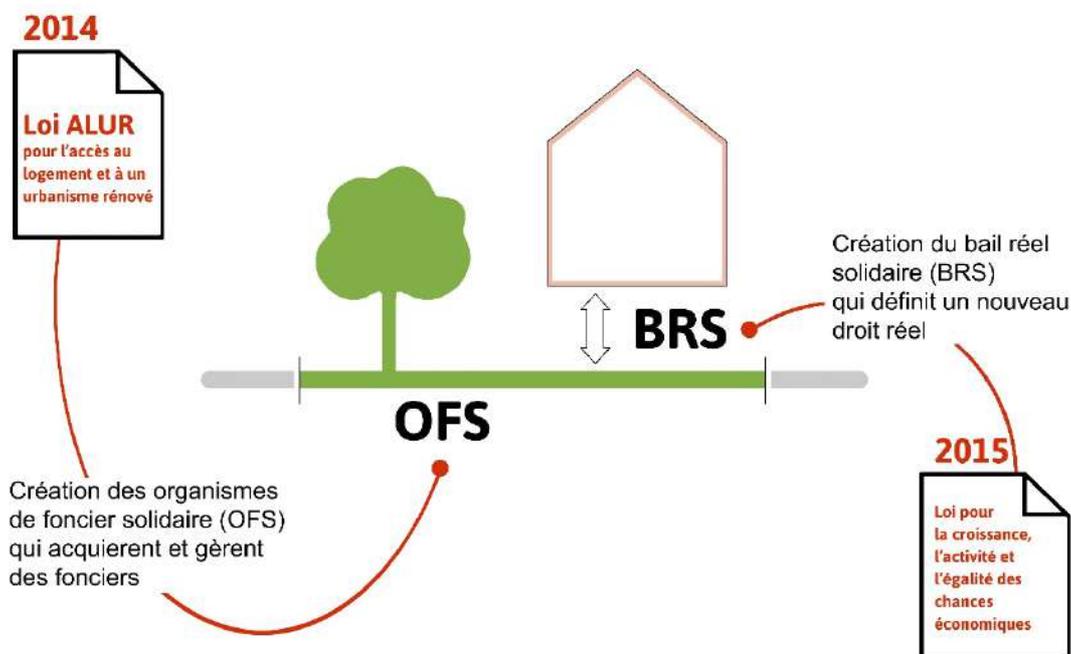


Schéma récapitulatif, source : ARECOOP, Hélène Morel

Acquérir des droits réels par le biais du Bail Réel Solidaire

Le BRS permet à des ménages, sous les plafonds de ressources PLSA, et qui vivent ou travaillent généralement à proximité des opérations, d'accéder à la propriété. Le BRS, comparé au PSLA ou aux autres formes d'accession sociale à la propriété, est par définition un mode d'accession anti-spéculatif. Pour les collectivités, il s'agit à la fois d'un meilleur usage des dépenses publiques et d'une garantie d'un parc de logements abordables sur le long terme. Il devient un véritable outil d'aménagement et de politique de peuplement.

Les clauses du contrat qu'est le BRS sont peu définies par les textes afin de laisser une grande liberté aux acteurs locaux. Ainsi adaptable selon les territoires, le dispositif est en mesure de répondre aussi bien à des enjeux de mixité sociale et de droit au logement pour tous dans des zones tendues, qu'à des besoins de réhabilitation, ou encore à la carence d'habitats sociaux dans des territoires plus ruraux.

Le BRS ne porte que sur des logements en résidence principale, parties communes incluses, et dure de 18 à 99 ans. La durée limitée assure la non-perpétuité de la partition et la maîtrise de l'OFS, qui peut éventuellement préempter lors d'une mise en vente. Par ailleurs, à chaque mutation, vente ou succession, le BRS est « rechargé » de sa durée initiale, pour le nouvel acquéreur. Ainsi, il n'y a pas de perte de valeurs pour les prochains accédants.

L'OFS peut signer un BRS avec :

- Un opérateur qui construit ou réhabilite et qui s'engage à céder les droits réels à des ménages éligibles et à un prix de cession plafonné (PSLA).
- Un particulier, sous conditions de ressources fixées par décret en Conseil d'Etat (PSLA),

OFS et BRS ou une dynamique de développement rapide

Ce dispositif connaît un véritable succès : les coopératives et autres organismes HLM, ainsi que les collectivités, se saisissent du dispositif qui se développe sur l'ensemble du territoire français.

Les premiers agréments d'OFS datent de 2017 et les premières livraisons de logements ont été réalisées fin 2019, et beaucoup d'autres projets sont en cours de construction. Les perspectives de développement atteignent entre 15 000 et 20 000 logements en BRS d'ici 2025.

Les acteurs interrogés s'accordent sur le fait qu'il n'y a pas de « modèles » d'OFS en France, mais des tendances se dessinent notamment en fonction des modes d'accès au foncier, des types de financement, de la gouvernance et des partenariats.

Ainsi, 4 OFS furent agréés en 2017, 6 en 2018, 11 en 2019, pour un total de 52 OFS en France en janvier 2021, 66 en juillet 2021 et 71 en octobre 2021, comme le montre la carte de la DHUP ci-dessous. 35 agréments sont en cours. Ce développement rapide et important montre l'engouement autour de ce dispositif.

Organismes de foncier solidaire (OFS) agrés et en projet Octobre 2021



Source : DGALN/DHUP/AD5 (21/10/2021)
Cartographie : DGALN/ICAPP/MNUM (OM) | oct. 2021

Source : La Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

Les premières livraisons ont eu lieu à Espelette, en décembre 2019, à Lille, en octobre 2020, au Kremlin-Bicêtre en février 2021 et à Villeurbanne en juillet 2021.

Ainsi, en janvier 2021, la DHUP recense environ 20 000 logements projetés à l'horizon 2024, alors qu'elle n'en comptait que 10 000 en novembre 2019.

Ces réalisations ne pourraient avoir lieu sans de nombreux acteurs. Sur les 71 OFS créés entre mai 2017 et octobre 2021 :

- 55 % sont à l'initiative d'organismes Hlm (coopératives Hlm, OPH et ESH)

- 29% sont à l'initiative de collectivités (communes, intercommunalité et départements)
- 4% sont à l'initiative d'établissements public foncier

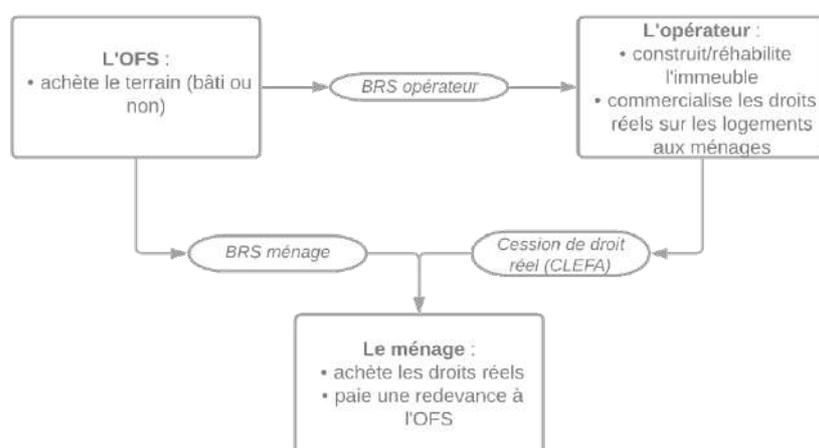
Les deux tiers des collectivités à l'initiative d'OFS sont des intercommunalités, métropoles ou communautés d'agglomération. Seules deux communes ont créé des OFS hors de l'intercommunalité : Paris et Bouc-Bel-Air (PACA). Plusieurs départements sont engagés à l'image de la Loire-Atlantique ou de la Vendée, contrairement aux régions qui sont relativement peu impliquées dans des OFS.

Du fait de la diversité des acteurs, différents statuts ont été choisis. Jusqu'en 2019, les OFS sont seulement des structures « ad hoc » aux statuts divers :

- Association (ex : Rennes Métropole)
- Fondation (ex : Lille Métropole)
- GIP (ex : Foncière 74, Paris)
- SCIC (ex : Coopérative francilienne, Le COL)

A partir de la loi ELAN, les agréments directs pour les organismes Hlm sont facilités. Ces agréments, en janvier 2021, représentent 52 % des OFS. Parmi ceux-ci, plus d'un tiers (37%) sont aussi partie prenante d'un autre OFS.

Grandes étapes d'une opération en BRS



Montage d'une opération en BRS « classique », source : Coop'HLM

L'OFS se rend d'abord propriétaire d'un foncier¹, bâti ou non. Quelle que soit la provenance du foncier, seul l'OFS est habilité à signer un BRS. Pour ce faire, il missionne un géomètre ou un notaire qui réalise la mise en copropriété avec un état descriptif de division.

L'article L.255-3 du CCH prévoit la possibilité pour l'OFS d'avoir recours à un intermédiaire pour la construction/réhabilitation des logements et la commercialisation des droits réels. En effet, les OFS sont souvent des structures légères qui ne possèdent pas nécessairement les compétences pour produire.

¹ Selon les statuts qu'il choisit, l'OFS peut :

- Bénéficier d'une décote jusqu'à 50% sur la vente de terrains publics,
- Bénéficier d'une TVA réduite si la vente du terrain y est soumise, Accéder au prêt Gaïa de la CDC ou emprunter auprès d'autres établissements
- Recevoir des financements publics ou privés
- Recevoir des dons et legs défiscalisés si l'OFS est fondation reconnue d'utilité publique

Pour assurer cette mission, l'OFS signe un bail « BRS initial » ou « BRS opérateur » avec un opérateur (promoteur privé ou opérateur social). Ce dernier agira en maître d'ouvrage supportant tous les risques de l'opération. Le BRS opérateur est un acte divisé en deux parties :

- Une partie phase construction,
- Une partie phase occupation. Cette seconde partie sera reprise dans le bail preneur.

Le « BRS initial » ou « BRS opérateur » prend fin une fois que le promoteur a achevé la commercialisation de l'ensemble des logements en BRS qu'il a construit/réhabilité. Le « BRS ménage » ou « Bail preneur » vient à la suite du BRS initial de l'opérateur. Le BRS ménage comprend :

- Pour partie des clauses issues du cadre réglementaire défini aux articles 255-7 à 9 du CCH ;
- Pour le reste, les modalités sont laissées à la volonté des parties. Selon l'opération, l'OFS peut ciseler un contrat sur mesure pour répondre à tous les besoins du projet et aux souhaits des parties engagées, en particulier adapter le dispositif aux politiques publiques locales : fixation du prix de revente, du loyer éventuel, de l'indemnité, de la redevance, obligation de maintien en bon état d'entretien et de réparation des constructions, etc. Le non-paiement de la redevance, comme le manquement aux autres obligations contractuelles entraîne la résiliation du bail après indemnisation de la valeur des droits réels immobiliers, tenant compte du préjudice à l'encontre de l'OFS.

Gérer un parc durablement accessible

La gestion de l'ensemble immobilier fonctionne sur le modèle de la copropriété, bien que le sol ne constitue pas une partie commune. « Les titulaires de baux réels solidaires confèrent au syndicat des copropriétaires la gestion de leurs droits réels indivis [...] ² » Le preneur dispose du droit de vote pour toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de celles touchant aux droits fonciers, domaine de l'OFS.

L'objectif, pour l'organisme foncier, est de faire vivre cette copropriété et de la maintenir en BRS. En effet, au-delà de permettre à des ménages de devenir propriétaires, la création d'un parc de logements abordable et pérenne dans le temps est un enjeu majeur. Cela permet ainsi d'avoir un impact positif et durable sur les prix du foncier des communes, mais aussi sur les politiques publiques. Pour se faire, le dispositif a pris en compte la question des ventes secondaires.

Lors d'une mutation :

- L'OFS dispose d'un droit de préemption pour lui-même ou pour un bénéficiaire éligible.
- L'OFS doit agréer le nouveau ménage et vérifier les conditions de la vente. Si l'OFS agrée l'acheteur, le BRS est rechargé, c'est-à-dire relancé pour la durée initiale. En cas de refus, le vendeur peut demander à l'OFS de proposer un acquéreur. A défaut d'y parvenir dans les 6 mois, l'OFS devra l'indemniser.
- Dans le cas d'une succession, si l'ayant droit souhaite occuper le bien ou le mettre en location, l'OFS vérifie son éligibilité sauf pour le conjoint survivant. Si l'OFS agrée l'ayant droit, le BRS est rechargé. S'il ne remplit pas les conditions, l'ayant droit a 12 mois pour céder les droits réels. Passé ce délai, le BRS est résilié et l'ayant droit est indemnisé dans un délai de 6 mois.
- Le BRS est un bail de longue durée, mais si un ménage arrive un jour au terme de son bail, la loi ne prévoit pas de tacite reconduction. Toutes les constructions deviendraient, de plein droit, la propriété de l'OFS. Le preneur bénéficierait d'une indemnisation.

² Article L. 255-7 du CCH modifié par l'article 216 de la loi ELAN

Une constante évolution juridique et législative

Comme tous ces éléments le montrent, la création du couple OFS-BRS représente une rupture majeure dans le droit français, avec à la fois la création d'un nouveau droit réel³, la prorogation du bail à chaque mutation et une loi très souple, qui laisse beaucoup de marge d'adaptation au contrat.

Chaque loi de finance, et loi sur le logement ou le territoire est l'occasion d'améliorer le dispositif. En effet, le développement de ces dispositifs repose sur un important travail collaboratif entre les services de la DHUP, ceux de l'État déconcentré dans les DREAL et les acteurs de terrains notamment les organismes Hlm, les collectivités et les établissements publics fonciers locaux.

Les lois et décrets qui définissent les OFS et BRS sont très simples afin de laisser le contrat s'adapter aux besoins spécifiques du territoire. Nathalie Demeslay, responsable du service habitat de la métropole de Rennes déclare en 2017 « On a enfin un dispositif national qui permet toutes les adaptations locales. C'est suffisamment rare pour être souligné.⁴»

³ *Un droit réel, contrairement au droit personnel, s'exerce directement sur une chose. La propriété est un droit réel parfait puisqu'elle se confond avec son objet. Mais le droit de propriété peut être démembré. Un droit réel est cessible, héréditaire, hypothécable. Il fait partie du patrimoine. Il ne s'acquiert pas par paiement de loyers, mais par redevances, achat, don, etc.*

⁴ *Intervention de N. Demeslay, métropole de Rennes, lors de la matinée consacrée aux OFS et BRS, organisée par la FNAU et l'Assemblée des communautés de France (AdCF) en partenariat avec Espacité, 2 février 2017*

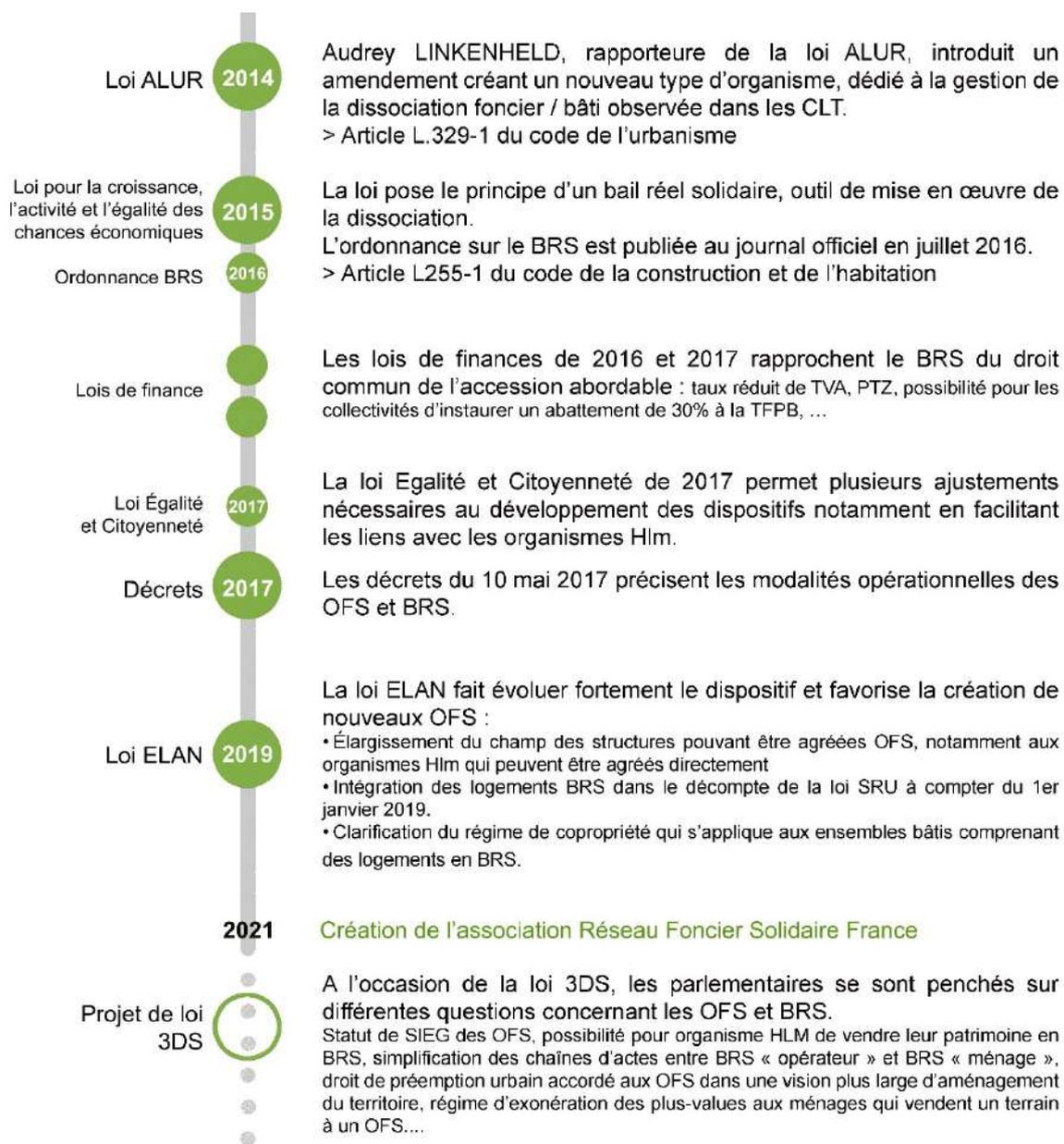


Schéma des évolutions législatives, source : Hélène Morel

En raison de la jeunesse du modèle, des questions juridiques, financières, notariales, opérationnelles, etc. subsistent encore et toujours. La présente étude cherche à tirer les premiers enseignements du BRS pratiqué des Coop'HLM, en brossant un portrait de différentes opérations, certaines livrées, d'autres en cours de réalisation. Le but est à la fois de montrer la variété de la mise en pratique du modèle, mais également de croiser les expériences afin d'identifier les obstacles et les opportunités.

En février 2021, est créée l'association Réseau Foncier Solidaire France pour rassembler l'ensemble des OFS volontaires. Des premières rencontres de ce réseau alors informel avaient eu lieu à Lille en novembre 2018 et Rennes en novembre 2019. Rassemblés à Anglet les 3 et 4 novembre 2021, les membres de l'association ont poursuivi leur travail de mise en commun et d'échange de pratiques. Le réseau se positionne également en interlocuteur, notamment auprès de l'État et propose des contributions législatives et met en ligne de nombreuses informations sur son site internet : <http://foncier-solidaire.fr/>

Tirer les enseignements des premières expériences

L'objectif de l'étude, que nous avons menée, est ainsi triple :

- Dans un premier temps, il s'agit de montrer dans quelles circonstances des opérateurs HLM ont pu s'impliquer dans des opérations en BRS : quelles opportunités ont-ils trouvé dans ce nouveau mode d'accèsion ? quelles modalités pratiques ont-ils mis en œuvre pour permettre à ces projets innovants d'aboutir ? quels sont les résultats et les impacts concrets de ces opérations ? Pour répondre à ces interrogations, l'étude s'attachera à présenter neuf opérations en BRS à travers la France. Les descriptions se focaliseront sur le terrain et le contexte du projet, sur le montage de l'opération, sur la question financière, le profil des ménages, ainsi que sur les clauses du bail.
- Dans un second temps, il s'agit de voir si des éléments généraux ressortent de ces montages et quels enseignements ou points de vigilance remontent des choix et des opérations réalisées. Vous retrouverez cette synthèse en début d'étude afin d'avoir une vision globale des projets avant de rentrer dans leurs détails.
- Dans un dernier temps, cette étude a pour objectif de s'attarder davantage sur les enjeux économiques liés au montage en BRS. En effet, lors du montage d'une opération en BRS, trois intérêts économiques cohabitent, celui de l'accédant, de l'opérateur et de l'OFS. Cela se décline à travers la question du financement du foncier (subventions, dotations du groupe Action Logement, prêt Gaïa de la CDC), de la redevance (dans l'étude elle varie de 0,15 à 3,5 €/m² de surface habitable, selon le statut de l'OFS et l'implication de la collectivité) et de la revente (limitée à la valeur initiale et actualisée selon un indice choisi par l'OFS afin de garantir l'accessibilité du logement d'une mutation à l'autre et de permettre au ménage sortant la constitution d'un capital).

Cette étude n'aurait cependant pas pu être réalisée sans la participation de plusieurs organismes HLM et de leurs OFS. Les auteures tiennent à remercier toutes les personnes qui ont accepté de prendre part à ce travail, en nous fournissant une documentation riche et en répondant à nos interrogations lors d'entretiens semi-dirigés. Leur implication nous a permis de comprendre les opérations, mais également de réaliser des hypothèses et des analyses que vous retrouverez dans ce dossier.

Bonne lecture !

