

Journées du Réseau National des Organismes de Foncier Solidaires

6 et 7 novembre 2019



Les OFS aujourd'hui où en est-on ?

Anne-Katrin Le Doeuff, Directrice générale déléguée,
Espacités

Guillaume Pavageau, Chef de projet, Espacités



OFS et BRS

Etat des lieux et perspectives

Où en est-on aujourd'hui ?

Novembre 2019 :

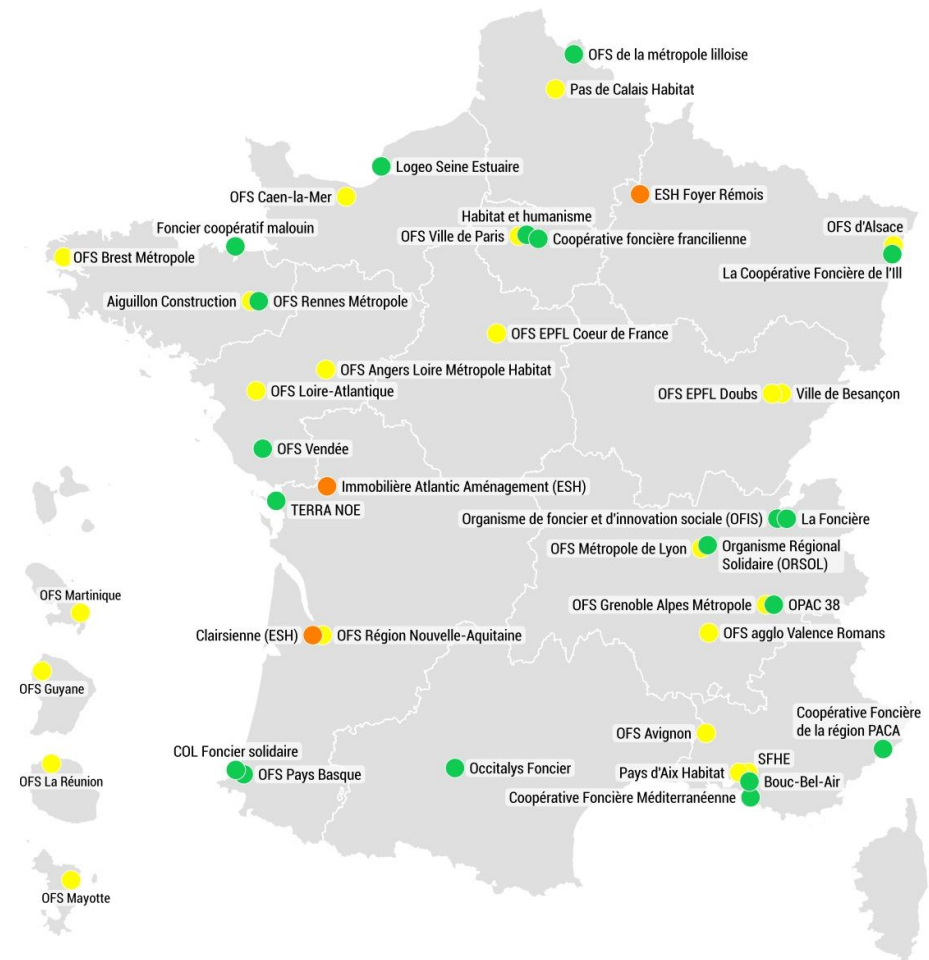
19 OFS agréés

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

D'ici fin 2019 :

