



Association régionale Hlm

LE RÉSEAU
DES ACTEURS
LOCAUX
DE L'HABITAT

Auvergne-Rhône-Alpes

WEBINAIRE OFS

Où en sommes-nous DANS NOTRE RÉGION ?

Actes JUIN 2020

OFS



INTRODUCTION

AICHA MOUHADDAB – DIRECTRICE AURA-HLM

Cette rencontre avait pour objet de pouvoir partager la définition et la vision nationale et régionale du développement des Organismes Fonciers Solidaires grâce à l'intervention d'Anne-Katrin Le Doeuff. Nous sommes également revenus, plus précisément, sur la création et les premières réalisations de l'un d'entre eux : ORSOL avec le témoignage de Benoît Tracol, Président de ORSOL.

CRÉATION DES OFS : OÙ EN EST-ON ? OFS & BRS DE QUOI PARLE-T-ON ?

ANNE-KATRIN LE DOEUFF, DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE DE ESPACITÉ

► L'accèsion à la PRIORITÉ, un enjeu d'équité sociale

La première partie de cette web-séance fut consacrée à contextualiser et définir ce qu'est un Organisme Foncier Solidaire (OFS) avec l'intervention de Anne-Katrin Le Doeuff, Directrice générale déléguée de Espacité.

En France, l'immobilier est une valeur refuge pour épargner, car ce secteur est considéré comme un investissement « fiable », mais de plus en plus excluant.

Dans un contexte de fortes préoccupations des pouvoirs publics pour favoriser l'égalité d'accès au logement, la propriété restent un marqueur fort d'inégalité sociale, avec une surreprésentation de propriétaires appartenant aux catégories socio-professionnelles supérieures. L'accroissement des inégalités pour l'accès à la propriété entre les plus modestes et les plus aisés s'accroît dans les tranches d'âge les plus jeunes (entre 25-44 ans). Dans les années 1970, le rapport à la propriété est à peu près similaire entre les différentes catégories socio-professionnelles, variant de 35 % de propriétaires chez les plus modestes à 45 % de propriétaires chez les plus riches. Mais depuis le début des années 1990, la part de propriétaires chez les 25 % les plus riches ne cesse d'augmenter, atteignant 70 % en 2013, alors que leur part chez les 25 % les plus pauvres ne cesse de diminuer, atteignant 17 % de propriétaires en 2013.

Partant de ce constat, les pouvoirs publics ont fait voter **la Loi ALUR (mars 2014)** comprenant la création des Organismes Fonciers Solidaires en s'inspirant des « Communities Land Trust » américains. L'initiative française reprend leur philosophie : **être une alternative à la propriété individuelle des sols, source d'inflation et de spéculation, et d'iniquité sociale.** Ce sont des sociétés privées à but non lucratif, agréées par l'état. Le principe sur lequel repose ce modèle est un démembrement de la propriété immobilière où le propriétaire du foncier est différent du propriétaire des murs.



Cette première loi est par la suite étayée juridiquement par **la loi Macron (août 2015)** qui crée un **démembrement perpétuel**. Par la suite, **la Loi Finance (décembre 2016) a ouvert la TVA réduite**, rendant ce modèle plus abordable que l'accession à la propriété traditionnelle privée. Puis en 2018, **la Loi ELAN** accélère la mise en place de ce système. En premier lieu, elle permet **aux organismes de logement social d'être agréés** Organisme Foncier Solidaire, elle ouvre ainsi ces nouveaux outils à un plus grand nombre d'acteurs et facilite notamment l'ouverture du modèle à la vente HLM. Enfin, **elle comptabilise les logements nouvellement créés sous les obligations SRU**.

Ce nouveau modèle d'accession à la propriété immobilière connaît un fort développement, en particulier dans la région Auvergne-Rhône-Alpes. Les prix de l'immobilier y sont parfois très élevés, ce qui exclut un grand nombre de personnes avec des moyens financiers limités, les repoussant de plus en plus loin des espaces attractifs. L'accession à la propriété est rendue durablement abordable grâce à la **dissociation perpétuelle** du foncier du bien immobilier et à l'introduction de clauses anti-spéculatives de très longue durée. L'organisme fait l'acquisition du foncier et il développe des programmes immobiliers abordables qui sont ensuite vendus à des ménages modestes. Ce système permet d'amortir le prix initial du bien sur un temps plus long pouvant s'étendre à plusieurs propriétaires entraînant une baisse de l'effort financier des ménages (redevance comprise).