Introduction écrite par Hélène Morel et Juliette Grenier

Liste des opérations intégrées à l'étude

1. Carte des opérations



Source : Coop'HLM

2. La liste des opérations étudiées

	OFS	Opérateur	Nombre de logements en BRS	Types de logements	Prix de vente moyen (€/m ²)	Redevance moyenne (€/m ²)	Localisation	Date de livraisons
1	Seqens	Seqens Accession	18	Collectifs	4 200€	2,4€	La-Garenne-Colombes	2 ^e trimestre 2021
2	Coopérative Foncière Francilienne	Habitations Populaires	11	Collectifs et individuels	3 200€ 3 500€	2,5€	Pantin	Mai 2021
3	Coopérative Foncière Francilienne	Expansiel Promotion	10	Collectifs	4 100€	3,5€	Le Kremlin-Bicêtre	4 ^e trimestre 2020
4	Organisme Foncier et d'Innovation Solidaire	Dronieres Saleves (SCCV)	1	Collectif	2 700€	0,91€	Cruseilles	Fin juin 2021
5	Foncier Coopératif Malouin	Keredes	30	Collectifs	2 100€	1€	Saint-Malo	4 ^e trimestre 2021
6	Atlantique Accession Solidaire	CIF Coopérative et CIF de Nantes	24	Collectifs	2 500€	0,15€	Nantes	Fin 2022
7	Atlantique Accession Solidaire	CIF Promotion	17	Collectifs	2 300€	0,15€	Nantes	Janvier 2023
8	Coopérative Foncière Aquitaine	Le COL	8	Collectifs	1 955€	1,15€	Bidart	3 ^e trimestre 2020
9	Coopérative Foncière Aquitaine	Le COL	5	Individuels	1 846€	1€	Espelette	4 ^e trimestre 2019

La villa des Bleuets, La Garenne-Colombes, OFS Seqens, Seqens Accession :

Cette opération, de 18 logements collectifs allant du T2 au T4, est située au sein de la ZAC des Champs Philippe qui a vu le jour en 2004 à La Garenne Colombes. C'est un groupement de Seqens avec le promoteur Emerige qui a remporté l'appel à projet ; à l'origine avec des logements libres pour le promoteur et des logements locatifs sociaux pour l'organisme HLM Seqens. Par la suite, le locatif social a été transformé en BRS à la demande de la ville, avec un portage foncier Seqens et une réalisation Seqens Accession. Si chaque partenaire conserve la maîtrise d'ouvrage de son opération, la complexité du site imposait des sous-sols communs qui ont conduit à un contrat de promotion immobilière sur cette partie du programme.

Résidence Lakanal, Pantin, OFS Coopérative Foncière Francilienne, Les Habitations Populaires :

Cette opération, de 8 logements collectifs allant du T1 au T4 et de 3 logements individuels en T4, est situé à proximité du Canal de l'Ourcq et de la station de métro église à Pantin. C'est un projet de réhabilitation d'une ancienne gendarmerie de 1903 destiné à de l'accession sociale en cours de montage par la coopérative depuis une dizaine d'année mais qui ne parvenait pas à voir le jour jusqu'à l'instauration du modèle de BRS/OFS. L'opération vise en effet une population très modeste sur un marché élevé et en forte hausse, avec des écarts significatifs entre les prix de vente nécessaires pour atteindre cette cible et les prix du marché libre. De plus, les coûts de réhabilitation importants et des contraintes opérationnelles sur le programme (typologie, agencement des logements) ont été d'autres freins au projet initial. Par ailleurs, la coopérative a réalisé un travail sur les charges de copropriété, notamment avec une formation au syndic bénévole.

Rue Delecluze, le Kremlin-Bicêtre, OFS Coopérative Foncière Francilienne, Expansiel Promotion :

Cette opération, de 10 logements collectifs allant du T2 au T4, est située au cœur de la ville du Kremlin-Bicêtre, à proximité du centre commercial Okabé et de la station de métro Kremlin-Bicêtre. Le coût de construction de cette petite opération (10 logements sur 5 étages avec parking souterrain) rendait difficile l'équilibre d'une opération d'accession, qui serait sortie à des prix élevés, au maximum du plafond de vente PSLA. Le BRS a été proposé par l'organisme pour répondre au besoin de ce territoire. Ce mode d'accession n'avait alors jamais été expérimenté en Île-de-France : cette opération alors apparaît comme une référence, et a pu faire l'objet, grâce à son ancienneté, de retour d'expérience afin d'adapter le modèle, aussi bien en termes de redevance que de processus commercial.

Résidence Le Saint-Laurent, Cruseilles, OFS OFIS (Organisme Foncier et d'Innovation Solidaire) :

Cette opération comporte un unique logement (T4) en BRS au sein d'une copropriété de 33 logements, mêlant promotion libre et locatif social en VEFA. Le projet se situe à 15 minutes de Genève, dans un territoire frontalier recherché où la pression foncière est particulièrement importante. Il s'agit d'un projet expérimental visant à identifier la méthode et les freins sur des opérations d'acquisition en VEFA par l'OFS. L'OFIS n'a pas eu recours à un bail opérateur et a signé un BRS avec le ménage à la livraison. Ce projet a été mis en place alors que l'immeuble était déjà en construction et la commercialisation de l'opération bien avancée.

Résidence Rozval, Saint-Malo, OFS Foncier Coopératif Malouin, Keredes :

Cette opération, de 30 logements collectifs allant du T2 au T5, a été réalisée dans un quartier à forte attractivité touristique de Saint-Malo, en bord de mer. L'objectif est de permettre aux habitant.e.s de se maintenir dans la ville, malgré un marché immobilier qui les exclu.e.s, en partie du fait d'une forte part de résidences secondaires. L'opérateur est partenaire de l'OFS avec la collectivité locale, créant un contexte particulier et une relation étroite, notamment en termes de fixation des prix de sortie et de redevance. A noter que Keredes a décidé de mettre en place un mandat d'intérêt collectif afin de récolter les quittancements par le biais du syndic.

Résidence Villa Lisa, Nantes, OFS Atlantique Accession Solidaire, CIF Coopérative :

Cette opération mixte de 24 logements collectifs en BRS et de 9 logements en locatif social, allant du T1 au T4, est située à 10 minutes en tramway du centre-ville de Nantes, en périphérie d'un secteur ANRU, éligible à la TVA réduite, et dans un secteur de servitude de mixité sociale. Ce quartier a connu de nombreuses mutations ces dernières années. D'ailleurs, cette opération a fait partie d'une expérimentation sur la commercialité du BRS avec l'OFS dans les quartiers « plus difficiles » de Nantes.

Gratte-ciel Duo des Cimes, Nantes, Atlantique Accession Solidaire, CIF Promotion :

Cette opération de logements collectifs comporte 68 appartements en tout dont 17 en BRS, allant du T2 au T4. Il s'agit d'un immeuble de grande hauteur situé dans le quartier central et recherché de l'île de Nantes ; il s'inscrit dans le cadre de la ZAC Euronantes Gare. Ce gratte-ciel, proposé par CIF promotion, a remporté l'appel à projet sur un lot destiné à la promotion privée, et qui a été conçu dès l'origine avec une mixité au palier entre logements libres et accession sociale, avec une typologie de logements familiaux. Les 25% de logements prévus en PSLA ont été transformés en BRS au cours du projet afin de tester ce nouveau modèle, qui est désormais identifié dans le cadre de la politique de l'habitat de la ville

Résidence Jakintza, Bidart, Coopérative Foncière Aquitaine, Le Comité Ouvrier du Logement :

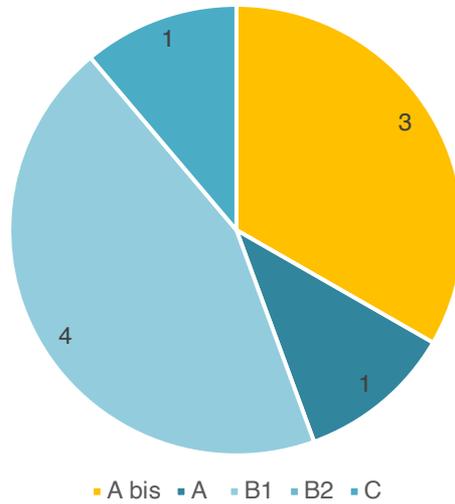
Cette opération, de 8 logements en BRS allant du T2 au T5, est située sur la commune de Bidart, dans un territoire particulièrement touristique du fait de la proximité avec Biarritz et du littoral. Les prix de sortie de BRS, nettement inférieurs au prix du marché, permettent aux ménages modestes de devenir propriétaires sur la commune tout en garantissant que ces logements ne basculeront pas en résidences secondaires. Il s'agit d'une opération globale de 39 logements (19 locatifs sociaux, 8 BRS et 12 en accession libre), en plus de la réhabilitation d'une école en bibliothèque municipale. Le projet a vu le jour grâce à un partenariat et un montage complexe entre la Commune, le COL et la SEPA (SEM du Pays Basque), sur la base d'un permis valant division en cotitularité du bien immobilier ; la SEPA possédant la partie réhabilitation et le COL la partie neuve.

La ferme Kaminoa, Espelette, Coopérative Foncière Aquitaine, Le Comité Ouvrier du Logement :

Cette opération de 5 maisons individuelles (T4) en bande avec jardin se situe sur les hauteurs du renommé petit village d'Espelette, à proximité de l'A64. Ce projet de BRS est donc localisé dans un territoire rural, mais qui possède un certain dynamisme économique, tout comme des activités de proximité (commerces et services). Cette opération a permis la réhabilitation d'une ancienne ferme, que le COL avait en réserve foncière. Par ailleurs, ce projet, qui est l'un des premiers en BRS en France, a été encouragé par la municipalité qui souhaitait avoir davantage de logements sociaux sur son territoire, notamment en accession, mais aussi que cette ferme soit réhabilitée.

Éléments généraux sur les opérations

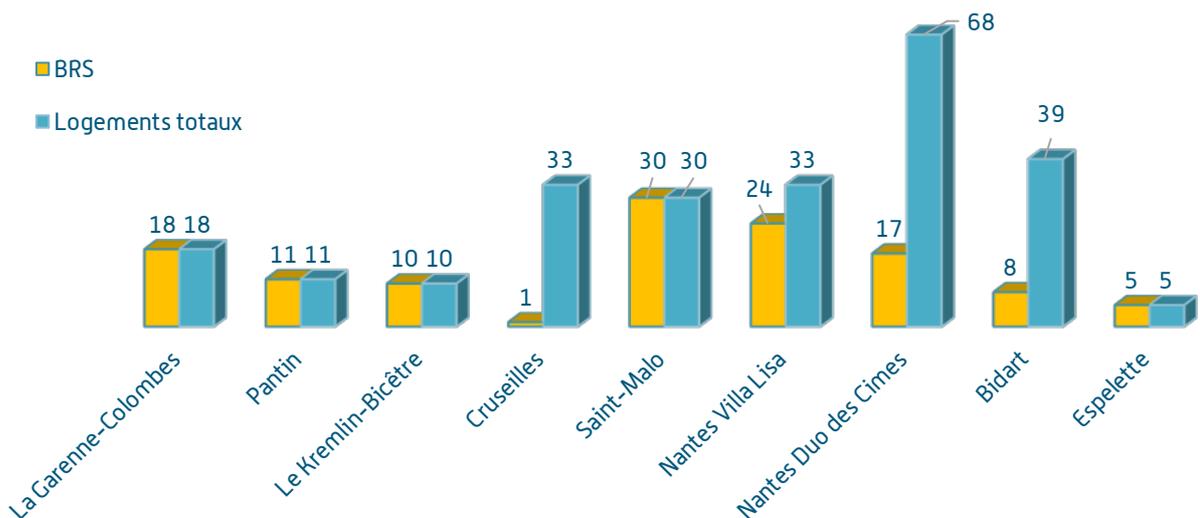
1. La localisation des opérations



Source : Coop'HLM

Les opérations de cette étude, bien que présentes sur la plupart des zones, sont globalement situées en milieu urbain, la plupart en zones (très) tendues ou moyennement tendues.

2. Le nombre de logements par opération



Source : Coop'HLM

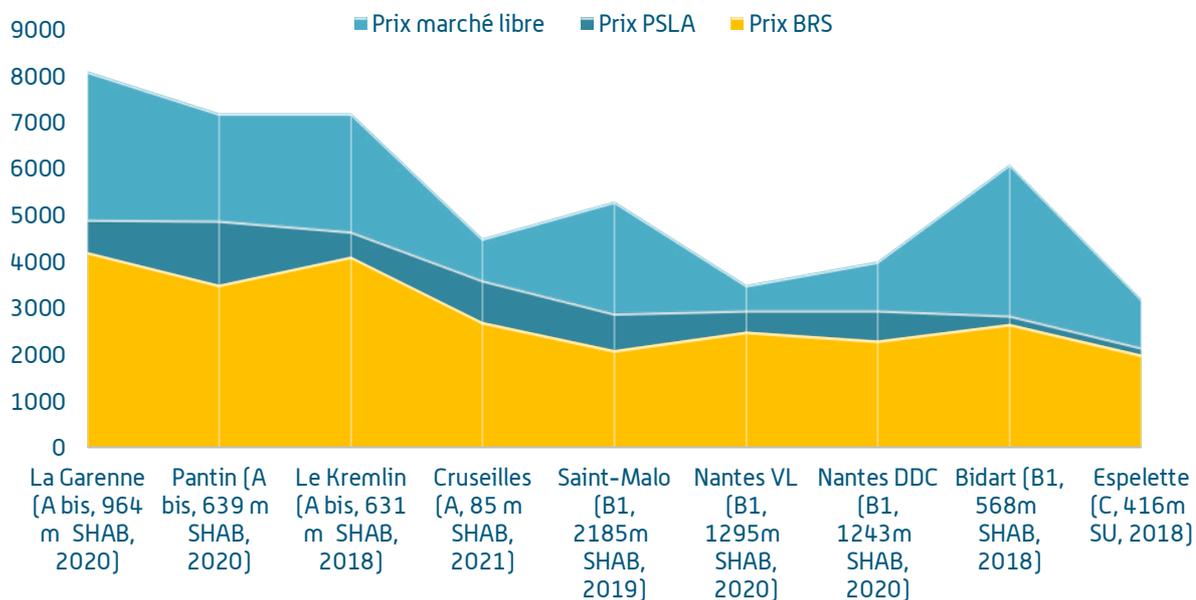
Les opérations en BRS sont de tailles variées, mais ne réunissent jamais plus de 30 logements en BRS. La moitié de l'échantillon est composé d'opérations intégralement en BRS. Les autres opérations incluent des logements locatifs sociaux ou de l'accession intermédiaire ou libre, dans des proportions variées (de 27% à 97% du programme).

La mixité, ou non, de ces opérations pose alors la question de la copropriété et de la gestion de celle-ci. En effet, les OFS qui ont fait le choix de ne faire que du BRS (Pantin, Le Kremlin-Bicêtre, Saint-Malo) ou qui ont fait le choix de faire des copropriétés séparées (La Garenne-Colombes), l'on souvent fait pour « faciliter » la gestion de l'immeuble. Dans le cas de Saint-Malo, le devenir de celui-ci a été pris en considération ; pour éviter que l'OFS soit mis en difficulté lors de la réhabilitation – voire démolition – de l'immeuble, il était nécessaire de ne faire que du BRS. Il s'agit ici d'une stratégie patrimoniale, mais aussi d'un moyen de pouvoir confier le quittancement au syndic. Cependant, dans la majorité des cas, les opérations sont dotées de copropriété unique quel que soit le statut des logements. Cela permet de répondre à des enjeux de mixité sociale souvent mis en avant par les collectivités. Lors des échanges avec les OFS, la question s'est posée de savoir si des copropriétés composées seulement de BRS ne risquaient pas d'être dégradées au fil du temps, du fait d'un niveau d'investissement financier plus faible des copropriétaires, qu'au sein des copropriétés mixtes avec des logements libres (investissements différents entre des personnes aux revenus plus riches ou plus modestes). Au contraire, la mixité au sein des immeubles peut également être sources de tension, car les ménages ne seraient alors pas tous en accord sur les travaux de réhabilitation ou d'amélioration de leur copropriété à mener ou non, en raison, là encore, de leurs niveaux de ressources. Le débat reste ouvert.

3. Partie charge foncière et redevance – Modèles des OFS

On note la présence de modèles économiques très différents selon les OFS. Nous avons quelques OFS qui reçoivent des subventions de la part des collectivités, mais la plupart fonctionne avec le prêt Gaïa. Pour ces derniers, on se rend compte aujourd'hui d'une diminution du coût de la redevance sur les opérations récentes (passage du prêt à 80 ans, maintien d'un taux bas à moyen terme, méthode de péréquation avec le prix de sortie); en Île-de-France, la redevance est autour d'un euro moins cher entre les premières opérations et les plus récentes.

4. Les écarts entre le prix de vente et le plafond de vente PSLA, ainsi que le prix du marché libre



Source : Coop'HLM

Les prix en BRS (en jaune sur le graphique) peuvent se rapprocher des prix de vente plafond en PSLA (en bleu) mais présentent toujours un écart significatif avec le prix du marché libre (de 30 à 60%). On note des niveaux de prix de sortie assez différents en Ile-de-France (3 500 à 4 200 €/m²) que dans les autres régions (2 100 à 2 650 €/m² en Zone B1). Cela peut s'expliquer par certains surcoûts de construction ou par un portage foncier (ou non) de l'opérateur selon les cas.

Cependant, il est nécessaire de relativiser ces données. En effet, les OFS raisonnent dorénavant davantage en termes de mensualité des ménages et en termes d'absence d'alternative pour permettre l'accès à la propriété. L'objectif des OFS est donc maintenant tourné vers la qualité de vie et le confort des ménages (devenir propriétaire d'un appartement avec une chambre en plus par exemple).

5. Les ménages

Les profils des accédants ont plusieurs points communs à travers les différentes opérations :

- Environ la moitié des ménages possèdent des enfants (souvent en bas âges) ;
- On peut noter la présence de quelques familles monoparentales, mais cela est assez variable selon les opérations, alors que ces familles faisaient partie des publics cibles de certains OFS ;
- Les ménages sont la plupart du temps composé d'au moins deux individus, ou plus, et ont entre 20 et 60 ans ;
- Ces ménages proviennent tous des alentours géographiques de l'opération, soit ils habitaient déjà la commune/ le département, soit ils y travaillent, ou les deux. Cela correspond bien à l'enjeu de départ, à savoir de permettre aux populations locales d'accéder à la propriété et de leur permettre de rester dans des territoires dont le marché immobilier exclut de plus en plus de personnes ;
- La très grande majorité des ménages sont d'anciens locataires. Selon les opérations, une grande partie ou quelques-uns seulement viennent du parc social. Dans tous les cas, le parcours résidentiel ascendant que permet le BRS correspond à un autre de ses enjeux. On peut néanmoins noter la présence d'anciens propriétaires, plus ou moins faibles selon les opérations, mais existant. Leur choix sur le BRS est probablement dû à un gain de confort avec un logement plus grand ou plus proche de leur lieu de travail ;
- Enfin le taux d'endettement des ménages est généralement autour de 30%.

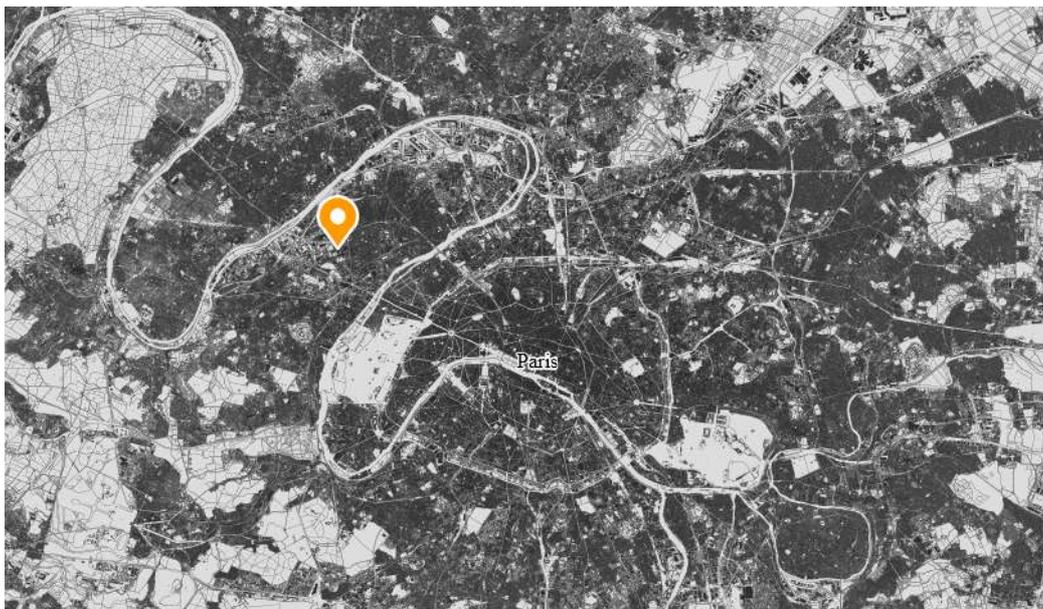
Monographies

1. La Villa des Bleuets (La Garenne-Colombes, 92)



Source : site promotionnel de la municipalité

Nombre de logements	18	Labels	RT 2012 10%
Type(s) de logements	Collectifs	Surface totale	964 m ² SHAB
Typologie des logements	9 T2 – 8 T3 – 1 T4	Prix de vente	Environ 4200€/m ²
Lieu du projet	2-4 rue des Bleuets - 92250 La Garenne-Colombes	Redevance opérateur	2,4€/m ²
Obtention du PC	20 mai 2020, appel à projet de la municipalité	Redevance ménage	2,4€/m ²
Livraison	Livraison le 2 ^e trimestre 2023	OFS et statut juridique	Seqens, ESH
Zonage du lieu	A bis	Opérateur	Seqens Accession
Nature de l'opération	Neuf, au sein d'une opération de ZAC	Partenaire bancaire	La Caisse d'Épargne



Source : Géoportail [parcelles cadastrales]

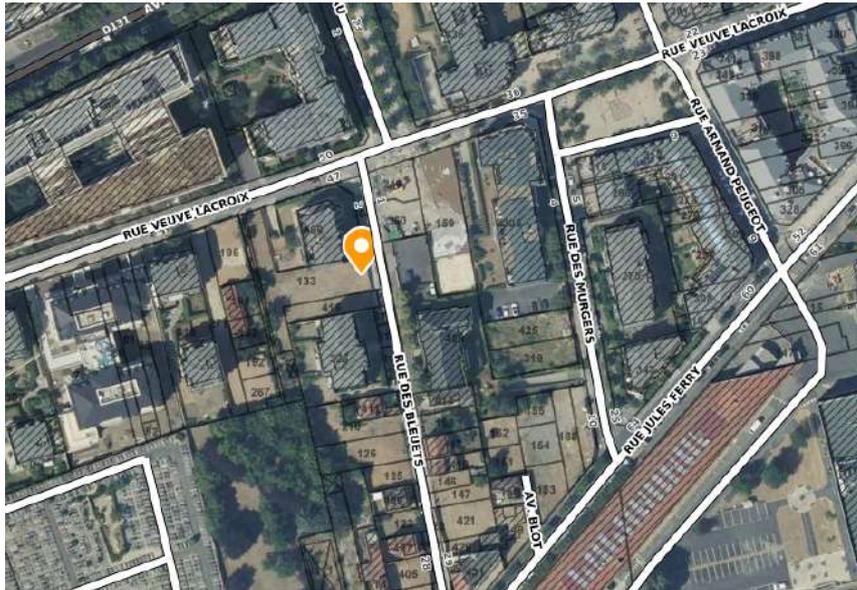
Genèse du projet et origine foncière

La ZAC des Champs-Philippe a vu le jour en 2004. Son but était alors de travailler le prolongement du quartier d'affaires de La Défense, et de créer une nouvelle dynamique résidentielle, tout en assurant la mixité sociale. Des équipements publics et des espaces verts faisaient également partie du projet.