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

Organismes de foncier solidaire (OFS) agréés et en projet Octobre 2019

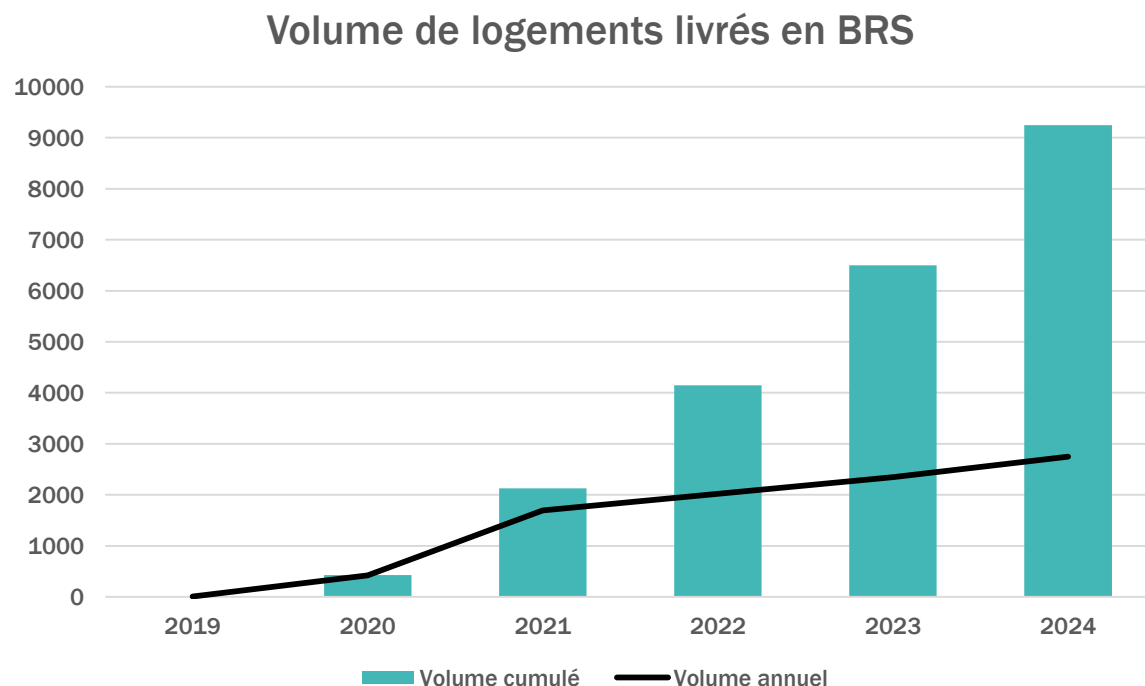


- OFS agréé
- Demande d'agrément en cours d'instruction
- OFS en projet

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

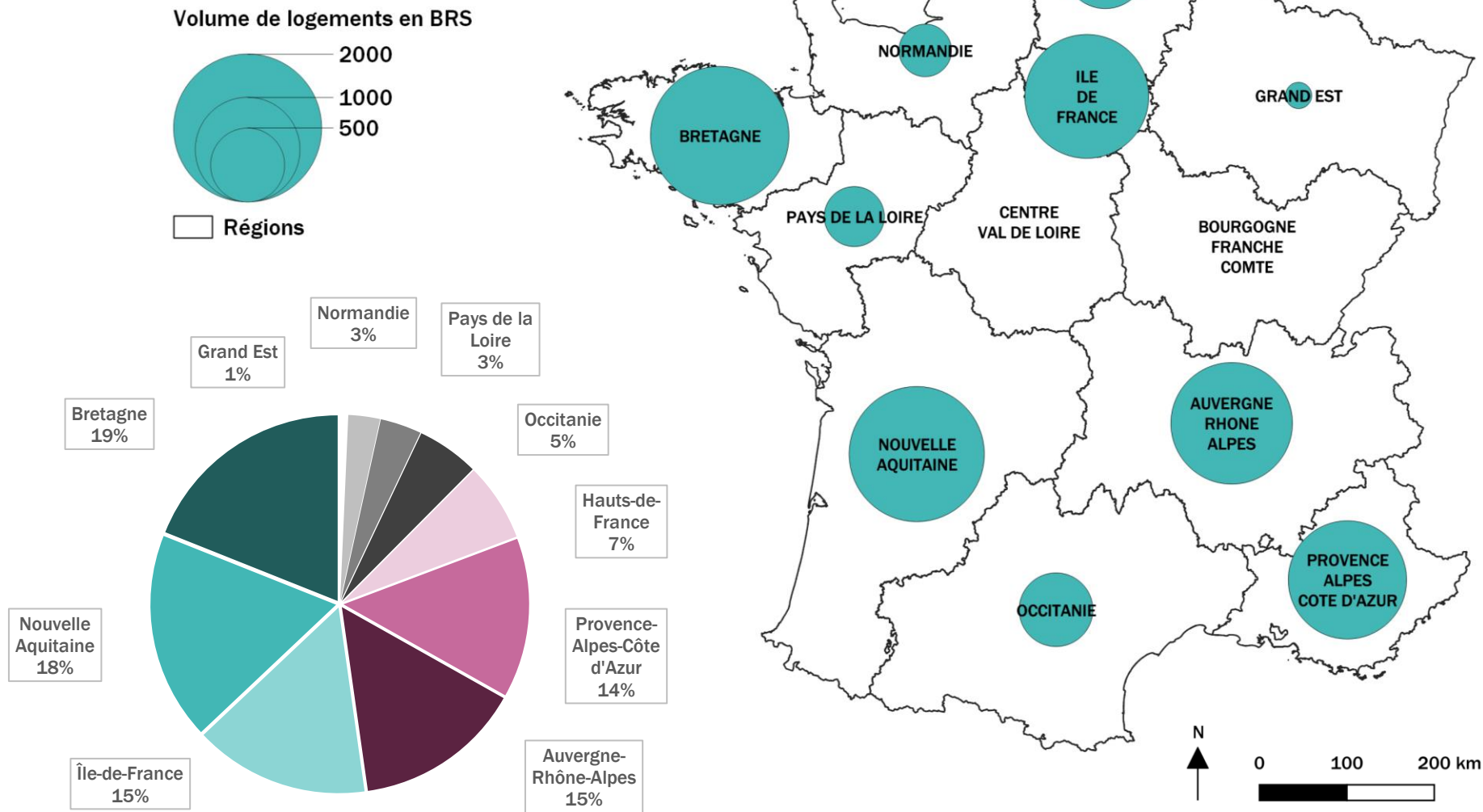
Un modèle en plein développement

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



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

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



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

Zoom

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

L'exemple de 6 OFS agréés

Les 6 OFS étudiés :

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

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

Différents membres fondateurs...