Actuellement, le portage des Organismes agréés Foncier Solidaire viennent principalement de trois familles d'acteurs à l'initiative de ce modèle : **les acteurs HLM**, qui ont soutenu une part très importante des premiers logements commercialisés en France, **les collectivités locales** qui souhaitent maîtriser plus activement ce qui se passe sur leur territoire et **les établissements fonciers locaux** qui intègrent les logements en BRS dans leur stratégie de maîtrise de la spéculation foncière. Ils couvrent l'ensemble de la France y compris l'outre-mer. La région Auvergne-Rhône Alpes comprend déjà 6 organismes agréés et trois autres organismes en cours d'agrément qui ont pour perspective sur 5 ans de produire en total cumulé, 2 000 logements.

► **Des logements perpétuellement abordables**

Cette nouvelle façon de faire est régie par **le Bail Réel solidaire (BRS)**, un bail qui se recharge à chaque vente ou transmission du logement. Il impose des clauses sur le prix de revente et des plafonds de ressources pour tous les acheteurs successifs. L'acquéreur bénéficie d'une TVA à 5,5 % et le logement en BRS est comptabilisé dans le quota Loi SRU. Le Bail Réel Solidaire est signé entre un Organisme Foncier Solidaire, propriétaire du foncier et un acquéreur lors de la vente du bien. Il y inclut un loyer pour le foncier. L'écart de mensualité entre un bien sous un régime classique et un bien produit sous le modèle solidaire (redevance comprise) s'explique par le fait que le ménage ne paye pas l'entièreté de la valeur du foncier qui est amortie sur **la longue durée** par l'OFS et les éventuelles aides publiques à l'acquéreur. Cette méthode garde des biens abordables même après des reventes successives, car le prix du bien est régulé par **un indice (ICC ou IRL), qui permet**



d'accorder une petite plus value tout en maintenant le caractère abordable du bien. Le revendeur peut ainsi se créer **une épargne sécurisée** par une mise de fond dans un investissement immobilier stable en secteur tendu. Ainsi le BRS est un dispositif d'accession sociale **solidaire** qui vient **élargir le choix résidentiel** des plus modestes, en leur proposant d'accéder à la propriété dans des zones tendues comprenant un parc social où l'on peut attendre jusqu'à 7-8 ans pour un logement. Cet outil **pérennise les effets des aides publiques**, car les biens créés dans ce système ne rentrent plus dans la spéculation immobilière, favorisant la mixité sociale au sein d'un quartier en gardant sur le long terme, des biens abordables déconnectés de la fluctuation des prix. Actuellement les clauses antispéculatives traditionnelles ont un impact au mieux de 7 à 10 ans, correspondant à une revente en moyenne, alors que ce modèle agit indéfiniment sur les ménages successifs.

L'un des autres enjeux de ce nouvel outil est de **réduire la mise en concurrence territoriale** accentuée par l'outil spéculatif qui entraîne une course pour attirer les investissements où le territoire est toujours perdant. Ce système souhaite éviter une captation individuelle des aides publiques et permettre **l'émancipation sociale** des bénéficiaires en leur permettant d'accéder à la propriété. Le montage OFS-BRS permet également de sécuriser la vente HLM, l'intervention en centre ancien ou encore le traitement des copropriétés fragiles à dégradées, grâce à un partage de la valeur immobilière et des coûts, ainsi qu'à un rôle important de l'OFS dans le fonctionnement des ensembles immobiliers. Enfin, **l'évolution du rapport à la propriété** rentre en résonance avec les valeurs anti-spéculatives de plus en plus répandues chez les ménages, qui ont de plus en plus de mal à se loger et plus seulement les plus modestes.

ORSOL, UN ORGANISME ENGAGÉ

BENOÎT TRACOL, PRÉSIDENT DE ORSOL

Dans ce contexte, dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, de nombreuses initiatives pour le développement de ces nouveaux outils ont été mises en place, comme ORSOL. ORSOL est un **organisme coopératif d'intérêt collectif** dont le modèle permet l'intervention de tous les acteurs. Il repose sur **quatre collèges institutionnels** : les collectivités, les organismes fondateurs (Savoisienne Habitat, Isère Habitat et Rhône Saône Habitat), d'autres organismes HLM et leurs soutiens financiers. Cette structure se complète par deux collèges plus spécifiques qui accueilleront les sociétaires (acquéreur successif en BRS) et les salariés. Cet ensemble forme ORSOL, l'un des premiers Organismes Fonciers Solidaires qui porte des valeurs de solidarité avec cet outil anti-spéculatif dont la mission est de **rendre le logement durablement abordable**. Il agit sur les territoires d'action de ces trois fondateurs (le Rhône, l'Isère et la Savoie). Son action a été agréée par le Préfet de Région en octobre 2018 sous le nom de « **Organisme régional solidaire** » lui permettant d'éditer des baux réels solidaires.