Ainsi, la première phase de l'opération d'aménagement a permis la mise en service de la ligne T2 du tramway, le réaménagement de l'entrée de ville, l'implantation d'activités commerciales et de nouveaux équipements.

Maintenant, la deuxième étape est la requalification des friches qui sont présentes au sein de la ZAC. L'îlot dit « Bleuets-Lacroix » doit permettre de conforter la typologie du tissu urbain existant, constitué de petits immeubles collectifs.

Pour ce faire, la Ville de La Garenne-Colombes a lancé un appel à manifestation d'intérêt pour la réalisation d'une opération en bail réel solidaire (BRS) et en accession libre à la propriété. Seqens, avec Seqens Accession y ont répondu avec le promoteur immobilier Emerige. Le groupement Seqens-Emerige ayant été déclaré lauréat, l'EPT de Paris Ouest la Défense, auquel a été transféré un certain nombre de compétences qui appartenaient antérieurement à la Ville de la Garenne-Colombes ainsi que la propriété dudit terrain, leur a vendu les volumes à bâtir. Seqens, OFS, a acquis un volume et Emerige en a acquis deux.



Source : Géoportail [parcelles cadastrales]

Le terrain

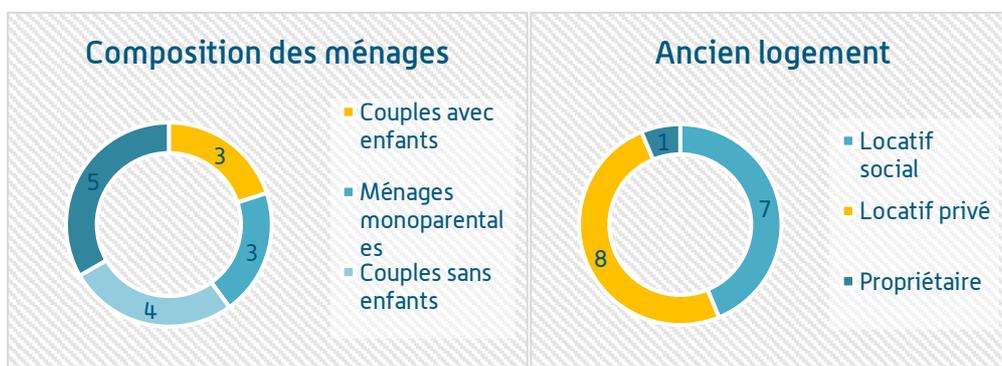
Le quartier Champs-Philippe est aujourd'hui un quartier complètement neuf et en cours de construction. Il est situé à proximité de la Défense (deux stations en tram). Le quartier est doté d'une multifonctionnalité avec à la fois des commerces, mais aussi des bureaux, des espaces verts et des équipements de services. A cela s'ajoute également une fonction résidentielle, notamment avec l'opération de la Villa des Bleuets qui comprend 18 logements en BRS.

La ZAC n'a pas été à l'origine de difficultés particulières, car elle est gérée en direct par la ville, sans architecte conseil ni aménageur, avec un cahier des charges relativement simple. Les logements proposés par Seqens Accession en BRS sont 48% moins cher que le prix du marché libre à la Garenne-Colombes. La ville a souhaité que l'offre soit d'abord ouverte à ses habitants.e.s.

Fiche d'identité des ménages

Les accédants ont entre 20 et 50 ans, avec une majorité autour de 25 et 40 ans.

L'écart entre le revenu fiscal et le plafond PSLA varie de 47,05% à 2,86%. Pour la quasi-totalité des ménages, l'écart est supérieur à 15%, ce qui signifie que l'opération s'est tournée vers des populations très modestes.



Source : Coop'HLM

Montage financier

Modèle économique de l'OFS : Entre Seqens Accession et son OFS, «il existe une relation de société à société, pas de mère à fille », mais il y a une grande fluidité dans les échanges et la mise au point du projet. L'objectif pour l'OFS est d'avoir une activité équilibrée, même si on peut accepter un léger déficit les premières années. L'OFS ne doit pas être un foyer de perte.

Le ratio entre la redevance annuelle payée par le ménage et la charge foncière payée par l'OFS est de 2,28%.

Point prêt Gaïa : pour l'instant, il n'y a pas de mobilisation du Gaïa (préfinancement sur un prêt fixe et libre pendant deux ans pour améliorer le profil du remboursement). Le prêt sera prévu pour l'achèvement, ainsi Seqens pourra fournir les documents de pré-commercialisation, etc. sans difficultés. Le but est d'être à l'équilibre au bout de 80 ans, sans être trop déficitaire pendant cette période. Le prêt Gaïa attend une part de fonds propres à hauteur de 10%.

Prêt accédant : Maintenant, avec l'aide de PROJIMMO (courtier Action Logement), les dossiers sont en train d'être préparés pour que la Caisse d'Épargne IDF, Agence Habitat, puisse les instruire, avec l'analyse classique du taux d'effort et le calcul des frais de notaires à affiner (droits d'enregistrement assis sur la durée du bail de 80 ans ou un « forfait » de 20 ans ? etc.), en plus des coûts de l'hypothèque. La Caisse d'Épargne a demandé l'interdiction de louer, et qu'en cas de vente judiciaire, l'OFS se porte acquéreur.

Modalités du BRS (à titre indicatif, car aucun BRS n'a encore été signé)

- *Durée des baux : 80 ans*
- *Pas de location possible*
- *Mode de suivi de la copropriété : information, par l'acquéreur, des tenues des AG auxquelles l'OFS pourra participer*
- *Mode de contrôle de la résidence principale : demande annuelle d'une copie de l'assurance multirisques habitation de l'acquéreur*
- *Signature d'un avant contrat unique BRS + cession*

- *Modalité d'indexation du prix de vente : IRL*
- *Modalité d'indexation de la redevance : IRL, peut-être plafonnement à 1%*
- *Modalité d'indemnisation en cas de rupture de bail : valeur prévue pour le prix de cession diminué de 40%*

Chronologie

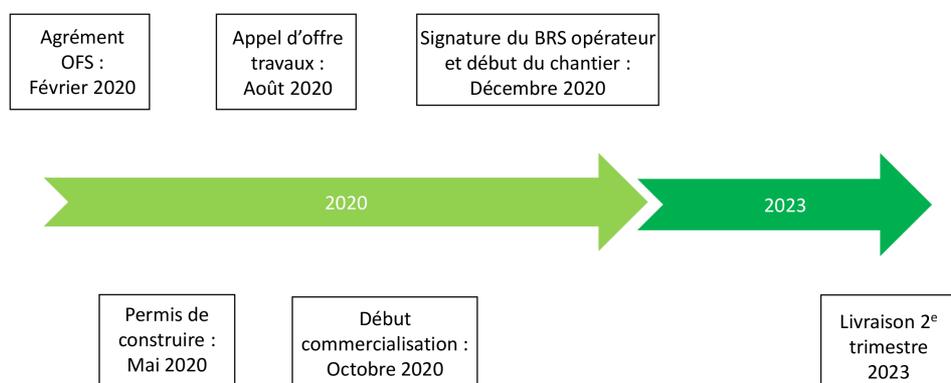


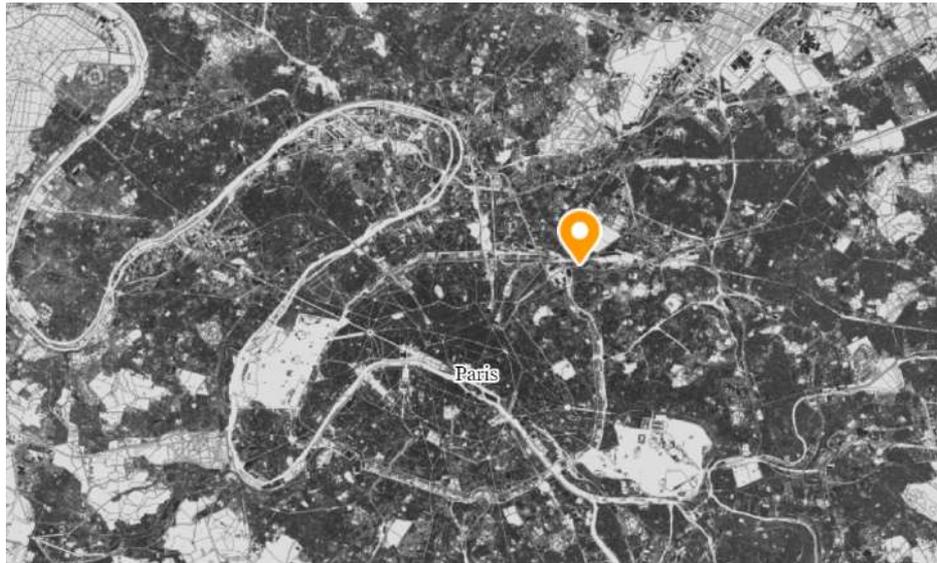
Schéma chronologique de l'opération, source : Coop'HLM

2. Résidence Lakanal (Pantin, 93)



Source : Les Habitations Populaires

Nombre de logements	11	Labels	RT 2012 10%
Type(s) de logements	8 logements collectifs et 3 individuels	Surface totale	639 m ² SHAB
Typologie des logements	1 T1 - 1 T2 - 4 T3 - 2 T4 et 3 maisons T4	Prix de vente	3 200€/m ² pour les appartements et 3900€/m ² pour les maisons avec jardins
Lieu du projet	2 rue Lakanal – 93500 Pantin	Redevance opérateur	Portage du foncier durant la durée des travaux
Obtention du PC	Juin 2019	Redevance ménage	2,50€/m ² /mois
Livraison	Livré en mai 2021	OFS et statut juridique	Coopérative foncière francilienne, SCIC SAS
Zonage du lieu	A bis	Opérateur	Les Habitations Populaires
Nature de l'opération	Réhabilitation d'une ancienne gendarmerie de 1903	Partenaire bancaire	Echec avec la Banque Postale et la Caisse d'Épargne, davantage de réussites avec la Banque Populaire



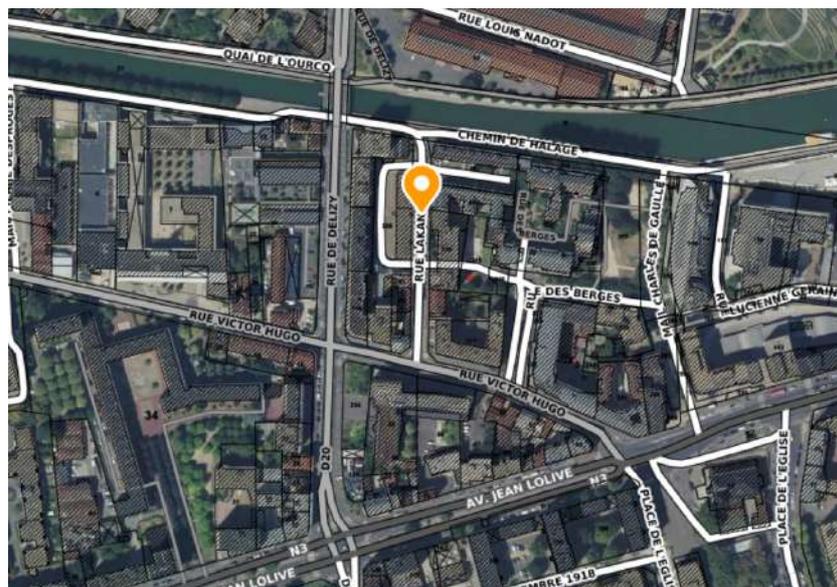
Source : Géoportail [parcelles cadastrales]

Genèse du projet et origine foncière

Il s'agit d'un ancien immeuble en R+3 avec combles, construit en 1903, qui était une gendarmerie avec trois logements d'habitation. Les Habitations Populaires possédaient ce bâtiment depuis 2015 après l'avoir acheté au département de la Seine-Saint-Denis.

Le projet était alors de faire trois maisons individuelles neuves en PSLA. Le projet a finalement été recyclé grâce au BRS. En effet, à partir de l'immeuble existant l'opérateur a pu faire 8 logements collectifs en VEFA et, à partir de ce qui reste de la parcelle, 3 maisons individuelles ont pu être construites.

Il s'agit donc d'une volonté de longue date de réhabiliter cette gendarmerie qui n'était plus utilisée. Mais en raison de la pression foncière, il était difficile pour les opérateurs et la commune de mettre à bien le projet. Dès que le BRS est devenu un nouveau modèle d'accès social à la propriété, l'OFS est apparu comme une solution à ce problème. Le projet a donc finalement pu avoir jour et l'OFS a pu acheter à la coopérative le terrain. A noter que les prix de vente sont 51% moins cher que le sur le marché libre ancien et 60% moins cher que sur le marché libre neuf.



Source : Géoportail [parcelles cadastrales]

Le terrain

Le projet est situé rue Lakanal à Pantin, à proximité du Canal de l'Ourcq, mais aussi de la station de métro église de Pantin. L'opération est donc située dans un quartier central de la ville, dont les hausses de l'immobilier sont significatives d'année en année. La gendarmerie qui a été réhabilitée en logements est classée « bâtiment remarquable » par la ville de Pantin ; c'est pourquoi l'opérateur a réduit les modifications extérieures le plus possible afin de conserver ce patrimoine des années 1900.

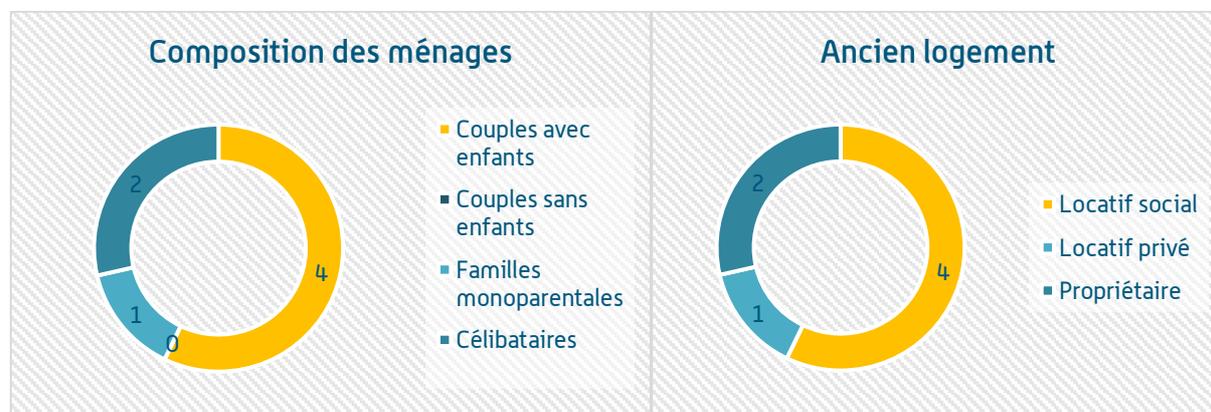
Ce territoire fait l'objet d'une pression foncière importante, ce qui empêche des familles modestes de pouvoir s'y installer. Du fait des prix de vente bas, et malgré une redevance plus chère qu'en moyenne, ce projet a permis de répondre à des enjeux sociaux majeurs que sont le droit à la ville pour tous. La commercialisation a été tournée vers les pantinois.es et les locataires du parc social, à travers une communication du journal municipal.

Fiche d'identité des ménages

Parmi les ménages qui ont accédé à la propriété grâce à cette opération en BRS, nous pouvons mentionner l'exemple d'une femme célibataire avec enfants qui voulait être propriétaire, mais ne le pouvait pas à cause des prix du marché. Elle était dans le locatif, malgré un revenu assez important (3200€, sans les aides), mais ne pouvait pas acheter. Il y a 10 ans, elle pouvait avoir un T3, ce qui n'était pas assez grand pour les enfants et elle, aujourd'hui elle ne peut avoir qu'un T2 et dans 10, elle ne pourrait sûrement n'avoir qu'un studio. Le BRS a donc été une réponse à sa situation, surtout qu'elle ne voulait pas quitter le quartier et encore moins Pantin.

Les ménages ont autour de 30 et 50 ans.

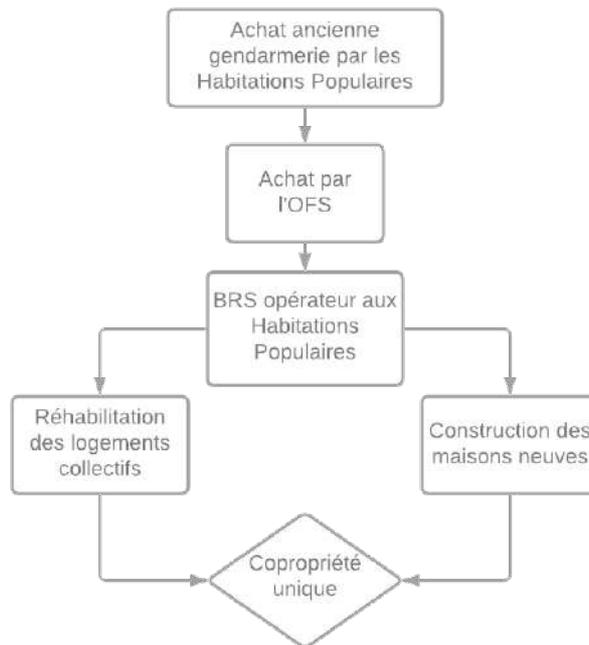
L'écart moyen entre les plafonds de ressources PSLA et les revenus est de 24,46%. Mais cet écart n'est pas si significatif, du fait que les ménages appartiennent plutôt à des catégories sociales intellectuelles (professeurs notamment), et du coût de l'opération.



Source : Coop'HLM

Un seul des accédants célibataires possèdent des enfants. Cette situation familiale correspondait au public cible que l'opérateur visait lors de la création de la résidence. D'un autre côté, tous les couples ont au moins un enfant. Cette situation est majoritaire, et représente finalement le public cible de l'opération

Montage juridique



Montage de l'opération, source : Coop'HLM

Mise en place d'un syndic par l'apprentissage bénévole des copropriétaires pendant deux ans : forme de participatif, qui s'est fait au fur-et-à-mesure du projet. Il y a eu beaucoup de discussions autour des charges de copropriété, ce qui a permis de les baisser (absence d'ascenseur et absence de sous-sol) à moins de 50 euros/mois pour un T3. Au total, pour ce type de logement, la redevance à l'OFS, en plus des charges de copropriété, sont inférieures à 200 euros/mois.

Montage financier

Modèle économique de l'OFS : en règle générale, l'OFS perçoit deux participations de la part de l'opérateur : 2000€ par logements en parts sociales (qui représente alors les fonds propres de l'OFS) et une redevance opérateur, qui représente 4,3% du coût foncier pour la période de chantier (payée sur deux ans). A Pantin, l'opérateur a porté le terrain sur l'ensemble de la période du chantier, car il a été titré en fin de chantier d'un BRS Opérateur ; il n'a donc pas payé de redevance opérateur, mais la contribution en part sociale a été faite. Cela a coûté moins cher à l'opérateur de faire ainsi, parce qu'il ne comptait pas faire d'appel de fond en vue des difficultés possibles envisagées.

Le ratio entre la redevance annuelle payée par le ménage et la charge foncière payée par l'OFS est de 2,30%. Ce qui est comparable à la Garenne-Colombes.

A noter l'obtention du prêt Gaïa en fin de parcours.