Mixte impliquant au moins
une Collectivité Territoriale



Etablissement
Public Foncier



Organismes HLM ou
sociétés coopératives

OFS Rennes Métropole

Rennes Métropole + 14 organismes HLM
+ SEM Territoire et Développement

Bizitegia

EPFL du Pays Basque

Coopérative Foncière Francilienne

18 organismes HLM et sociétés coopératives

OFS Métropole Lilloise

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

Logeo Seine Estuaire

Logeo Seine Estuaire

La Foncière Haute-Savoie

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

... et différentes structures juridiques



Association



Fondation abritée



Coopérative



Agrément direct



Groupement
d'intérêt public

OFS Rennes Métropole

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

OFS Métropole Lilloise

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

Coopérative Foncière Francilienne

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

Bizitegia

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

La Foncière Haute- Savoie

Sans capital

Logeo Seine Estuaire

Quels positionnements sur les marchés du logement ?



Plafond de prix de vente

OFS Rennes Métropole

2 055 € TTC/m² SHab, stationnement inclus
(2 000 € TTC/m² SHab en secteur ANRU)

OFS Métropole Lilloise

Plafonds de prix de vente fixés par la collectivité en fonction des capacités des ménages cibles (redevance incluse): entre 2100 et 2200 € TTC/m² SHab hors stationnement

La Foncière Haute-Savoie

2 500 € TTC/m² SHab, stationnement inclus



Revenu des ménages

Bizitegia

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



Statut d'occupation

Logeo Seine Estuaire

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

Quel niveau de redevance foncière ?



Montant fixé ou plafonné

OFS Rennes Métropole

Montant fixé : 0,15 €/m² Shab

La Foncière Haute-Savoie

Plafond envisagé : 1,5 €/m² Shab

Bizitegia

Plafond en secteur tendu : 1,5 €/m² SU
Plafond dans l'ancien en secteur détendu : 1 €/m² SU



Montant moyen et au cas par cas

OFS Métropole Lilloise

En moyenne : 1 €/m² Shab






Logeo Seine Estuaire

En moyenne et au cas par cas : 0,5 €/m²/mois

Coopérative Foncière Francilienne

Au cas par cas : entre 1,5 et 3,5 €/m²/mois
(peut aller au-delà selon les territoires, notamment Paris)

Comment la charge foncière est-elle financée ?

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

Qui assure la garantie de rachat ?



OFS

OFS Métropole Lilloise

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

Coopérative Foncière Francilienne

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

OFS Rennes Métropole

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



Autre

Bizitegia

EPF

La Foncière Haute-Savoie

OFS + EPF

Logeo Seine Estuaire

Organisme HLM

Quelles sont les modalités d'engagement des opérations ?

- **La Coopérative Foncière Francilienne** : une prospection foncière réalisée par l'opérateur
- **OFS Rennes Métropole** : une programmation définie par les communes, qui choisissent leur opérateur + une maîtrise d'ouvrage assurée par les organismes HLM et les sociétés coopératives, dans le respect des règles de la collectivité
- **Bizitegia** : fonciers bâtis ou non issus de biens en portage par l'EPFL, sous propriété communale ou à acquérir si les études de faisabilité sont concluantes + appel à manifestation d'intérêt des opérateurs
- **OFS Métropole Lilloise** : production appuyée par la mobilisation de fonciers publics (cession et ZAC) et obligations liées à la SMS imposant jusque 30% d'accession abordable dans les opérations de plus 1100m² de SDP + opérateur qui est soit déterminé à l'issue des consultations publiques, soit « apporteur » du foncier en diffus
- **Logeo Seine Estuaire** : un plan de vente établi dans le cadre de la CUS
- **La Foncière Haute-Savoie** : une mise en concurrence des opérateurs sur les fonciers portés par l'EPF consécutivement à la sollicitation d'une commune

Questionnements d'avenir pour un futur observatoire



Questionnements d'avenir pour un futur observatoire

- **Des sources hétérogènes**

- Dossiers d'agrément
- OFS créés (dossiers d'agrément, rapports d'activité)
- Enquête
- ...

- **Nature des données collectées**

- **OFS :**

- Forme juridique
- Gouvernance
- Modèle économique
- Fonctionnement opérationnel
- Information des ménages
- Leur évolution dans le temps...

- **BRS :**

- Echéances retenues (années de référence)
- Volumes et poids dans les marchés du logement
- Terrains d'application
- Nature des BRS
- Temporalité (BRS opérateurs / logements commercialisés / logements occupés)
- Conditions financières des opérations : valeur et décomposition des droits réels, redevance foncière, niveau de charge foncière, etc.
- Bénéficiaires
- Reventes...



Merci pour votre attention