► Ses **PRINCIPALES MISSIONS SONT :**

- **Le développement** de son offre par la recherche de nouveaux fonciers à valoriser et le portage foncier des projets.
- **La gestion** des programmes immobiliers (préparation des financements et préfinancements), l'agrément des ménages qui leur consente des droits réels immobiliers permettant aux ménages d'être propriétaires de leur logement
- Le contrôle de **la revente** en confirmant l'éligibilité des nouveaux acquéreurs et le respect des normes de vente. Le respect des règles anti-spéculatives est l'un des points cruciaux de la mission ORSOL pour pérenniser son projet. ORSOL et ses partenaires assurent la revente des biens en les rachetant s'ils ne trouvent pas preneurs.

Pour être éligible à l'acquisition d'un bien proposé par ORSOL, il faut correspondre au dispositif d'accession sociale sécurisée classique : plafonds de revenus du PSLA (prêt social location-accession), sécurisation de l'achat dans la durée et aides conditionnelles. L'objectif d'ORSOL est que 90 % des logements soient **accessibles à des ménages dont les revenus sont inférieurs à 65 % du plafond PSLA**. Les principaux acquéreurs des biens d'ORSOL sont des particuliers sous plafond de revenu, mais aussi des organismes HLM et des opérateurs-constructeurs qui s'engagent à céder les droits réels à un ménage éligible. Un bien peut être également acquis par une coopérative citoyenne, ceci étant le seul cas dans lequel ORSOL autorise la mise en location de ses biens si la coopérative s'engage à les attribuer à des ménages sous condition de ressources.

Les premiers retours d'expérience d'ORSOL montrent qu'une grande partie des acquéreurs viennent du parc HLM (38 %), permettant aux locataires de devenir propriétaires et de libérer des logements sociaux. En 2 ans, l'organisme a déjà prévu la construction de 375 logements ouvrant une perspective de fort développement pour ce nouveau modèle. La prochaine étape pour ORSOL est de réaliser des programmes immobiliers avec un plus grand nombre de logements pour continuer à développer son offre. Mais également de s'ouvrir à d'autres méthodes de réalisation que la construction neuve.

Actuellement, les projets d'ORSOL ont été réalisés avec **l'aide des collectivités** qui leur cèdent, avec des termes avantageux, les fonciers pour leurs projets. Cela permet de proposer des biens avec **une redevance sur le foncier** ne dépassant pas les 2 €/m², qui est l'un des objectifs fixés par l'organisme. L'enjeu est de pérenniser le développement d'ORSOL dans un marché foncier concurrentiel sans prendre part à la spéculation immobilière et de rester dans une logique de « partenariat » avec les collectivités.



► ÉTUDE COMPARATIVE

Ainsi, dans le cas d'un appartement de 3 pièces (60 m²) à Villeurbanne, le prix moyen locatif en marché privé de 10-12 €/m² par mois équivaut à un loyer de 750 €, entraînant sur 10 ans, une perte nette de 90 000 € pour payer le loyer. Le prix d'acquisition avoisine 275 000 € pour un logement avec une mensualité de 1 073 €. Enfin, pour un logement similaire en BRS, dont le prix est 40 % en dessous du prix du marché, ce qui équivaut à 173 500 €, le locataire a une mensualité de crédit de 637 €, à laquelle s'ajoute une redevance pour le foncier de 85 € entraînant une mensualité totale de 742 €. Après 10 ans, si le ménage revend le bien avec une plus-value contrôlée, il aura pu se constituer une épargne de 72 000 € (chiffres d'ORSOL), car le bien sous BRS demande un taux d'effort moins important qu'un bien similaire dans le parc privé et permet de récupérer sa mise, a contrario d'une location.