Modalités du BRS

- *Durée des baux* : 80 ans
 - Pas de location possible
 - Besoin de l'unanimité du syndicat pour changer des droits de copro, le syndic ne peut créer des parties privées à partir des parties communes de l'immeubles pour les conserver ou les céder à un copropriétaire (cela appartiendra à l'OFS), devoir d'entretenir et si travaux exceptionnels toute la copro doit être d'accord
 - *Mode de suivi de la copropriété* : apprentissage bénévole auprès des propriétaires pendant 2 ans
 - *Mode de contrôle de la résidence principale* : demande annuelle d'une copie de l'assurance multirisques habitation de l'acquéreur
 - *Clauses bancaires* : OFS est autorisé par le réservataire à demander au syndic un état de sa situation comptable
-
- *Modalité d'indexation du prix de vente* : prix de cession avec application de la variation de l'indice du coût de construction + 15% maximum du prix d'achat sur preuve des factures des travaux réalisés
 - *Modalité d'indexation de la redevance* : en fonction des variations de l'indice de révision des loyers à la date anniversaire de l'entrée en jouissance des biens
 - *Modalité d'indemnisation en cas de rupture* : valeur prévue pour le prix de cession diminué de 40% si faute réservataire

Chronologie

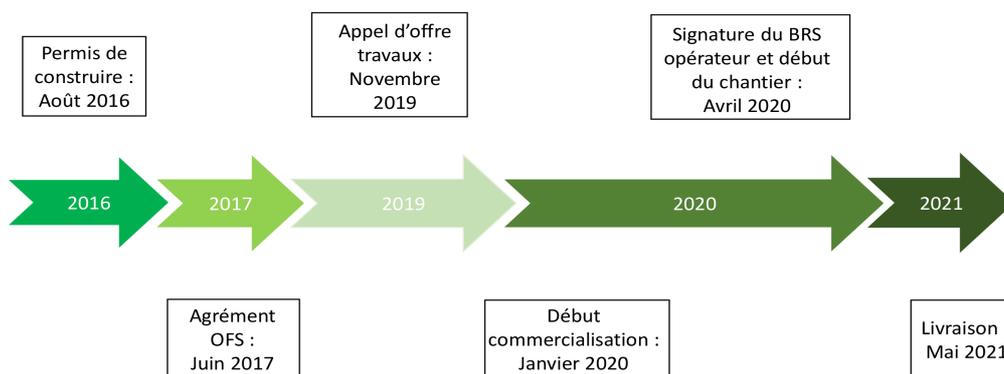


Schéma chronologique de l'opération, source : Coop'HLM

3. Rue Delecluze (Le Kremlin-Bicêtre, 94)



Source : Expansiel Promotion

Nombre de logements	10	Labels	NF Habitat HQE et RT 2012 10%
Type(s) de logements	Collectifs	Surface totale	631 m ² SHAB
Typologie des logements	2 T2 - 5 T3 - 3 T4	Prix de vente	4 100€/m ² SHAB, parking inclus
Lieu du projet	7-9 rue Delescluze - 94270 Le Kremlin-Bicêtre	Redevance opérateur	0€
Obtention du PC	Janvier 2017	Redevance ménage	3,5€/m ² /mois
Livraison	Livré le 4 ^e trimestre de 2020	OFS et statut juridique	Coopérative Foncière Francilienne (OFS externalisé), SCIC SAS
Zonage du lieu	A bis	Opérateur	Expansiel Promotion
Nature de l'opération	Neuf	Partenaire bancaire	Non développé



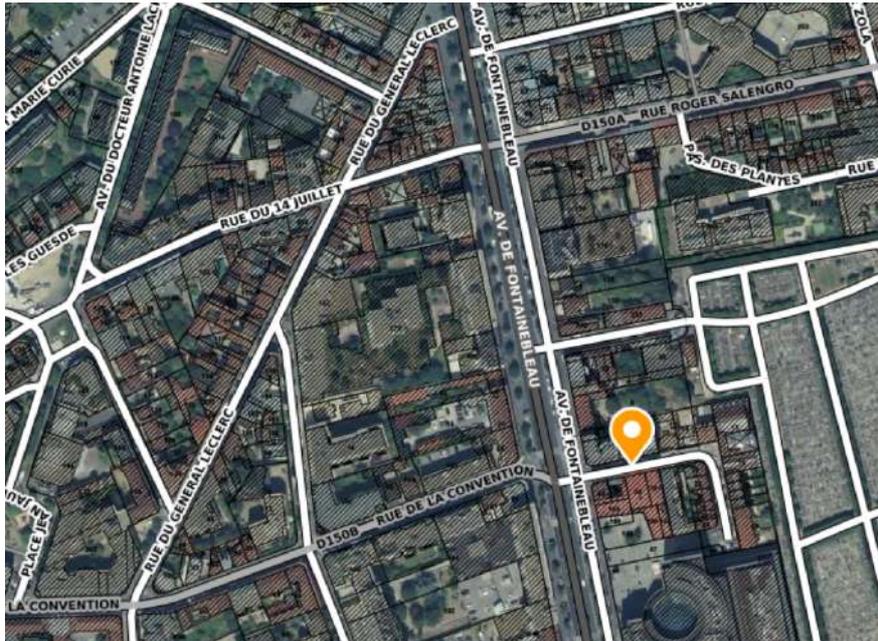
Source : Géoportail (parcelles cadastrales)

Genèse du projet et origine foncière

L'acquisition foncière a été réalisée par Expansiel Promotion auprès de particuliers avec pour projet de faire une opération PSLA à côté d'un terrain dédié à la production de logements locatifs par le groupe Valophis, ce qui a permis de réaliser une économie d'échelle en groupant les opérations.

Mais le PSLA s'est révélé peu adapté en raison du niveau élevé des coûts de construction sur ce site, la commune ne souhaitant pas que l'opération sorte au prix plafond. La partie accession sociale a finalement été « reconvertie » en BRS pour permettre un prix de vente abordable et donc un parcours résidentiel. Le territoire connaît en effet une forte pression foncière qui ne permet pas à certaines populations de pouvoir s'installer, autrement que par le biais du locatif social ou privé.

La municipalité a soutenu ce projet de logements en accession sociale BRS en étant présente aux réunions publiques et en garantissant l'emprunt auprès de la Banque des Territoires. Le projet en BRS a permis de faire sortir une opération 43% moins cher que le marché libre.



Source : Géoportail [parcelles cadastrales]

Le terrain

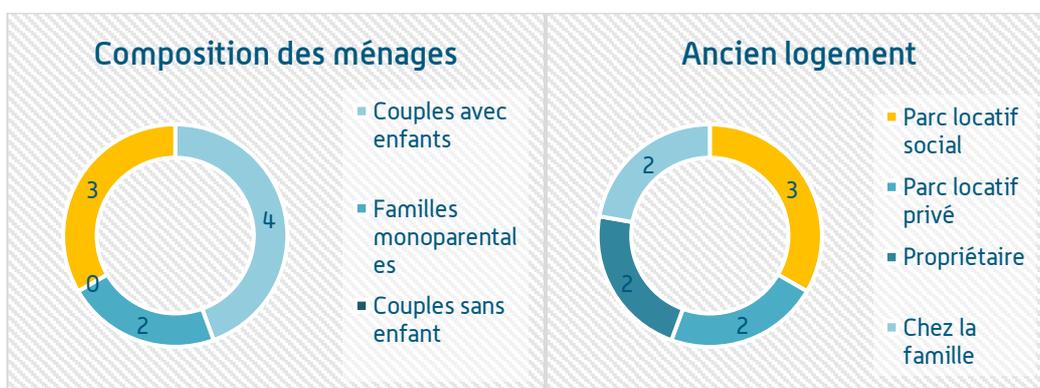
L'opération est limitrophe de la porte d'Italie, à proximité du centre commercial Okabé et du métro « Kremlin-Bicêtre ». On peut donc noter une forte centralité du projet, ce qui a été un atout pour la commercialisation, en effet cette situation est désignée comme étant le « Carré Privilège », du fait du cadre de vie.

Il y a cependant eu à l'origine une crainte que les populations ne souhaitent pas acheter un produit qui n'offre pas une pleine propriété. Finalement, la commercialisation n'a pas posé un problème en tant que telle, mais l'accès au crédit immobilier pour les particuliers a été une difficulté importante.

Fiche d'identité des ménages

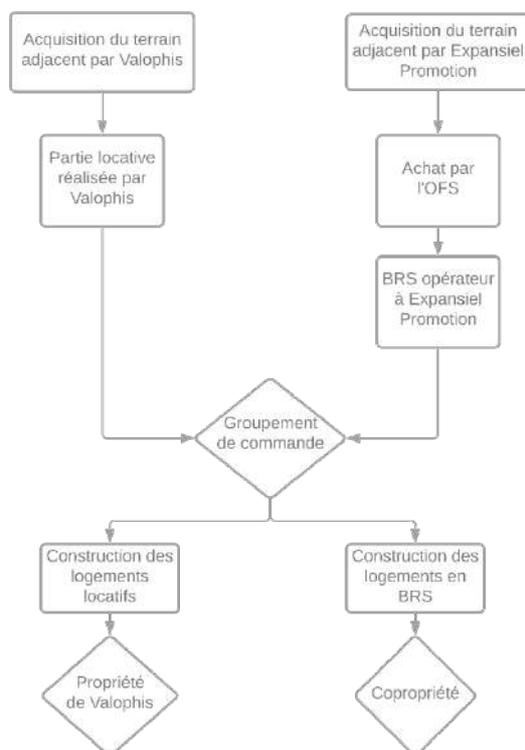
Les accédants sont âgés de 25 à 60 ans. Contrairement à de nombreuses opérations présentées dans cette étude, la partie la plus importante des ménages est âgées de plus de 45 ans.

La plus grande majorité des ménages a des revenus inférieure ou égale à 2000€ ; l'opération a donc été à destination de populations très modestes, ce qui est en accord avec la volonté municipale.



Source : Coop'HLM

Montage juridique



Montage de l'opération, source : Coop'HLM

Le terrain a été porté par l'opérateur sur le temps de l'opération (l'achat par l'OFS à Expansiel Promotion avec paiement à la livraison). Cela explique qu'il n'y a pas de redevance opérateur, en plus de la participation aux fonds propres de l'OFS. Ce montage a permis d'avoir le temps nécessaire à l'obtention du premier prêt Gaïa de la CDC.

Montage financier

Création du modèle sur cette opération : des éléments ont changé depuis. Nous pouvons prendre l'exemple de la redevance qui est assez élevée sur cette opération. En effet, le ratio entre la redevance annuelle payée par le ménage et la charge foncière payée par l'OFS est d'un peu plus de 3%. Ce taux est plus élevé qu'à Pantin ou à la Garenne-Colombes. Cela s'explique par une absence de péréquation entre la redevance et les prix de sortie ; maintenant, la redevance sur les nouvelles opérations en BRS est autour de 2€. Au Kremlin-Bicêtre, le but était d'avoir un prix de sortie suffisamment faible pour être attractif, tout en ayant une redevance suffisamment élevée pour permettre le remboursement de l'emprunt du prêt Gaïa. Aujourd'hui, on se rend compte qu'une redevance trop élevée peut représenter un risque pour le ménage, et donc l'OFS. Il s'agit donc d'un point de vigilance à conserver, d'autant plus importante durant les premiers mois d'installation qui ont un coût pour le ménage (frais de déménagement et d'installation, équipements à acheter, frais à la copropriété, en plus de la redevance à l'OFS et des mensualités d'emprunt).

Les offres de prêt ont été difficiles à obtenir auprès des banques. Un ménage n'a toujours pas pu obtenir son offre de prêt avec la Caisse d'Épargne.

Modalités du BRS

- *Durée des baux*: 80 ans
- Pas de location possible
- *Mode de contrôle de la résidence principale*: demande annuelle d'une copie de l'assurance multirisques habitation de l'acquéreur
- *Clauses bancaires*: OFS est autorisé par le réservataire à demander au syndic un état de sa situation comptable

- *Modalité d'indexation du prix de vente*: prix de cession avec application de la variation de l'indice du coût de construction + 15% maximum du prix d'achat sur preuve des factures des travaux réalisés
- *Modalité d'indexation de la redevance*: en fonction des variations de l'indice de révision des loyers à la date anniversaire de l'entrée en jouissance des biens
- *Modalité d'indemnisation en cas de rupture*: valeur prévue pour le prix de cession diminué de 40% si faute réservataire

Chronologie

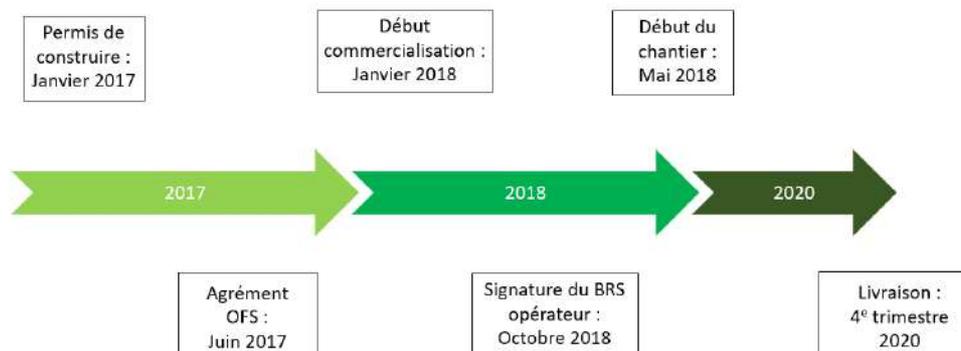


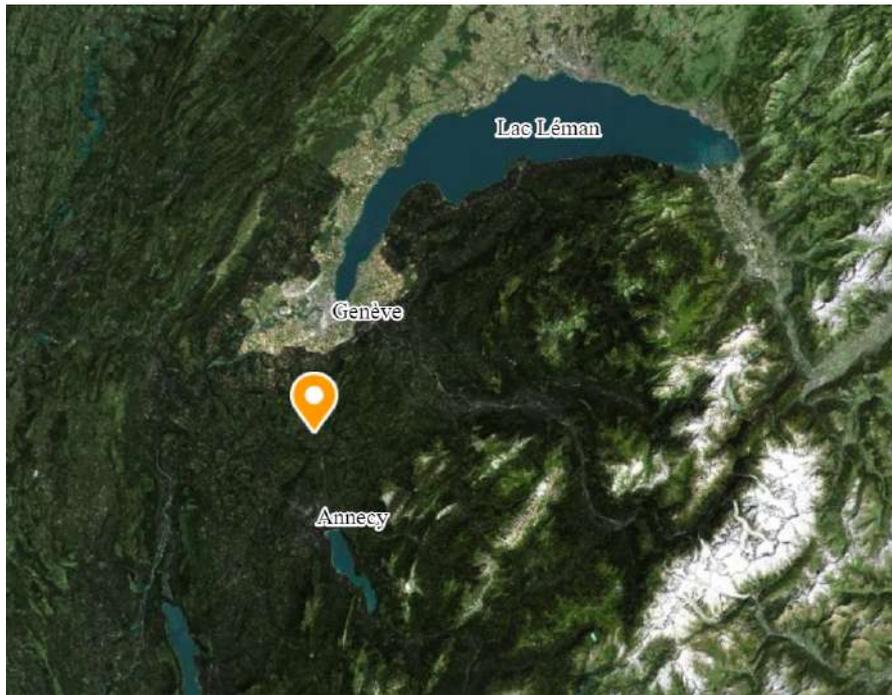
Schéma Chronologique de l'opération, source : Coop'HLM

4. Résidence « Le Saint-Laurent » (Cruseille, 74)



Source : site de SOGIMM

Nombre de logements	1	Labels	RT 2012
Type(s) de logements	Collectifs	Surface totale	84,83 m ² SHAB
Typologie des logements	T4 avec terrasse, garage et cave	Prix de vente	2 700€/m ²
Lieu du projet	73 rue des Dronières – 74350 Cruseilles	Redevance opérateur	0€
Obtention du PC	Février 2018	Redevance ménage	0,91€/m ² /mois
Livraison	Juin 2021	OFS et statut juridique	Organisme Foncier et d'Innovation Solidaire (association)
Zonage du lieu	A	Opérateur	SCCV du promoteur SOGIMM
Nature de l'opération	Neuf et mixte	Partenaire bancaire	Néant



Source : Géoportail [vue aérienne]

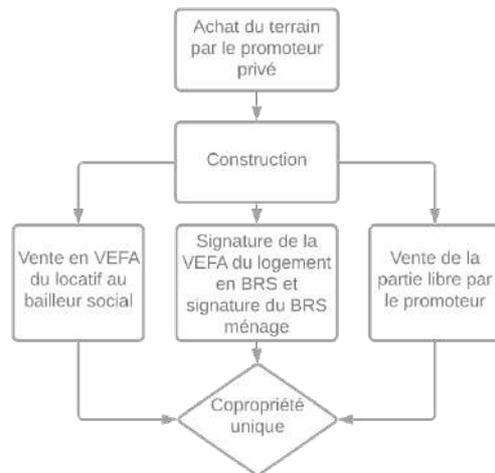
Genèse du projet et origine foncière

Le projet est avant tout une intervention privée d'un promoteur privé sur un terrain privé.

Le secteur immobilier dans le Genevois exclut ainsi de plus en plus de familles qui désirent accéder à la propriété, avec une inflation du prix de l'immobilier. Pour le directeur de SOGIMM, il existe un « grand trou dans la raquette entre le logement [locatif] social et le marché libre ».

Ici, le promoteur possédait des logements qui n'étaient pas encore réservés, et il a pensé avec Haute-Savoie HABITAT et Ideis (associés de OFIS) qu'il pourrait éventuellement faire du BRS afin d'offrir une solution aux ménages qui ne peuvent devenir propriétaires dans le secteur. Cela permettait aussi de voir comment le BRS fonctionne, s'il est rentable et faisable d'un point de juridique, financier, fiscal, et s'il est attrayant commercialement. Il s'agit donc d'une opération pilote, dont le prix de vente est 40% moins cher que les prix du marché libre.

Montage juridique



Montage de l'opération, source : Coop'HLM

Opération de BRS sur un seul logement au sein d'une copropriété unique et mixte de 33 logements (libres, locatif social et BRS)

Montage financier

Cette opération est notable par l'absence de bail opérateur, avec une conclusion directe d'un BRS ménage entre OFIS et le preneur. OFIS a acheté en VEFA auprès du promoteur et le même jour à opérer au démembrement et à la vente. Cela ressemble plus à de la vente HLM en BRS, qu'à de la vente d'une opération neuve classique BRS avec un opérateur.

La charge pour OFIS est l'achat total du logement avec les frais notariés et les droits de mutation sur ce logement. Cependant, il n'y avait presque pas de risque pour OFIS. En effet, il s'agissait d'une VEFA à 95% sans frais de portage. Il y avait également une entente avec le promoteur pour que si OFIS ne trouvait pas d'acheteur, OFIS n'achetait pas le logement. Le projet était véritablement une expérimentation.

Par ailleurs, de plus en plus de collectivités ont inscrit le BRS dans leurs documents d'urbanisme, et se demandent comment mettre cela en place. L'expérience de OFIS à Cruseilles les fait réfléchir et pour certains, y voient une solution. Mais pour OFIS, ce ne sera pas une production massive, seulement un moyen quand il n'y aura pas d'autre choix possible, en raison des coûts de production, de la taille des opérations et de la tension immobilière. Pour le moment c'est la seule opération de ce type.

« OFIS est un OFS, il n'est pas là pour porter des risques immobiliers contrairement à un promoteur. C'est pour ça que OFIS n'a pas pour vocation d'acheter des logements en bloc pour les vendre derrière, c'est vraiment ponctuellement, sur des opérations petites, pour répondre à des décisions politiques, avec un appui politique d'ailleurs. », avec un objectif de parcours résidentiel. La collectivité est arrivée dans le jeu tardivement, quand elle y a vu un intérêt, et a subventionné le projet, ce qui a permis de baisser le prix de la redevance.

Le ratio entre la redevance annuelle payée par le ménage et la charge foncière payée par l'OFS est de 2,94%. Ce taux est légèrement plus élevé qu'à Pantin ou à la Garenne-Colombes, ce qui peut s'expliquer par le montage particulier de cette opération.

Modalités du BRS

- *Durée du bail* : 80 ans
- Location impossible
- *Modalité prix de cession* : Prix d'achat indexé à l'ICC, majoré des coûts de travaux d'amélioration réalisés par l'accédant « dans la limite de plafonnement du prix de cession des droits réels. »
- *Modalité d'indemnisation en cas de rupture du bail* : Prix prévu pour la cession de droits réels.
- *Modalité d'indexation des redevances* : Indexation à l'IRL

Chronologie

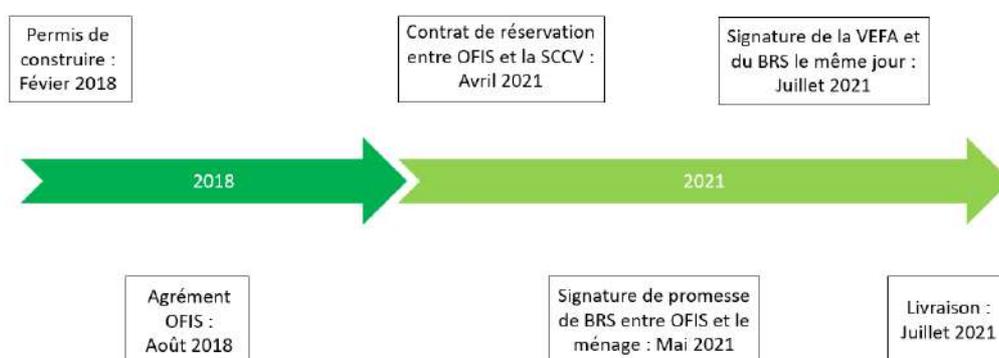


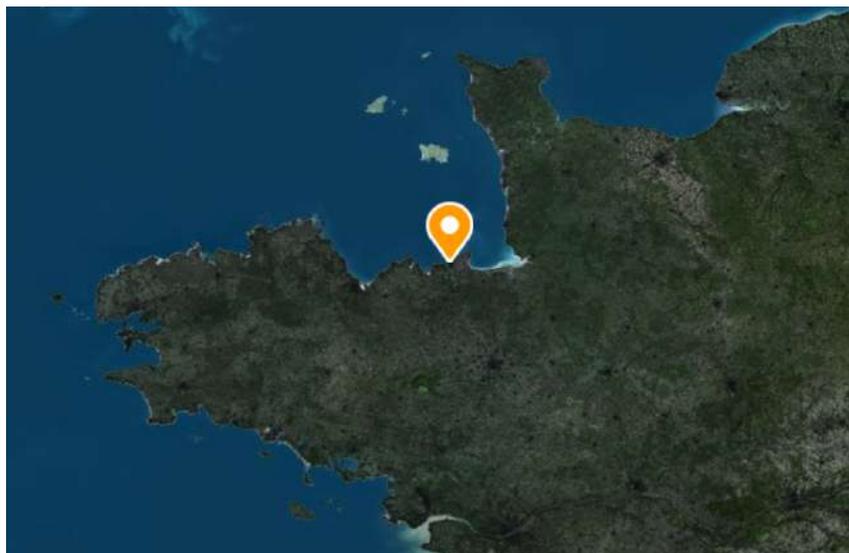
Schéma chronologique de l'opération, source : Coop'HLM

5. Résidence Rozval (Saint-Malo, 35)



Source : Foncier Coopératif Malouin

Nombre de logements	30	Labels	NF Habitat et RT 2012
Type(s) de logements	Collectifs	Surface totale	2 185 m ² SHAB
Typologie des logements	7 T2 - 7 T3 - 9 T4 - 7 T5	Prix de vente	2 100€/m ²
Lieu du projet	94 boulevard de Rothéneuf – 35400 Saint-Malo	Redevance opérateur	126 400€
Obtention du PC	Décembre 2018	Redevance ménage	1€/m ² SHAB/mois
Livraison	Livraison le 1 ^{er} trimestre de 2022	OFS et statut juridique	Foncier coopératif malouin (OFS ad hoc), SCIC SAS
Zonage du lieu	B1	Opérateur	SCCV HF Rozval (associé principal Keredes)
Nature de l'opération	Neuf	Partenaires bancaires	Crédit Agricole, Crédit Mutuel Bretagne et Banque Populaire Grand Ouest



Source : Géoportail (vue aérienne)

Genèse du projet et origine foncière

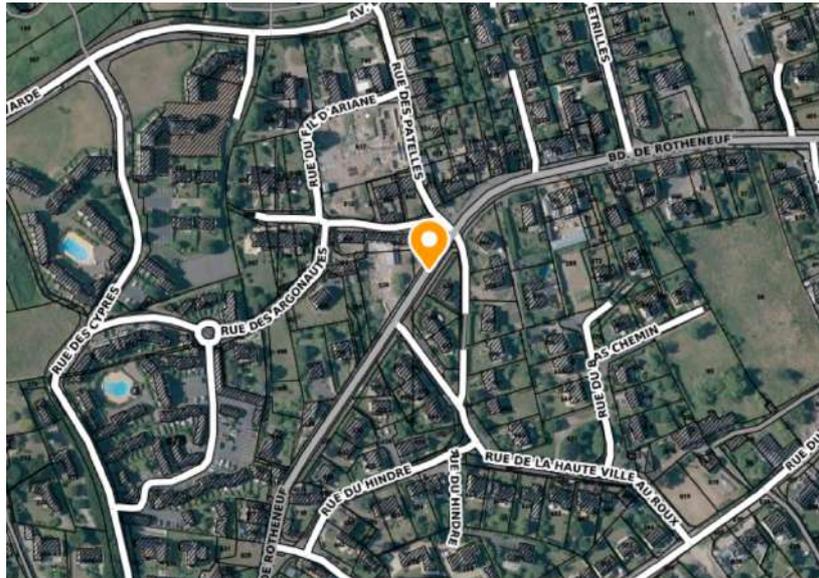
Avec l'implication importante de la municipalité de Saint Malo, le projet naît d'une volonté de permettre la pérennité sociale au sein de la ville, mais aussi de permettre à des individus aux revenus modestes d'habiter les quartiers de bord de mer de Saint-Malo.

En raison du nombre important de résidences secondaires, surtout à proximité de la mer, il devient difficile de trouver un logement à un prix abordable dans la ville. Il a donc été décidé de démolir une ancienne école qui n'a plus été utilisée depuis 1993 afin de créer 30 logements en BRS. Les prix de vente ont été encadrés par le conseil d'administration de l'OFS, FCM - Foncier coopératif Malouin.

Aujourd'hui, le BRS fait pleinement partie de la stratégie d'habitat de la ville. Le PLH de Saint Malo Agglomération avait des ambitions en termes de volumes d'accession sociale qui n'étaient pas réalisées ; la véritable production était autour de 15 et 20 PSLA par an, alors que l'OFS permet déjà une production de BRS entre 70 et 100 par an. L'OFS se développe ainsi en se basant sur les volontés politiques et non sur des subventions.

Cette opération est 60% moins chère que le prix du marché libre.

« Une des volontés de la ville de Saint-Malo, via cet OFS, c'est de faire revenir sur son territoire, des familles, qui depuis de nombreuses années déjà, quittent le centre-ville, voire la première périphérie pour partir à 15, 20, 30 kilomètres, tant la pression foncière est grande. L'OFS répond vraiment à cette problématique du côté de Saint-Malo, qui a même été forcée de fermer des écoles. Grâce à l'outil de l'OFS, c'est la possibilité de ramener une population d'actifs qui non seulement travaillent sur la commune, mais aussi vivent sur la commune et bénéficient des équipements. Pour la petite anecdote, les deux premiers fonciers ayant permis les opérations en BRS à Saint-Malo étaient des anciennes écoles qui ont été démolies pour permettre la construction de logements. C'est un clin d'œil, mais c'est juste l'exemple qu'il ne faut plus reproduire. »



Source : Géoportail (parcelles cadastrales)

Le terrain

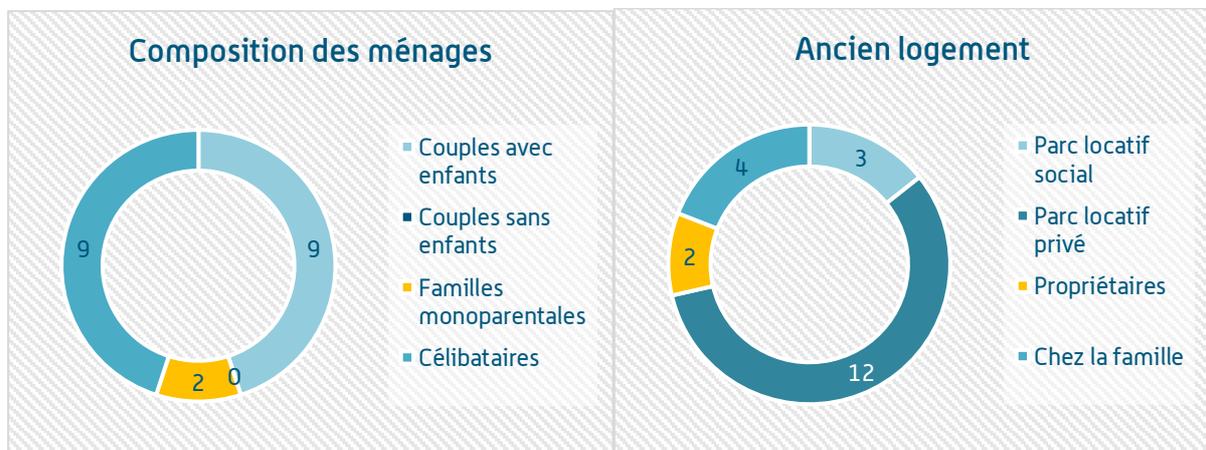
Rothéneuf est un ancien village de pêcheur avant de devenir une station balnéaire à la fin du XIXe siècle. Le territoire est reconnu pour ses promenades le long de la côte et ses rochers sculptés par la mer.

Il devient un quartier de Saint-Malo en 1967 et, depuis, a connu une intensification de sa demande en termes de logements, tout en conservant son « esprit village ». Le terrain sur lequel le projet de BRS a été réalisé est à 300m de la plage du Val.

Fiche d'identité des ménages

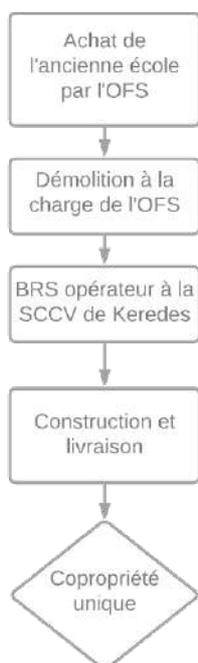
Il y a une majorité de personnes jeunes dans la résidence (entre 20 et 30 ans), qui sont également les personnes qui vivent seules. La personne la plus âgée a 60 ans.

L'écart entre le revenu fiscal et le plafond de ressources PSLA varie de 75,2% à 2,4%. Pour la quasi-totalité des ménages, l'écart est supérieur à 15%, ce qui signifie que l'opération s'est tournée vers des populations très modestes, la moyenne étant à 22,3%.



Source : Coop'HLM

Montage juridique



Montage de l'opération, source : Coop'HLM

Mandat d'Intérêt Collectif (MIC) : Création de Keredes qui a été rendue possible par un travail législatif avec la loi ELAN en 2018. Le MIC vient articuler l'entretien du bâti, qui est une des obligations principales du ménage au sein du BRS, mais également au sein de la copropriété. Le statut de la copropriété vient régir 80% du bâti en parties communes par rapport aux 20% en parties privatives. Le MIC est un contrat tripartite, mais signé seulement entre deux entités : signé entre l'OFS et le syndic. Le syndic est à la fois le représentant légal du syndicat (contrôle de l'entretien des parties communes au titre de sa mission habituelle et PV d'AG qui sera source d'informations pour l'OFS au sujet de la vie de la copropriété), mais aussi le prestataire de l'OFS pour le quittance, car l'OFS n'a pas de moyen humain. Cela donne droit à une rémunération spécifique prise en charge par l'OFS pour une partie de ces missions du MIC.

Le MIC sera ratifié à la même AG qui valide le mandat du syndic.

Montage financier

Modèle économique de l'OFS : OFS créé en juin 2017 par Keredes, Sacib (promoteur privé historique local), rejoints au capital social par la collectivité en février 2018. La ville de Saint Malo est entrée dans le collège fondateur parce qu'elle a fait partie de la réflexion depuis le démarrage.

Au fur et à mesure de l'entrée de nouveaux associés, il a pu être constitué un conseil d'administration composé de 15 administrateurs représentatifs de toute la société civile. Cette représentation fait de cet OFS un produit original.

- Collège A : les utilisateurs, personnes morales et physiques (BRS opérateur, aménageurs et ménages)
- Collège B : les membres fondateurs (Keredes, Sacib, Ville de Saint-Malo)
- Collège C : les acteurs publics (autres communes dont Dinard, EPCI Saint-Malo aggro et communauté de commune de la côte d'émeraude, OPH émeraude habitation)
- Collège D : acteurs privés (grandes entreprises du territoire afin de permettre à la construction de logements pour leurs propres salariés, elles-mêmes opérant en tant que premiers prescripteurs sur

les opérations BRS, comme la société des thermes marins employant autour de 700 salariés qui ont parfois des horaires compliqués ; trouver un logement à proximité du travail est donc une priorité. Ainsi 25-30% des BRS sont destinés aux salariés des entreprises] + 3 banques locales + experts du terrain]

- Collège E : Keredes gestion (prestataire de services de FCM pour la gestion des redevances des BRS) en l'absence de salariés de l'OFS

Le développement et la stratégie de l'OFS s'appuie sur les PLH en cours ou en démarrage, à la suite de changements d'élus sur les territoires. L'OFS se développe en se basant sur les volontés politiques et non sur des subventions (aucun budget ni aucune habitude de subvention publique en accession).

Le modèle de financement de l'OFS repose sur le prêt Gaïa, ce qui impose en principe le dispositif du BRS Opérateur préalable permettant aux opérateurs de l'accession sociale de produire directement plutôt qu'une acquisition de logements en VEFA par l'OFS, ce qui favorise une maîtrise foncière complète pour l'OFS. L'OFS est fait pour construire et non pour acheter des lots bâtis.

La stratégie patrimoniale de l'OFS n'est pas la même selon qu'il détient la pleine propriété sur le terrain ou sur des lots de copropriété. En effet, au bout de 60-70 ans, si la copropriété disparaît et le bâti démolit, l'OFS récupère la pleine propriété du foncier et peut repartir sur une feuille blanche, s'il le souhaite. Alors que si l'OFS ne possède que 3 ou 4 lots au sein d'une copropriété, cela signifie qu'il ne récupérera que la valeur de ces lots avec les tantièmes y afférents. En somme, avoir la pleine propriété du terrain, permet d'avoir une possibilité d'action plus grande en cas de démolition/reconstruction de l'immeuble, selon l'OFS malouin.

Le ratio entre la redevance annuelle payée par le ménage et la charge foncière payée par l'OFS est de 2,94%, tout comme à Cruseilles.

Point prêt Gaïa : 90% de la charge foncière est financée par la CDC, avec 10% de fonds propres apportés par l'opérateur (en droit d'appui). De ce fait, quand la charge foncière est plafonnée à 400€/m² SHAB, l'OFS va financer 360€ par le biais de la CDC et 40€ vont être amenés par l'opérateur, majoré d'un forfait au logement de 1 300€.

Modalités du BRS

- *Durée des baux :* 99 ans
 - Pas de location possible, sauf stationnement
 - *Mode de suivi de la copropriété :* règle de copropriété, MIC
 - *Mode de contrôle de la résidence principale :* demande annuelle d'une copie de l'assurance multirisques habitation de l'acquéreur
-
- *Modalité d'indexation du prix de vente :* valeur initiale d'achat actualisé du dernier indice de référence des loyers (IRL) connu + justificatifs travaux de moins de 10 ans, et limite à un total de 5 000 €
 - *Modalité d'indexation du prix de vente :* en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) et de l'évolution du Livret A.
 - *Modalité d'indemnisation en cas de rupture :* 80 % de la valeur d'acquisition minorée de 1,5 % par année écoulée entre la 6e et 15e année + peut être minorée des frais des réparations nécessaires + modulation possible selon l'appréciation de l'OFS au regard de la valeur du marché et de l'entretien de la copropriété (rachat type VEFA)

Chronologie



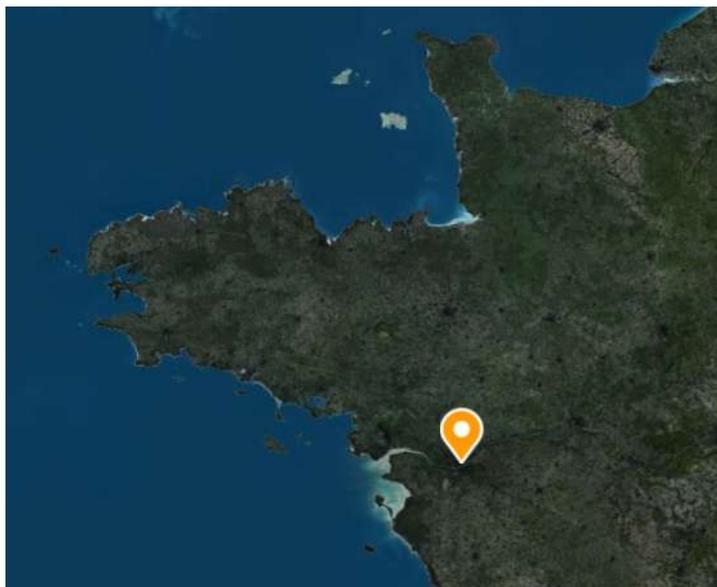
Schéma chronologique de l'opération, source : Coop'HLM

6. Villa Lisa (Nantes, 44)



Source : Groupe CIF

Nombre de logements	24	Labels	RT 2012 10% et NF Habitat
Type(s) de logements	Collectifs	Surface totale	1432 m ² SHAB
Typologie des logements	1 T1 - 8 T2 - 6 T3 - 9 T4	Prix de vente moyen	2 500€/m ²
Lieu du projet	45 route Saint Herblain – 44000 Nantes	Redevance opérateur	297 800€
Obtention du PC	Décembre 2019	Redevance ménage	0,15€/m ² /mois
Livraison	Fin 2022	OFS et statut juridique	Atlantique Accession Solidaire, SCIC SAS
Zonage du lieu	B1	Opérateur	SCCV Romanet (CIF coopérative et CIF Nantes)
Nature de l'opération	Neuf et mixte	Partenaire bancaire	Crédit Agricole



Source : Géoportail [vue aérienne]

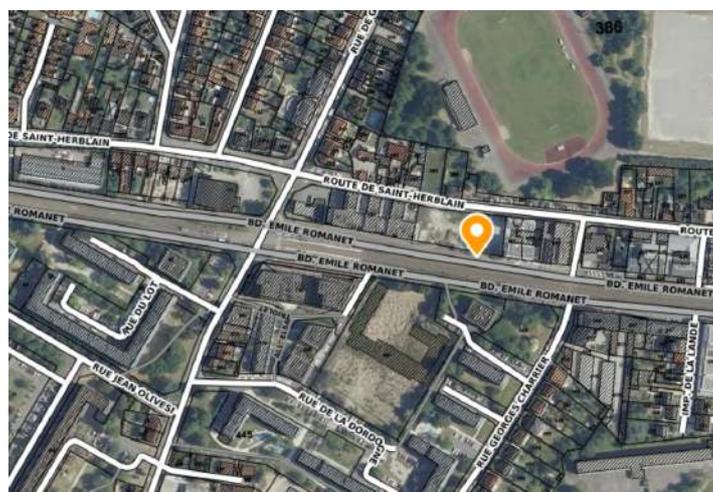
Genèse du projet et origine foncière

Il s'agissait d'un terrain de la ville de Nantes qui a été cédé à l'OFS. Cette ancienne station-service, située dans une OAP (orientation d'aménagement et de programmation), ainsi qu'en lisière du QPV ANRU Bellevue, était en friche depuis de nombreuses années.

Le terrain, situé en secteur de renforcement de la mixité sociale, a été attribué à l'opérateur pour réaliser un programme mixte comportant 30% de locatif social et 70% d'accession abordable. Initialement envisagée en PSLA, la partie accession abordable est finalement réalisée en BRS à la demande de la collectivité qui souhaite développer ce nouveau produit dans sa centralité et en QPV.

Une SCCV est montée au sein du groupe CIF. Le cahier des charges a été rédigé en concertation avec des riverains, au vu des tensions existant dans le quartier du fait des nombreuses constructions/problèmes de stationnement.

Les prix de vente des logements BRS sont 43% moins cher que les prix du marché libre dans ce secteur.



Source : Géoportail [parcelles cadastrales]

Le terrain

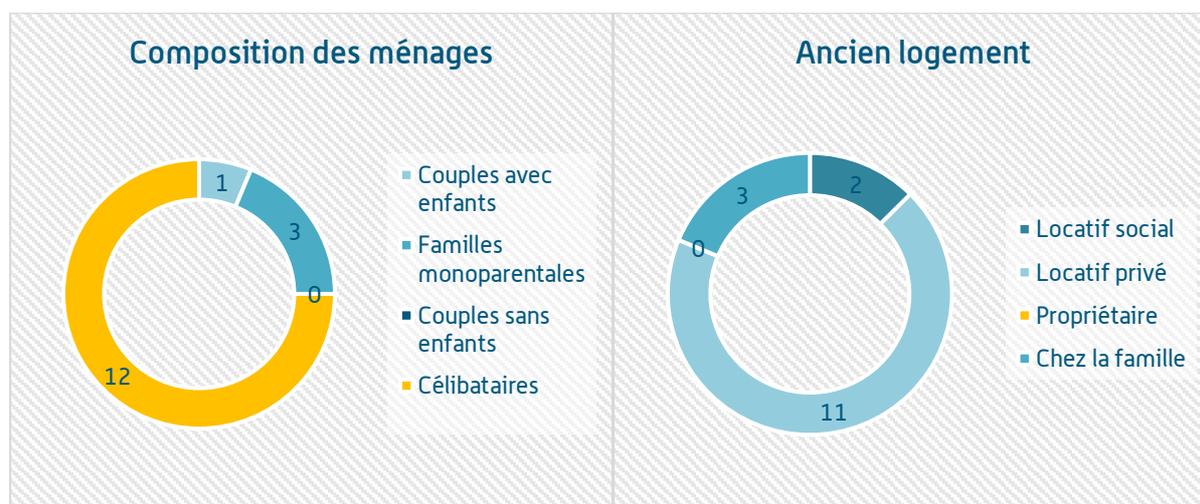
Le programme neuf Villa Lisa est situé au Sud-Ouest de la ville de Nantes, à proximité de commerces et d'équipements publics (écoles, collège, installations sportives, médiathèque...), et est desservi par le tram ligne 1 qui relie le centre-ville en moins de 10 minutes.

Le programme neuf Villa Lisa s'élève sur 3 bâtiments de 3 à 5 étages et propose 33 appartements (dont 24 BRS) profitant d'un jardin arboré en son centre. La proximité du QPV ANRU Bellevue n'a pas constitué un obstacle à la commercialisation, du fait de l'attractivité du produit, de son prix et de sa localisation proche du centre-ville.

Fiche d'identité des ménages

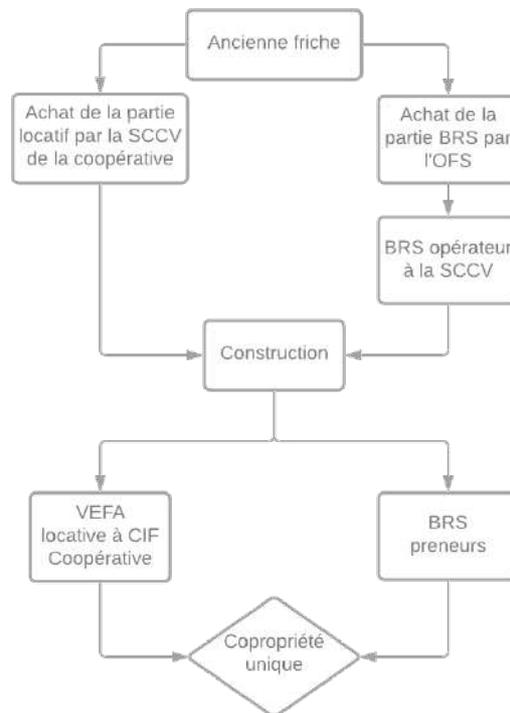
Les ménages ont entre 22 et 59 ans, la plupart sont autour de 30 ou 40 ans. Les plus jeunes sont en règle générale les personnes vivant seules.

L'écart entre les plafonds de ressources PSLA et les revenus des ménages varie entre 7% et 91%, la moyenne se situe à 27%. L'opération s'est donc tournée vers des populations modestes. Cela s'explique aussi par le fait qu'un nombre important des acquéreurs sont célibataires.



Source : Coop'HLM

Montage juridique



Montage de l'opération, source : Coop'HLM

Montage financier

Modèle économique de l'OFS : les collectivités ont mis en place un dispositif afin de permettre un niveau de redevances très bas. Ainsi, les charges foncières publiques en ZAC, déjà minorées, sont prises en charge par une subvention de 5500 € par logement, par le Département et la métropole chacun, soit 11 000 € en tout, ce qui représente les 2/3 de la charge foncière. Le tiers restant est à la charge de l'opérateur. L'OFS n'a donc pas recours à de prêt et n'a pas de charge de portage.