► Le DÉPART PROMETTEUR D'ORSOL

Le premier projet en BRS d'ORSOL a été la résidence Mazet à Villeurbanne en partenariat avec Rhône Saône Habitat. Le terrain a été cédé par la Ville en 2018. Cette opération comprend 13 logements en BRS sur 1 000 m² de surface de plancher pour un prix moyen TTC (TVA 5.5 %) de 2 745 €/m² pour un marché libre oscillant entre 4 000 € - 5 000 €/m². La campagne de communication a été axée sur la **sensibilisation du public** à la notion de dissociation du foncier par des **réunions clients** qui ont permis de déboucher sur un contrat de réservation. La redevance foncière moyenne est de 1,23 € avec l'ensemble des acquéreurs sous le seuil de 65 % du plafond PLSA. Ainsi l'objectif social d'ORSOL est respecté en ouvrant la propriété aux ménages modestes, habitant pour la plupart auparavant sur la commune. Cela a été possible par un nombre de candidatures important qui a permis de flécher les candidatures les plus cohérentes avec les valeurs portées par l'organisme (cohérence du format familial avec la taille du logement, leur taux d'endettement, distance domicile-travail, etc...). Le premier bail solidaire fut signé en février 2020. Enfin, ORSOL commercialise actuellement deux nouvelles résidences, une à Villeurbanne (41 logements en BRS) et une à Crolles dans l'agglomération grenobloise (23 logements en BRS) qui toutes deux remplissent les attentes aux niveaux sociaux que s'est imposé l'organisme. Ainsi, les acquéreurs, dont une partie importante arrive du parc social, oscillent en moyenne autour de 60 % du plafond PLSA.

Pour ses futurs projets, ORSOL souhaite développer ses compétences en s'engageant sur des projets autres que la construction neuve. Il porte en partenariat avec la Savoissienne, la réhabilitation complète d'une ancienne mairie à Saint Jeoire (8 logements en BRS) qui est un bâtiment remarquable. Trois nouveaux projets dans l'agglomération grenobloise dont la résidence Aromatik (50 logements en BRS) en co-promotion avec Bouygues Immobilier prennent place dans une ZAC. Ce projet montre que le BRS peut aussi s'adapter à des projets plus volumineux dont les plus gros



projets se situent à Villeurbanne dans la futur ZAC Gratte-Ciel Nord, avec 60 logements en BRS sur les 900 prévus. Il s'agira aussi d'élargir les partenariats au-delà de leurs trois fondateurs et de continuer à évoluer en partant d'opérations assez simples avec un terrain bien défini, avec l'aide des collectivités vers des opérations de plus en plus complexes comme des programmes mixtes en partenariat avec une plus grande variété de partenaires.

CONCLUSION

Les Organismes Fonciers Solidaires permettent au plus grand nombre d'accéder à la propriété avec des **prix en moyenne 40 % moins** chers que sur le marché privé et des mensualités souvent inférieure de 10 à 20%. Ce nouvel outil n'a pas pour but de remplacer la création de logements locatifs sociaux, mais bien de s'y conjuguer, de s'y mêler pour apporter une diversité dans l'offre immobilière accessible aux ménages les plus modestes.

Le second intérêt du Bail Réel Solidaire est qu'il permet de **lutter contre la création de copropriété fragile**. En effet, l'OFS peut jouer un rôle de sécurisation à de très nombreux niveaux : regard attentif sur la capacité financière des ménages à l'acquisition, non-ouverture des logements sous BRS à la location, rôle prépondérant dans la gouvernance de la copropriété pour décider des travaux d'amélioration, etc.

Pour la suite, ORSOL devrait travailler sur la **vente d'anciens HLM** sous le régime des Baux Réels Solidaires pour pérenniser les valeurs sociales portées par ces bâtiments au-delà de leur premier cycle de vie et rendre plus durable la décote. Un soutien particulier devra être porté aux anciens locataires les plus modestes pour les aider à maîtriser leur budget sur la longue durée. Cet outil pourrait également s'ouvrir à des **territoires détendus** pour atténuer le surcroit de valeur des bâtiments réhabilités et aider à redynamiser ses espaces, surtout les bourgs.

WEBINAIRE OFS

Où en sommes-nous dans NOTRE RÉGION ?



Comité de rédaction & lecture Aura-HLM

AÏCHA MOUHADDAB - Directrice

MATHILDE MARANTZ - Chargée de projet régional

Catherine DE STEFANO - Assistante de direction

CHLOÉ GIRAUD - Chargée de communication



OFS