L'OFS a été créé en partenariat entre les collectivités (Département, métropole de Nantes et agglomération de St Nazaire) et les opérateurs HLM, avec notamment comme principe une neutralisation du foncier pour les acquéreurs. La redevance, pour les frais de fonctionnement de l'OFS, est toutefois indexée à l'IRL (0,15ct/ m²/ mois est la valeur de départ dans les baux et n'a pas encore été réévaluée). Le ratio entre la redevance annuelle payée par le ménage et la charge foncière payée par l'OFS est donc très faible : 0,61%

Modalités du BRS

- *Durée du bail* : 80 ans
 - Mise en place d'un MIC (mandat d'intérêt collectif) entre l'OFS et le syndic de copropriété pour gérer notamment le recouvrement des redevances foncières.
 - Pas de mise en location possible, sauf location saisonnière de moins de 120 jours / an
 - *Suivi résidence principale* : copie de la taxe d'habitation ou assurance propriétaire occupant ou copie de l'avis, le 1^{er} janvier de chaque année
-
- *Le prix de cession* : prix d'achat indexé à l'IRL, majoré des coûts de travaux de moins de 10 ans, dans la limite d'un montant total cumulé de 6 000 € TTC
 - *Redevance* : indexation sur l'IRL
 - *Indemnités en cas de rupture de bail* : décote de 10% du prix d'achat initial les 5 premières années, et ensuite 2% de décote supplémentaire pour les années qui suivent, pour une limite de 20% de décote

Chronologie

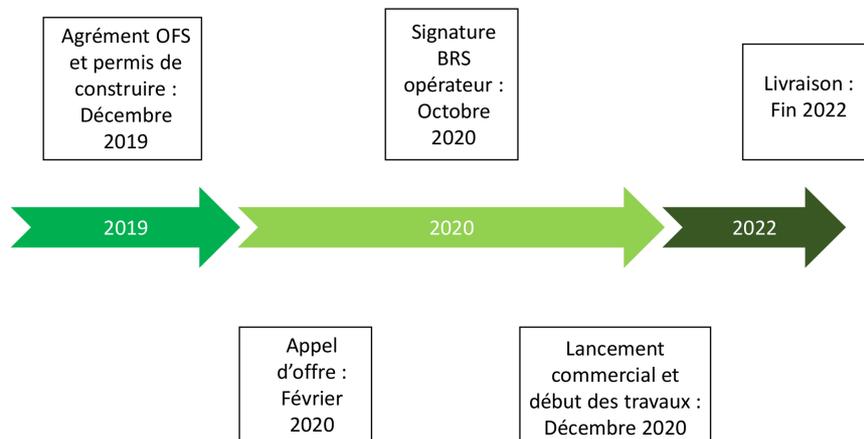


Schéma chronologique de l'opération, source : Coop'HLM

7. Duo des Cimes (Nantes, 44)



Source : Groupe CIF

Nombre de logements	17	Labels	RT 2012 10% et NF Habitat
Type(s) de logements	Collectifs	Surface totale	1 438m ² SHAB
Typologie des logements	4 T2 – 3 T3 – 10 T4	Prix de vente	2 300€/m ²
Lieu du projet	5 rue de Copenhague – 44000 Nantes	Redevance opérateur	370 966,75€
Obtention du PC	Octobre 2019	Redevance ménage	0,15€/m ² /mois
Livraison	Début 2023	OFS et statut juridique	Atlantique Accession Solidaire, SCIC SAS
Zonage du lieu	B1	Opérateur	SCCV Duo des Cimes (CIF promotion, CIF Coop et CIF de Nantes)
Nature de l'opération	Neuf et mixte	Partenaire bancaire	Arkea

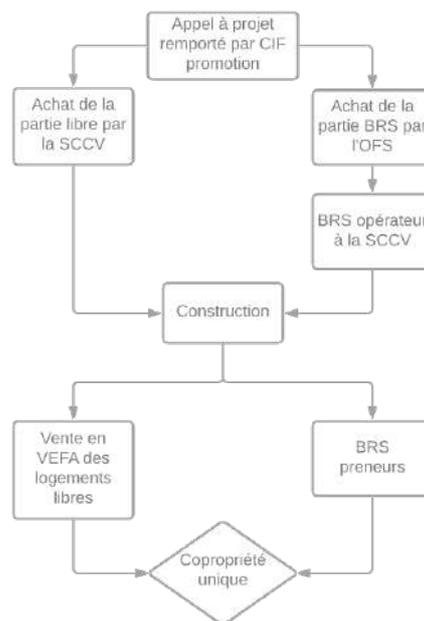
Le terrain

Le programme est situé à proximité immédiate de la gare TGV et du centre historique de Nantes. Il bénéficie d'une situation géographique privilégiée, à la croisée du réseau de transports (tramway, busway, chronobus, train) et à proximité du canal Saint Félix et de nombreux commerces et d'équipements culturels.

Le programme est constitué de logements familiaux avec principalement de grandes typologies présentes sur tous les étages, y compris dans les derniers. Tous les logements comportent des espaces extérieurs (terrasses, loggias ou jardins d'hiver).

Fiche d'identité des ménages : non connu à ce jour

Montage juridique



Montage de l'opération, source : Coop'HLM

Mise en place d'un règlement intérieur de commercialisation : en raison du nombre importants de demandes, l'opérateur a dû avoir recours à un *scoring*. La priorité a été donnée aux locataires du logement social, aux personnes qui travaillent ou habitent dans le quartier et aux ménages dont les compositions familiales sont adaptées aux typologies de logements. L'un des principaux objectifs est que ce soit des familles qui ont besoin d'espace qui bénéficient de ces logements (à une chambre près, par exemple, un couple dans un T3).

Montage financier

Modèle économique de l'OFS : voir l'opération précédente. A noter qu'ici le ratio entre la redevance annuelle payée par le ménage et la charge foncière payée par l'OFS est de 0,52%.

Modalités du BRS

- *Durée du bail* : 80 ans
 - Mise en place d'un MIC (mandat d'intérêt collectif) entre l'OFS et le syndic de copropriété pour gérer notamment le recouvrement des redevances foncières.
 - Pas de mise en location possible, sauf location saisonnière de moins de 120 jours / an
 - *Suivi résidence principale* : copie de la taxe d'habitation ou assurance propriétaire occupant ou copie de l'avis, le 1er janvier de chaque année
-
- *Le prix de cession* : prix d'achat indexé à l'IRL, majoré des coûts de travaux de moins de 10 ans, dans la limite d'un montant total cumulé de 6 000 € TTC
 - *Redevance* : indexation sur l'IRL
 - *Indemnisations en cas de rupture de bail* : décote de 10% du prix d'achat initial les 5 premières années, et ensuite 2% de décote supplémentaire pour les années qui suivent, pour une limite de 20% de décote

Chronologie

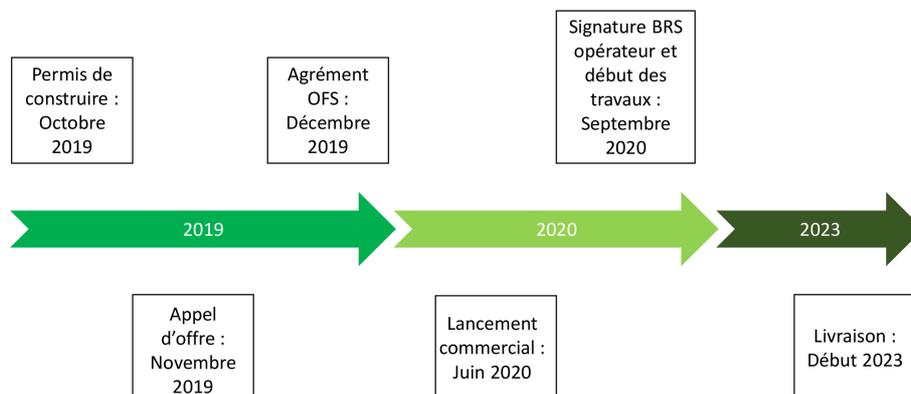


Schéma chronologique de l'opération, source : Coop'HLM

8. Résidence Jakintza (« le savoir ») (Bidart, 64)



Source : Le COL

Nombre de logements	8	Labels	RT 2012 10% et BBC
Type(s) de logements	Collectifs	Prix de vente	1 955 € / m ² SU ; 2 304 € TTC / m ² SHAB, y compris une place de stationnement en sous-sol.
Typologie des logements	2 T2 - 2 T3 - 3 T4 - 1 T5	Redevance opérateur	132 967 €
Lieu du projet	687-688 rue des Ecoles – 64210 Bidart	Redevance ménage	1,15 € / m ² SU
Obtention du PC	Décembre 2017	OFS et statut juridique	Coopérative Foncière Aquitaine (OFS externalisé), SCIC SAS
Livraison	Livré le 3 ^e trimestre de 2020	Opérateur	Comité Ouvrier du Logement
Zonage du lieu	B1	Partenaire bancaire	Crédit Agricole
Nature de l'opération	Neuf, dans le cadre de la rénovation d'un quartier ancien, opération mixte		

Le terrain

Nous sommes ici dans un contexte de littoral atlantique, à proximité de Biarritz et avec en toile de fond les Pyrénées. L'attrait touristique du territoire est certain, ce qui pose la question, comme à Saint-Malo, de l'augmentation du nombre de résidences secondaires, ce qui empêche la population locale de trouver un logement à Bidart. De plus, le centre historique de la commune, malgré sa position à proximité du bord de mer et son architecture de qualité, souffre d'une fracture entre le bourg haut et le bourg bas, séparés par la RD 810.

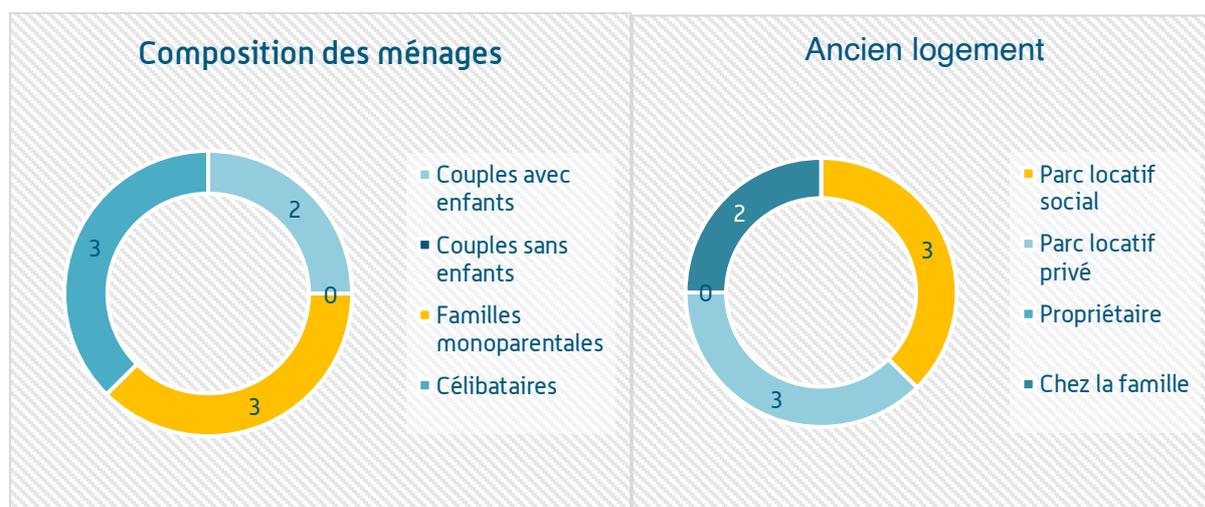
La municipalité veut que le bourg bas se transforme en « le pôle socio-éducatif » de Bidart, ce qui a déjà été amorcé par l'installation de « l'école élémentaire Jean Jaccachoury, l'ouverture prochaine d'un bureau de Poste, la salle de spectacle, le CCAS, l'EHPAD, la crèche, une résidence étudiante en cours de construction ainsi que les locaux associatifs du bâtiment Atherbea ». La création de la nouvelle école, fait suite à la vétusté des anciennes structures. En effet, le site des « anciennes écoles », situé dans le périmètre du bourg bas, aujourd'hui sans affectation, doit constituer un maillon essentiel de cette reconfiguration. C'est ici que la copropriété de 39 logements est implantée.

La résidence a été nommée Jakintza, ce qui veut dire « le savoir », en hommage aux écoles.

Fiche d'identité des ménages

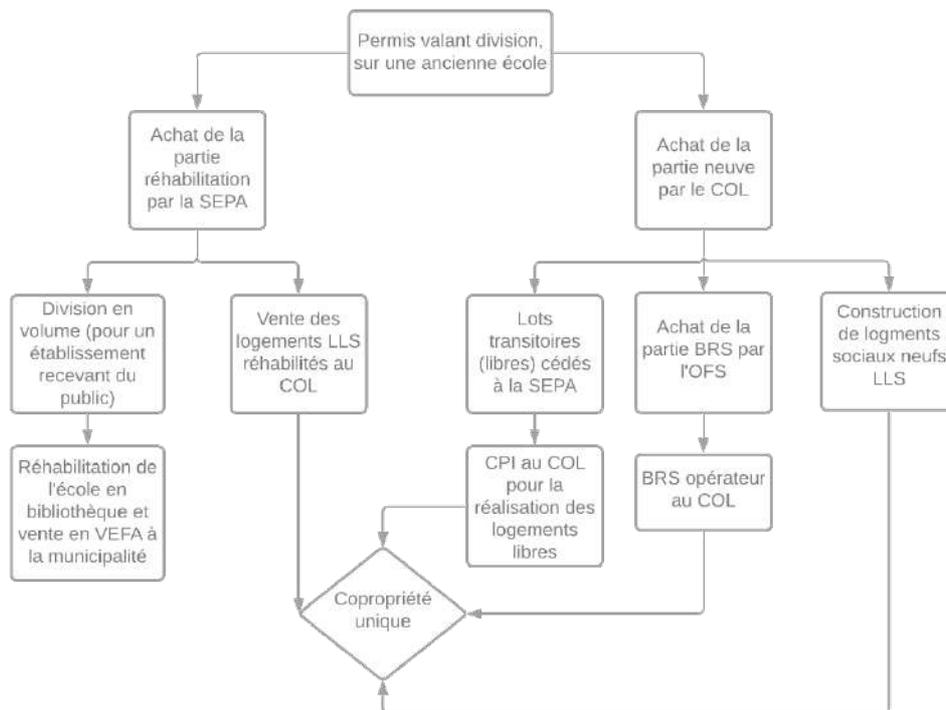
Les 8 candidats sont âgés entre 31 et 45 ans, et la majorité d'entre eux sont de jeunes parents.

L'écart entre les revenus et le plafond de ressources PSLA se situe ici en moyenne à 38,9%, allant de 24% à 59%.



Source : Coop'HLM

Montage juridique



Montage de l'opération, source : Coop'HLM

Le COL et la SEPA ont demandé un permis valant division en cotitularité pour l'ensemble immobilier. La SEPA avait la totale maîtrise de la partie réhabilitation et le COL avait la totale maîtrise de la partie.

Dans le montage, la mairie voulait récupérer la bibliothèque qui étaient en RDC ; la SEPA est devenue propriétaire de l'assiette foncière des logements qu'elle allait vendre (le libre ; le COL est propriétaire de l'assiette foncière de la partie LLS et BRS. Cela a donné lieu à des actes très complexes, car la mairie était propriétaire de tout l'ensemble immobilier sur lequel elle ne devait posséder que la bibliothèque à la fin. Les opérateurs devaient donc lui assurer le coût, et c'est pourquoi la VEFA faisait partie de l'appel à projet.

Dans un autre temps, la bibliothèque est un ouvrage du domaine public (service public), qui ne pouvait pas rentrer dans la copropriété, ce qui a donné lieu à une division volumétrique. La division en volume a donc été faite en raison de la présence d'un ouvrage public, et non en raison de la présence du BRS/d'un OFS

Au niveau des logements, il devait y avoir qu'une seule et même copropriété pour qu'elle vive bien en termes de gestion. Cependant, dans le règlement de la copropriété, il est indiqué que le sol est une sorte d'indivision entre l'OFS (qui possède le sol à hauteur des tantièmes des lots soumis à BRS) et le syndicat des copropriétaires (pour le reste du sol). Cela permet de répondre aux attentes de mixité sociale du PLH sans avoir de problème au niveau des copropriétés.

Montage financier

Modèle économique de l'OFS : en fonction de chaque programme, recalcule de la redevance dont 12 ct/m² SU de frais de gestion. En sachant que l'objectif est d'obtenir le prêt Gaïa à 100%.

Le ratio entre la redevance annuelle payée par le ménage et la charge foncière payée par l'OFS est de 3,30%.

Modalités du BRS

- **Durée du bail** : 90 ans
 - **Contrôle résidence principale** : copie de sa dernière taxe d'habitation ou tout autre document susceptible de justifier de cette résidence principale, comme l'assurance propriétaire occupant.
 - **Location** : « Le preneur ne pourra louer le bien personnellement. En revanche, en cas de transmission par décès du preneur, l'OFS pourra étudier la mise en location du logement par les héritiers du preneur dans la mesure où le dispositif ci-après est respecté. Cette location et ses conditions seront soumises à agrément de l'OFS dans les conditions ci-après relatées. « Art. L. 255-14.- En cas du décès du preneur, les droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire sont transmis à son ayant droit. Le bail fait l'objet de plein droit d'une prorogation de telle manière que l'ayant droit bénéficie d'un bail d'une durée identique à celle prévue dans le bail initial, s'il répond aux conditions d'éligibilité mentionnées à l'article L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4. »
 - **Suivi de la copropriété** : Toute modification devra faire l'objet d'une autorisation expresse de l'OFS + règle de copropriété
-
- **Mode indexation prix de vente** : Prix d'achat indexé à l'ICC, majoré du coût des travaux d'amélioration
 - **Indemnisation rupture de bail** : 80% de la valeur d'acquisition du bien, avec une décote de 1,5% appliquée par année commencée à partir du début de la sixième année + minoration des frais nécessaires à la remise en état du
 - **Mode d'indexation de la redevance** : IRL

Chronologie

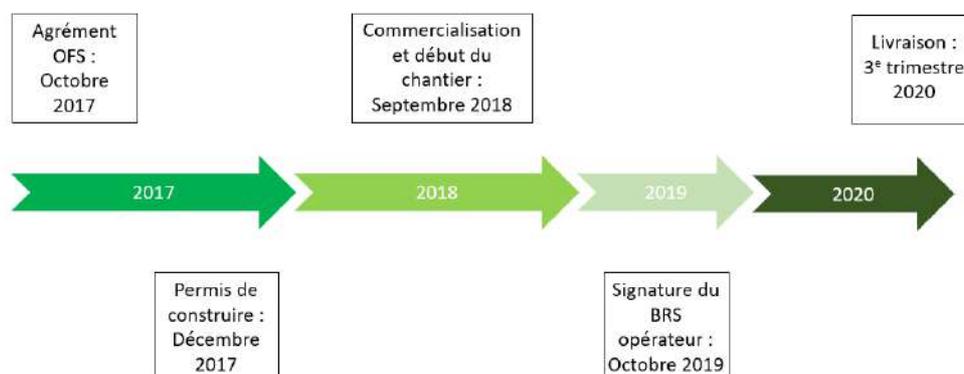


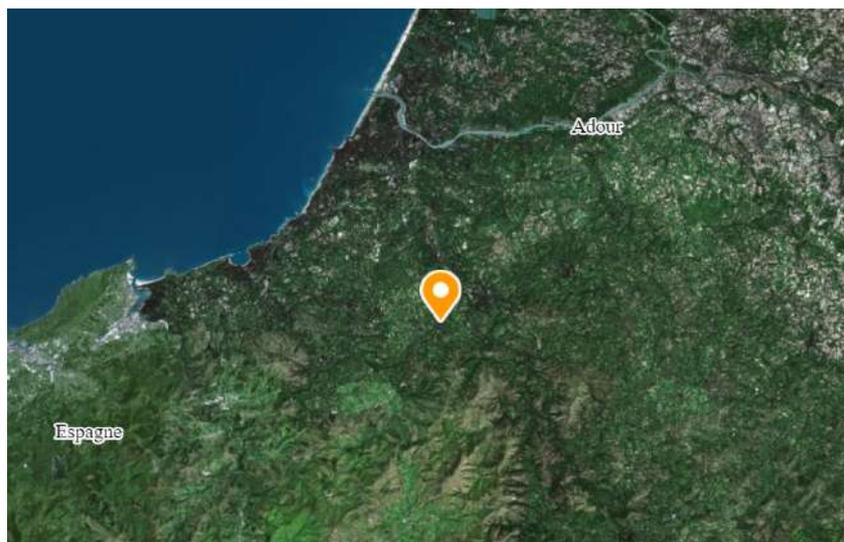
Schéma chronologique de l'opération, source : Coop'HLM

9. La ferme Kaminoa (« le chemin ») (Espelette, 64)



Source : Le COL

Nombre de logements	5	Labels	RT 2012 et BBC
Type(s) de logements	Semi-collectifs, maisons accolées	Surface totale	416m ² SU
Typologie des logements	5 T4	Prix de vente	1 846 € / m ² SU ; 1 978 € / m ² SHAB
Lieu du projet	29 Rte Apeztegi Ko Bidea – 64250 Espelette	Redevance opérateur	70 282 €
Obtention du PC	Juillet 2017	Redevance ménage	1 € / m ² SU
Livraison	Livré le 4 ^e trimestre de 2019	OFS et statut juridique	Coopérative Foncière Aquitaine, (OFS externalisé), SCIC SAS
Zonage du lieu	C	Opérateur	Comité Ouvrier du Logement
Nature de l'opération	Réhabilitation	Partenaire bancaire	Crédit Agricole



Source : Géoportail (vue aérienne)

Genèse du projet et origine foncière

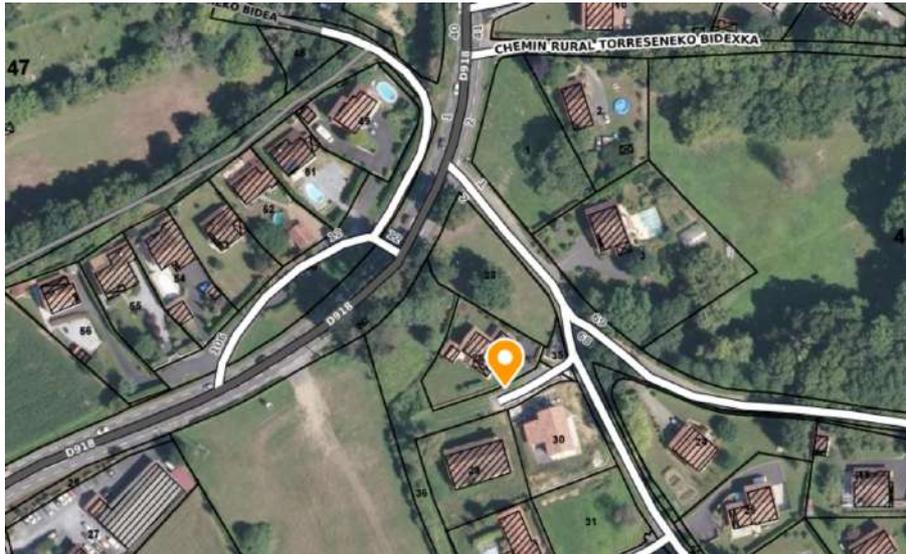
Il s'agit ici d'un projet de réhabilitation d'une ferme afin de répondre à la demande en constante augmentation de logements dans les bourgs et villages du Pays Basque. L'attachement à la terre est ici très important et c'est pourquoi il était d'autant plus nécessaire de permettre à tout type de population de pouvoir s'ancrer durablement sur le territoire. Le prix de ces logements en BRS est ainsi 37% moins cher que des logements sur le marché libre.

Le COL avait acquis la ferme avant l'existence du BRS, en 2011. La mairie voulait alors une réhabilitation, mais en raison du coût de l'opération, le COL ne pouvait pas mettre en place le projet ; les prix de sortie auraient alors été trop élevés pour la zone. La ferme est donc restée en réserve foncière pendant un temps, jusqu'à l'arrivée du BRS.

M. Imed Robbana, directeur général du COL, a pensé que le couple OFS/BRS pouvait être une solution pour cette opération, du fait de l'étalement de la charge foncière compatible avec l'accession sociale (plafonds PSLA). Cela illustre la pertinence de l'outil de l'OFS dans le cadre à la fois de la réhabilitation, mais aussi de la zone rurale (zonage C). C'était aussi le pari de faire la démonstration de l'utilité du BRS dans ce cas. Les cinq logements ont très vite été vendus, avant la livraison.

Kaminoa signifie « le chemin » en Basque, « qui porte bien son nom », puisqu'il montre le chemin vers le BRS : la ferme a été la première opération livrée en BRS en France et le maire en était très fier. Il y a eu la visite du ministre et de Mme Lienemann. Le discours du maire a montré qu'il n'y avait pas besoin « d'une ingénierie folle » pour comprendre et mettre en place le BRS.

« Le fait de sortir le bien de la spéculation du marché, c'est quelque chose que les maires comprennent très vite et très bien ».



Source : Géoportail [parcelles cadastrales]

Le terrain

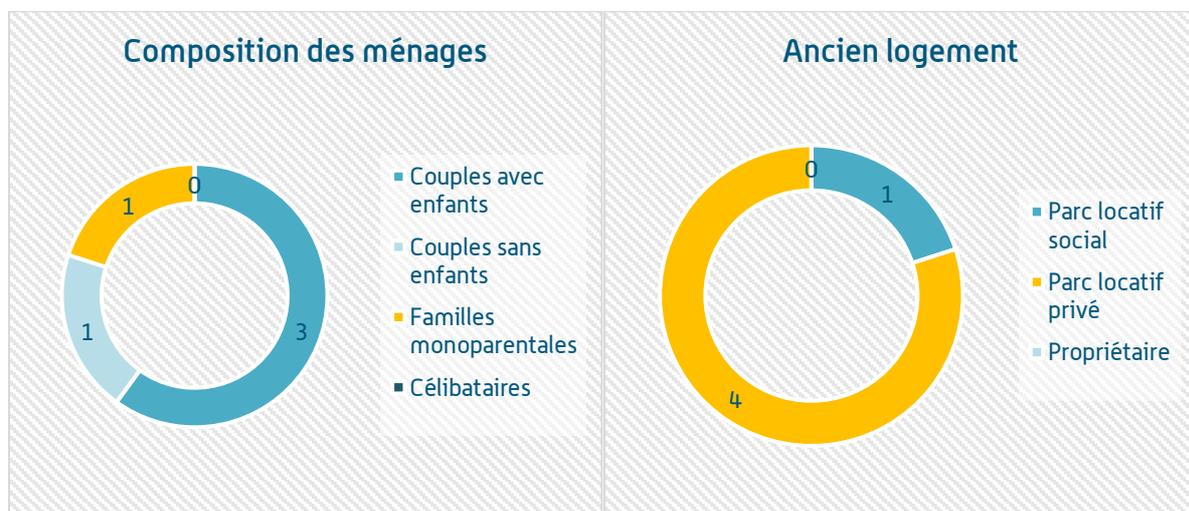
La ferme Kaminoa se situe sur les hauteurs du village d'Espelette, à 1km à vol d'oiseau du bourg, un peu isolé, bien qu'à quelques minutes en voiture de l'A64.

Le terrain est d'autant plus intéressant du fait d'une demande de logements de la part de la population locale, mais également du fait de la présence de services et de commerces de proximités. Espelette est en effet un cas particulier du fait de son attractivité et de son renom, liés à sa production de piment, malgré sa situation en zone très rurale. Cela rend la terre d'autant plus « sacrée » pour les paysans qui y sont implantés.

Fiche d'identité des ménages

Les ménages sont âgés de 30 à 60 ans, et les enfants sont un peu plus âgés que sur la moyenne des opérations.

L'écart entre les plafonds PSLA et les ressources des ménages est en moyenne de 31%, allant de 19% à 48,90%



Source : Coop'HLM

Montage juridique



Montage de l'opération, source : Coop'HLM

La situation en zone rurale : le programme OFS/BRS permet à la fois de faire de la réhabilitation (qui est habituellement plus chère que de construire du neuf), mais aussi de faire de l'accès social en secteur de campagne.

Montage financier

Modèle économique de l'OFS : en fonction de chaque programme, recalcule de la redevance dont 12 ct/m² SU de frais de gestion. En sachant que l'objectif est d'obtenir le prêt Gaïa à 100%.

Le ratio entre la redevance annuelle payée par le ménage et la charge foncière payée par l'OFS est de 1,33%.

Modalités du BRS

- Durée du bail : 90 ans
 - *Contrôle résidence principale* : copie de sa dernière taxe d'habitation ou tout autre document susceptible de justifier de cette résidence principale, comme l'assurance propriétaire occupant.
 - *Location* : « Le preneur ne pourra louer le bien personnellement. En revanche, en cas de transmission par décès du preneur, l'OFS pourra étudier la mise en location du logement par les héritiers du preneur dans la mesure où le dispositif ci-après est respecté. Cette location et ses conditions seront soumises à agrément de l'OFS dans les conditions ci-après relatées. » Art. L. 255-14.- En cas du décès du preneur, les droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire sont transmis à son ayant droit. Le bail fait l'objet de plein droit d'une prorogation de telle manière que l'ayant droit bénéficie d'un bail d'une durée identique à celle prévue dans le bail initial, s'il répond aux conditions d'éligibilité mentionnées à l'article L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4. »
 - *Suivi de la copropriété* : Toute modification devra faire l'objet d'une autorisation expresse de l'OFS + règle de copropriété
-
- *Mode indexation prix de vente* : Prix d'achat indexé à l'ICC, majoré du coût des travaux d'amélioration
 - *Indemnisation rupture de bail* : 80% de la valeur d'acquisition du bien, avec une décote de 1,5% appliquée par année commencée à partir du début de la sixième année + minoration des frais nécessaires à la remise en état du logement
 - *Mode d'indexation de la redevance* : IRL

Chronologie

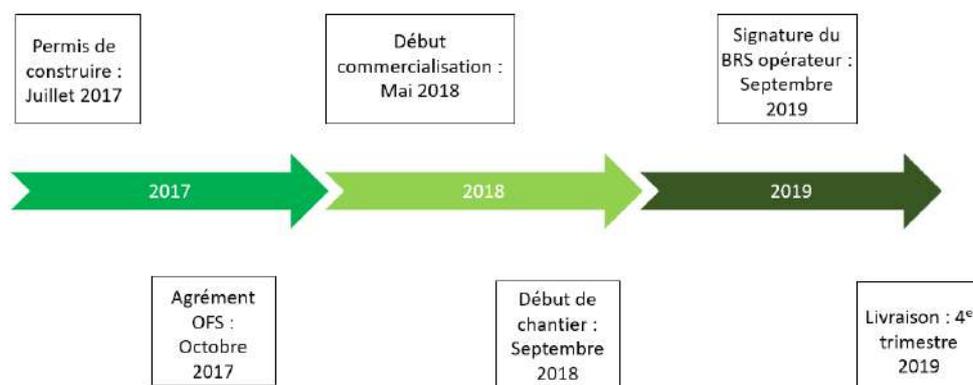


Schéma chronologique de l'opération, source : Coop'HLM

Analyse des perspectives économiques

La lecture des baux nous a amené à identifier plusieurs modalités d'indexations en ce qui concerne les prix de cession des logements à la revente, les indemnités de rupture de bail en cas de manquement du preneur (non-respect d'usage du logement en résidence principale, location, non-paiement de la redevance, etc.), et enfin les redevances.

Le prix de cession à la revente :

- Permet au ménage d'avoir une part de plus-value afin qu'il ne subisse pas de perte à la revente ; une notion assez variable qui peut intégrer ou non les charges liées à l'achat (frais de notaires et de mutation, frais d'agence lors des reventes...) et l'évolution du marché immobilier ;
- Doit garantir le maintien, dans le temps, du caractère abordable du logement pour les ménages suivants, en conservant un écart au niveau de marché.

Les indemnités en cas de rupture pour faute :

- Constitue un mécanisme responsabilisant les ménages sur le respecter des contraintes imposées par le BRS ; pour cela les indemnités doivent maintenir un écart avec le prix de revente,
- Ne doivent pas conduire à léser le ménage afin d'être solides d'un point de vue juridique et social
- Doivent permettre à l'OFS de remettre le bien sur le marché sans perte financière pour garantir le modèle économique de celui-ci.

La redevance :

- Représente une charge pour le ménage. Au-delà du niveau initial proposé, l'évolution dans le temps ne doit pas être un vecteur d'insécurité financière pour le ménage.
- Doit permettre à l'OFS d'équilibrer ses charges (gestion des baux et remboursements des emprunts) qui sont amenées à évoluer.

Il a donc paru pertinent d'interroger les premières pratiques établies pour voir de quelles manières elles répondent à ces enjeux. Pour ce faire nous avons simulé l'évolution des indices à travers trois hypothèses économiques différentes (basse, stable et haute, cf. le tableau récapitulatif des indices ci-dessous :)

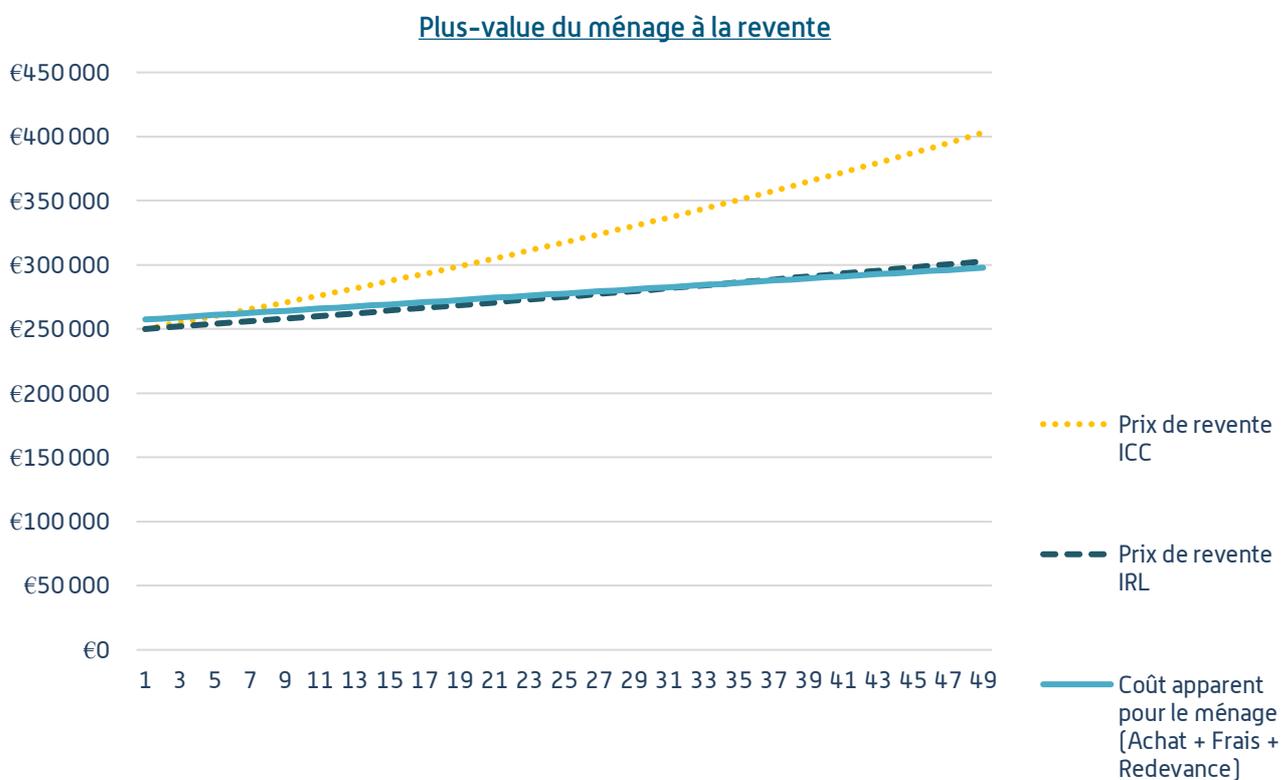
Tableaux d'hypothèses

	Évolution LA	IRL	ICC	Immobilier	IPC
Basse	0,0%	0,40%	1%	1,90%	0,00%
Stable	0,05%	0,89%	1,23%	3,70%	1,00%
Haute	0,15%	1,80%	2,40%	6%	3%

Source : Coop'HLM

1. Pour les prix de cession

1. Basse.



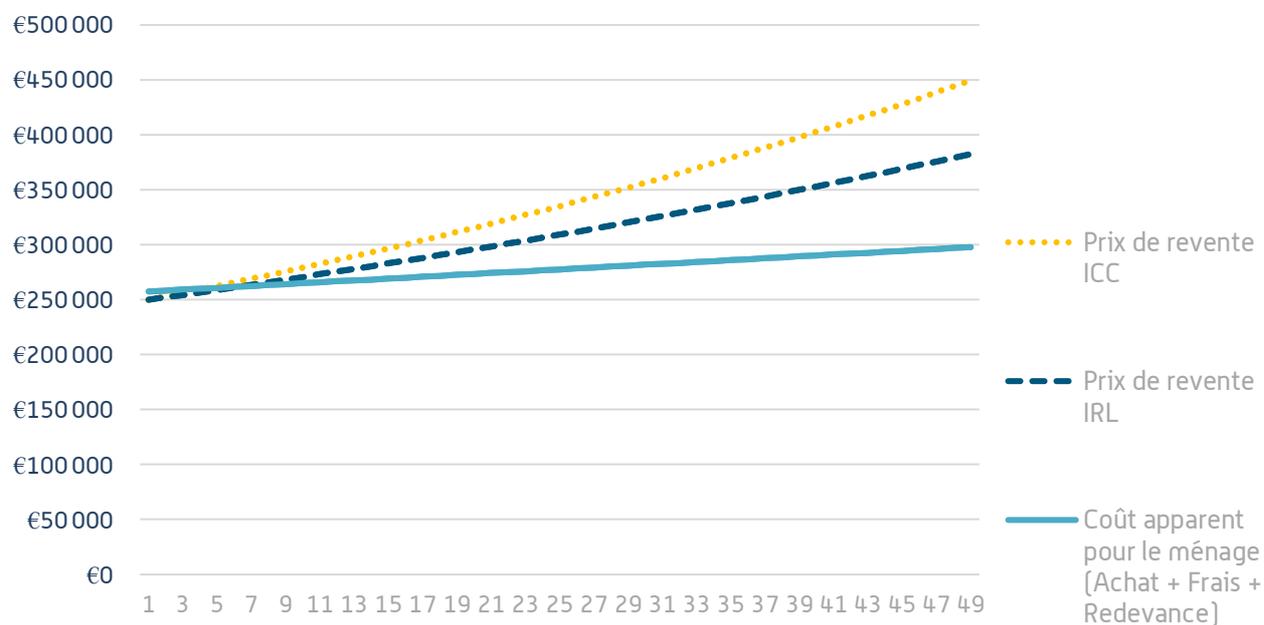
Source : Coop'HLM

Le prix de cession avec une valeur indexée à l'ICC permet de faire une plus-value à partir de la 7^e année. Au bout d'une cinquantaine d'année, il s'agit d'une plus-value d'environ 100 000€.

Pour une indexation à l'IRL, le ménage doit attendre la 43^e année pour faire une très légère plus-value, ce qui lui permet de rentrer dans ses frais. Au bout d'une cinquantaine d'année, la plus-value est de l'ordre de 5 000€.

2. Stable.

Plus-value du ménage à la revente



Source : Coop'HLM

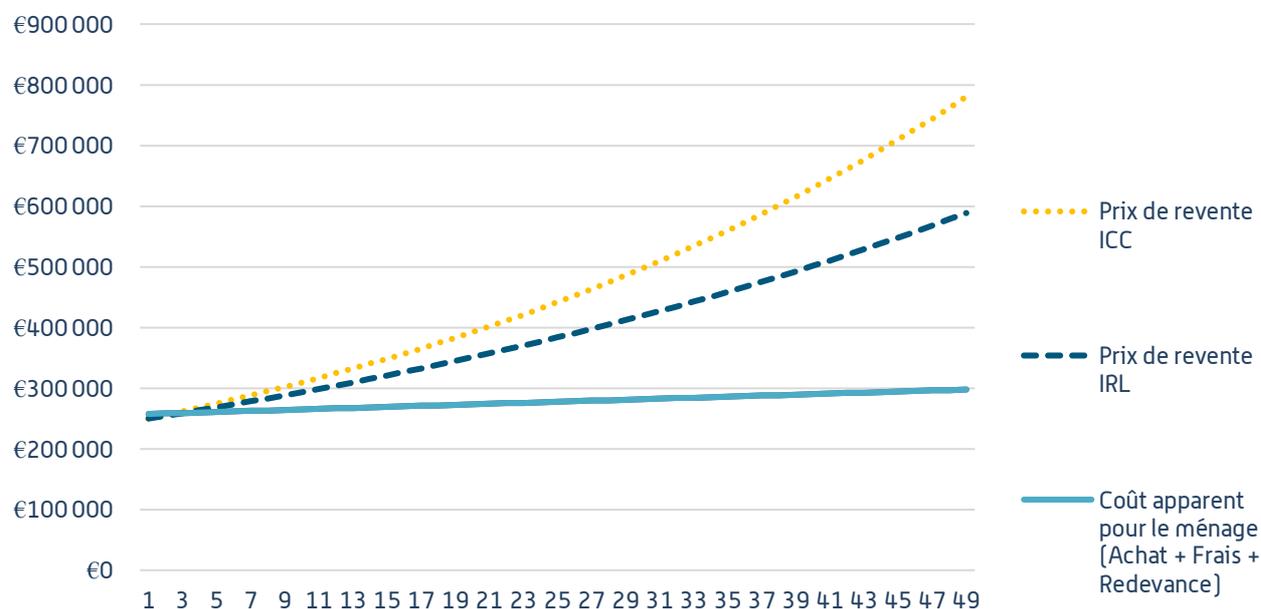
Le prix de cession avec une valeur indexée à l'ICC permet au ménage de faire une plus-value dès la 6^e année. Au bout d'une cinquantaine d'années, la plus-value est de l'ordre de 150 000€.

Pour une indexation à l'IRL, une plus-value est possible dès la 9^e année. Au bout d'une cinquantaine d'années, la plus-value est de l'ordre de 110 000€.

Les deux formes d'indexation donnent ainsi la possibilité au ménage de faire une plus-value ; l'ICC étant légèrement plus favorable que l'IRL.

3. Haute.

Plus-value du ménage à la revente



Source : Coop'HLM

Pour les prix de cession, dès la 4^e et 5^e années, l'indexation à l'ICC et à l'IRL permettent au ménage de rentrer dans leurs frais et de faire une plus-value. Au bout d'une cinquantaine d'années, la plus-value est de l'ordre de 480 000€ pour l'ICC et de 310 000€ pour l'IRL.

Conclusions sur les prix de cession

Les indices ICC et IRL permettent difficilement au ménage de compenser les frais totaux (achat, frais, redevances) les premières années. Selon les hypothèses, il faut attendre autour de la 5^e ou 6^e année pour que le ménage puisse réellement faire une plus-value à la revente de son bien. A partir de ce délai, l'indexation à l'ICC paraît comme étant plus intéressante pour le ménage, tout en maintenant un prix moins élevé que celui du marché libre.

Mais dans les faits, le ménage ayant remboursé rapidement une part de son capital en banque bénéficie, même en intégrant les frais de notaire, d'un gain à la revente dès les premières années, quelques soient les hypothèses économiques et l'indexation retenues. D'ailleurs, au bout de 10 ans, le ménage dispose d'un apport suffisant pour acheter 18m² dans le libre ; à la fin de son remboursement de l'emprunt à 25 ans, il dispose d'un apport correspondant à 50 m² dans le marché libre. Cela signifie que le BRS ne bloque pas le parcours résidentiel des ménages au sein de ce type d'accession.

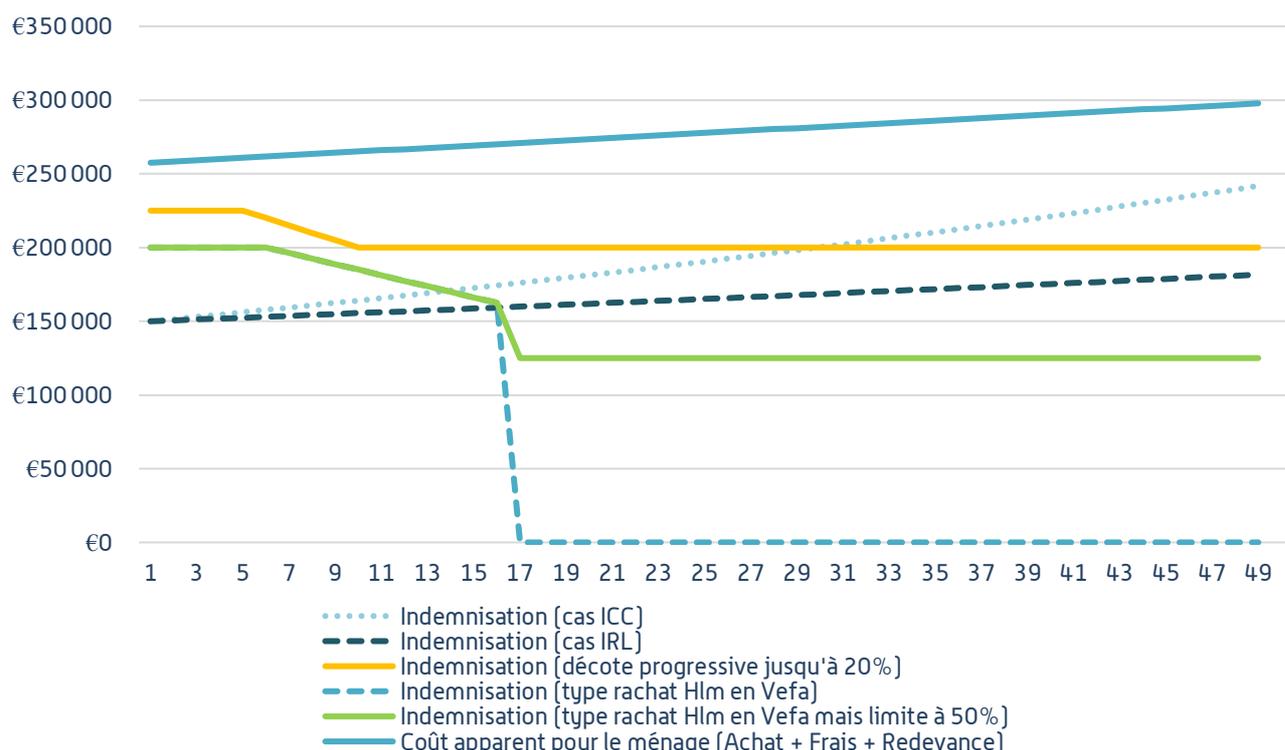
Par rapport aux plafonds de ressources des ménages et du BRS : la question a été posée de savoir, à la revente, quel est l'écart entre les plafonds de ressources (calculés sur l'IPC) et les plafonds PSLA des prochains ménages. En effet, l'inquiétude est que si l'écart devient trop faible, de moins en moins de ménages seront en mesure d'accéder à la propriété par le biais du BRS. Nous avons fait des simulations, avec une indexation des plafonds de ressources à l'IPC et une capacité d'emprunt pour les ménages au plafond de ressources PSLA (sans apport), dans le cadre d'un rachat au prix de cession indexé à l'ICC.

En 2021, le ménage doit être entre 81% et 100% du plafond pour pouvoir se porter acquéreur. Le resserrement de l'écart se fait sur un temps long : il faut attendre 2110 avant que l'écart ne devienne nul.

2. Pour l'indemnisation en cas de rupture de bail

1. Basse.

Différentes indemnités en cas de rupture de bail par faute de l'accédant



Source : Coop'HLM

Le rachat type VEFA est le plus favorable sur le court terme, mais ne permet pas le remboursement de ce qui est dû à la banque.

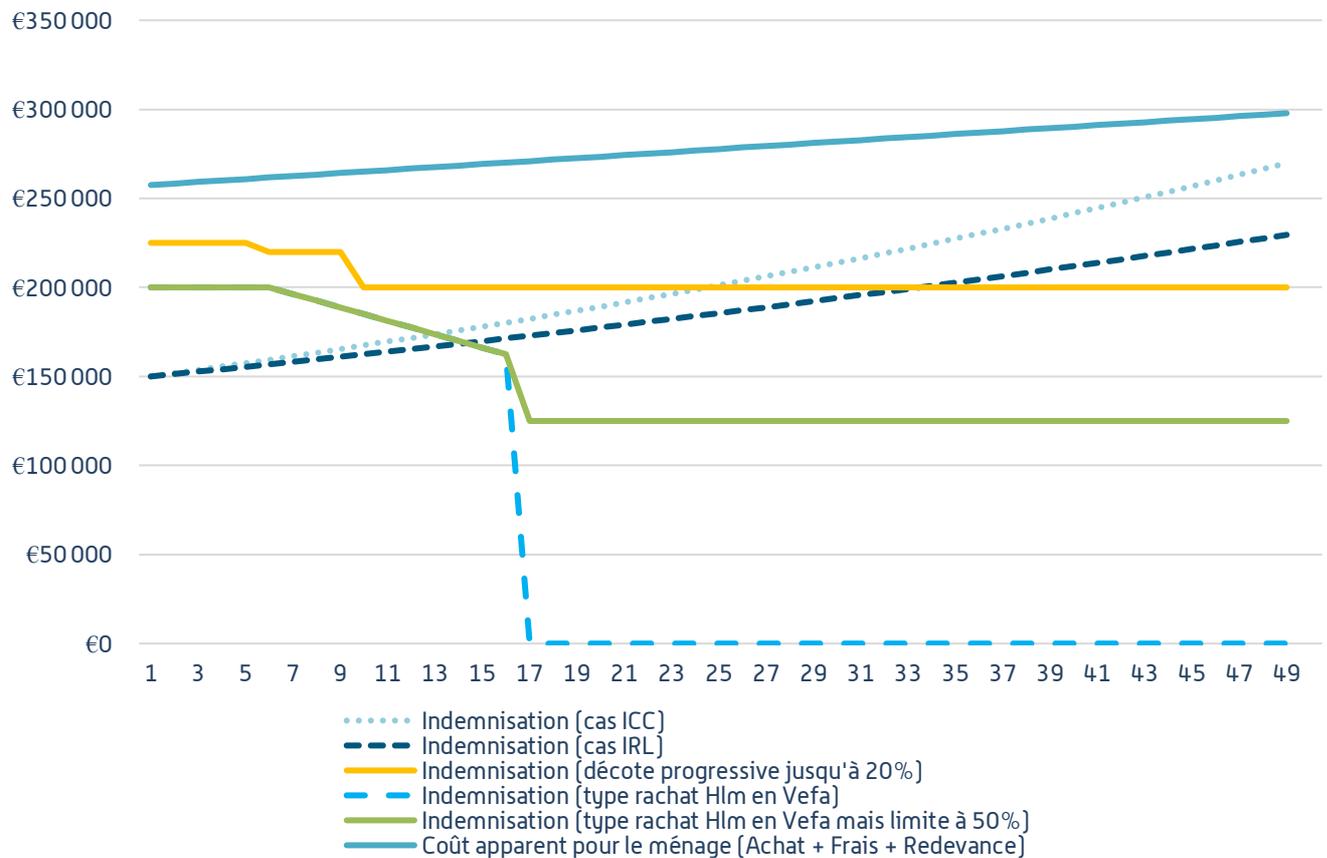
Pour une indemnisation basée sur l'ICC, dès la 8^e année, le ménage obtient ce dont il a besoin pour rembourser sa dette auprès de la banque, mais ne rentre pas dans ses frais globaux (achat, redevance, frais notariés).

Ensuite, l'IRL, bien que moins favorable au ménage que l'ICC, permet également de rembourser la dette à la banque, mais cette fois au bout de la 10^e année. Nous sommes loin de recouvrer l'ensemble des frais des ménages cependant, même sur un très long terme.

Enfin, l'indemnisation basée sur une décote progressive (10% les cinq premières années, puis 2% supplémentaire sans dépasser 20%), apparaît comme très avantageuse par rapport aux autres formes d'indemnisation. Les 28 premières années, l'indemnisation dépasse toutes les autres et permet de rembourser ce que le ménage doit à la banque. Cependant, à la 29^e année, l'indemnisation à l'ICC devient plus intéressante. A partir de ce moment, la décote progressive se situe entre l'indemnisation à l'ICC et celle à l'IRL, moins élevée que la première, mais plus importante que la deuxième.

2. Stable.

Différentes indemnités en cas de rupture de bail par faute de l'accédant



Source : Coop'HLM

Le rachat type VEFA ne permet toujours pas de rembourser ce qui est dû à la banque sur les dernières années de dettes.

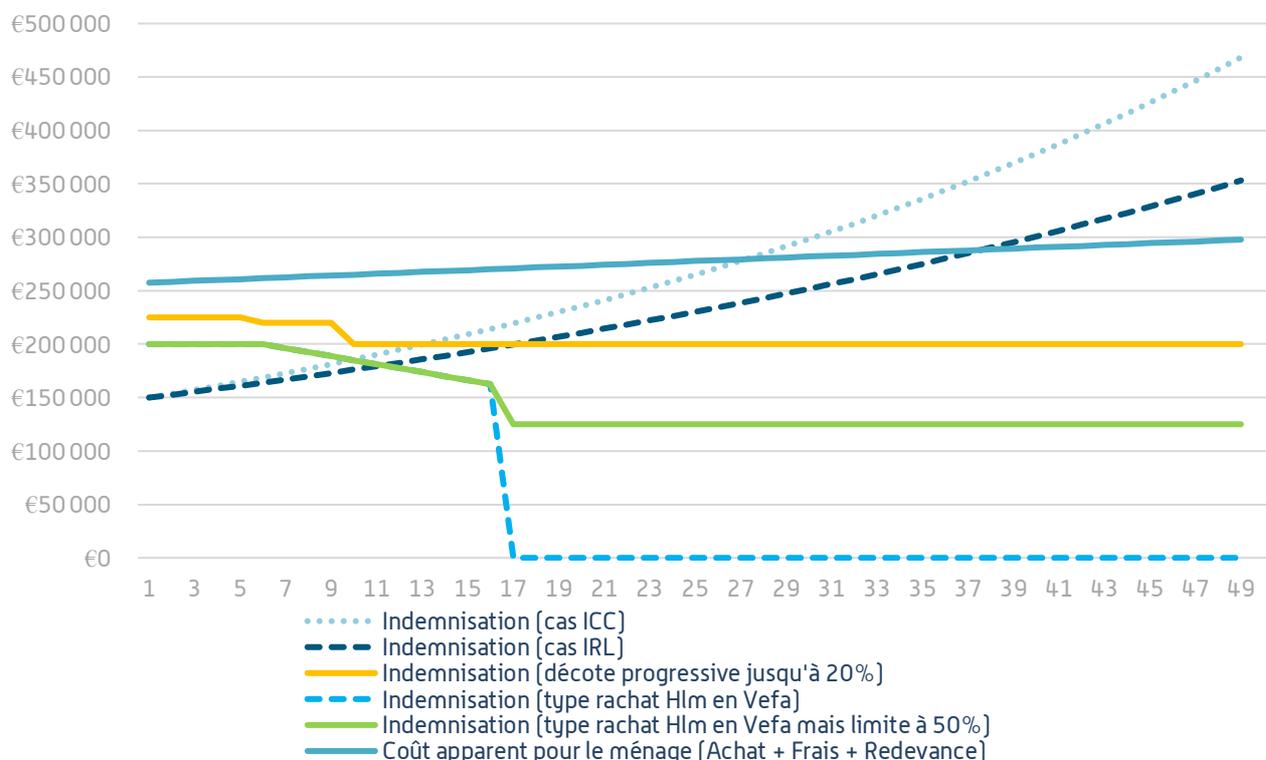
L'écart entre l'IRL et l'ICC s'est considérablement réduit, car le ménage rembourse sa dette auprès de la banque au cours de la 9^e année dans les deux cas. Cependant, l'ICC se rapproche de la ligne des frais globaux du ménage au bout d'une cinquantaine d'années. L'ICC reste donc plus favorable que l'IRL.

Pour l'indemnisation avec une décote progressive, elle permet là encore de rembourser son emprunt à la banque. Elle est la forme d'indemnisation la plus intéressante pour les ménages jusqu'à la 21^e année ; à ce moment l'indemnisation à l'ICC est plus importante. A la 32^e année, l'indemnisation à l'IRL apparaît comme également plus élevée.

A noter que dans aucun des cas, les formes d'indemnisation ne permettent au ménage de rentrer dans leurs frais généraux et encore moins de faire une plus-value.

3. Haute.

Différentes indemnités en cas de rupture de bail par faute de l'accédant



Source : Coop'HLM

En ce qui concerne les indexations d'indemnisation en cas de rupture de bail, le rachat type VEFA ne permet toujours pas un remboursement complet du prêt les dernières années.

Cependant, dès la 8^e et 9^e années, les indexations à l'ICC et l'IRL le permettent. On peut aussi noter qu'à partir de la 28^e année, l'ICC permet au ménage de rentrer dans ses frais globaux, et de faire une plus-value d'environ 170 000€ au bout d'une cinquantaine d'année. En ce qui concerne l'IRL, le ménage rentre dans ses frais à la 38^e année. Le ménage fait également une plus-value d'environ 55 000€ au bout d'une cinquantaine d'année.

Enfin, pour l'indemnisation type décote progressive, elle permet là encore de rembourser ce qui est dû à la banque, mais non de rentrer dans ses frais ni de faire une plus-value. A partir de la 11^e année l'indemnisation à l'ICC, et de la 15^e année celle à l'IRL, sont plus avantageuses.

A noter que le rachat type VEFA correspond aux garanties HLM, et certains OFS ont mis ou pensent mettre en place une clause pour qu'il ne soit pas possible d'aller en dessous de 50% du prix du bien. Dans ce cas-là, bien que ce type d'indemnisation reste la moins avantageuse pour le ménage, cela leur apporte une forme de sécurisation. De plus le ménage est en mesure de rembourser ce qui est dû à la banque, même en hypothèse basse, mais non de rentrer dans ses frais et encore moins de faire une plus-value.

Conclusions sur l'indemnisation en cas de rupture de bail pour faute de l'accédant :

Tous les modes d'indemnisation proposés permettent, dans l'ensemble des hypothèses économiques, de conserver un écart entre la valeur de revente et l'indemnisation, qui permettent à ce mécanisme de jouer son rôle dissuasif. De même, quelques soient les hypothèses, en fin de bail le ménage bénéficie d'une indemnisation dépassant l'apport investi et les frais liés au BRS (notaires + redevances cumulées) ce qui confirme un niveau proportionné du montant proposé.

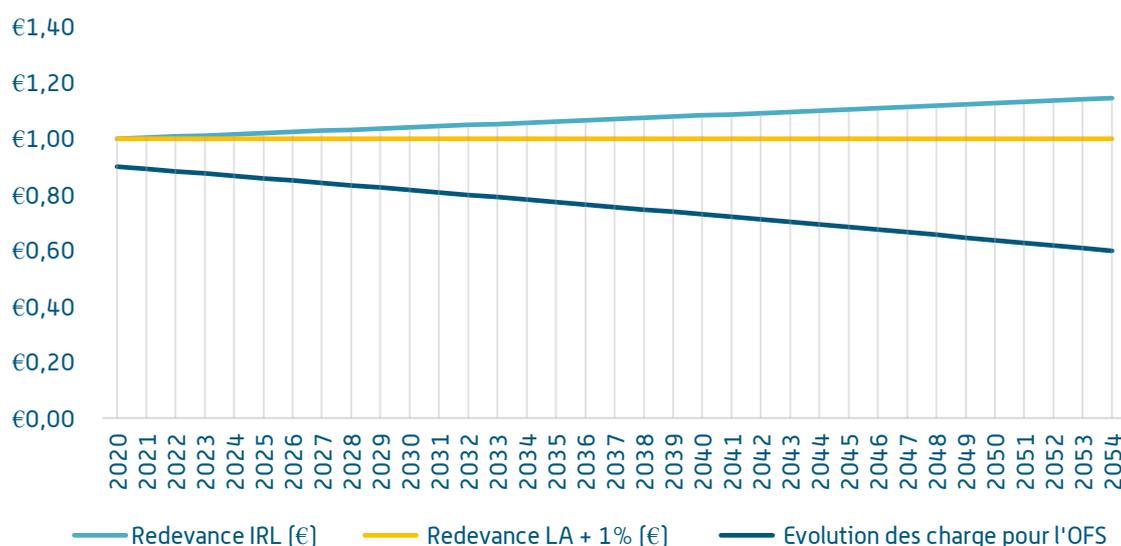
Cependant aucune clause ne permet au ménage de couvrir le coût apparent du logement (prix d'achat + charges), du moins dans les 25 premières années du bail. Ainsi l'ensemble des clauses étudiées fait bénéficier à l'OFS d'une marge afin de remettre le bien en état avant de le revendre.

3. Pour les redevances

Les OFS semblent avoir choisi en grande majorité l'IRL en ce qui concerne l'indexation des redevances, car il s'agit d'un indice assez stable dans son évolution. Lors de l'entretien effectué avec Seqens, le modèle de Logeo Seine a été évoqué et peut servir de comparaison avec l'IRL. Le modèle de Logeo est une indexation de la redevance au taux du Livret A majoré de 1% (ainsi, en 2021, le taux du livret A est de 0,50%, le taux d'indexation est donc de 1,50%). Voici donc nos hypothèses, pour une redevance à 1€ et un appartement de 70m². Le but était de voir l'impact que ces deux types de redevances ont sur l'OFS, et c'est pourquoi nous les avons déduits des charges internes de l'organisme.

1. Basse.

Evolution des charges et ressources de l'OFS



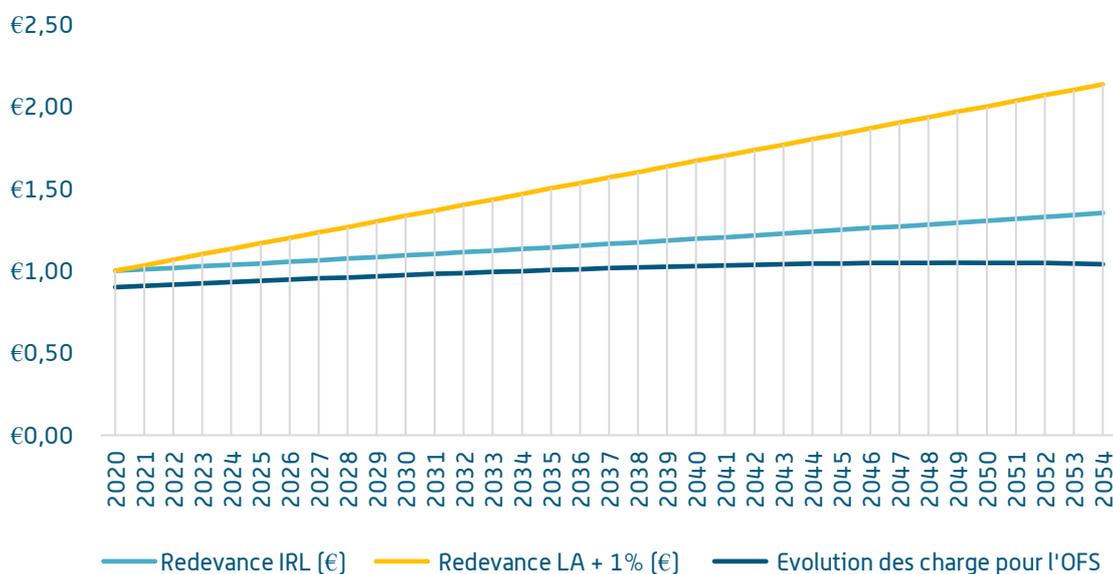
Source : Coop'HLM

Pour une évolution basse, les résultats sont sensiblement les mêmes, quel que soit le type redevance choisi. Avec une redevance à l'IRL, l'OFS commencera avec 10ct de marge et aura au bout de 35 ans 56ct de marge.

Pour la redevance au livret A, la marge sera également de 10ct la première année, puis de 41ct la 35^e année.

2. Stable.

Evolution des charges et ressources de l'OFS

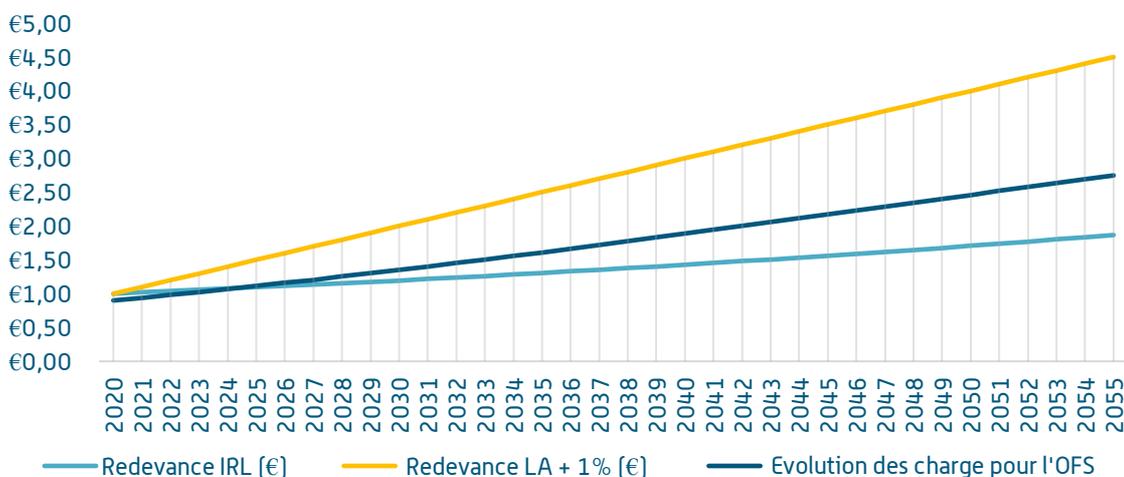


Source : Coop'HLM

Pour une évolution stable, la différence entre les deux modes de redevances se fait ressentir. L'évolution de la redevance au livret A est beaucoup plus importante que celle à l'IRL. Ainsi, au bout de 35 ans, la redevance à l'IRL n'atteint que 24ct de marge, tandis qu'avec le livret A nous obtenons 1,04€. Si cela semble beaucoup plus favorable à l'OFS, nous pouvons nous demander du coût que cela représente pour les ménages

3. Haute.

Evolution des charges et ressources de l'OFS



Source : Coop'HLM

Avec une évolution haute, la différence entre les deux redevances se creusent.

En effet, à partir de la 6^e année, la redevance à l'IRL ne permet pas de répondre aux besoins de l'OFS, qui chaque année gagne en déficit pour arriver jusqu'à 0,88ct de déficit la 35^e année.

D'un autre côté, la redevance au livret A fait obtenir à l'OFS une marge de 1,75ct la 35^e année.

Conclusions sur la redevance :

En fonction des perspectives économique, l'indexation IRL semble être un bon compromis entre les besoins de l'OFS et les dépenses que cela peut représenter pour les ménages. En effet, l'indice reste plus stable que le taux du livret A majoré de 1%. Cependant, dans le cadre de perspectives pessimistes (évolution haute de tous les indicateurs), ce type d'indexation est défavorable pour l'OFS : nous obtenons un résultat cumulé négatif à 10 ans et donc un déficit de l'ordre de 88% de la redevance initiale au bout de la 35^e année, le déficit commençant dès la 5^e année.

