

# Montages opérationnels de Bail Réel Solidaire

## Projet de la coopérative foncière francilienne

Améliorer l'offre en accession sociale à la propriété, notamment pour les primo-accédants, et favoriser les parcours résidentiels des locataires HLM.

### L'Organisme de foncier solidaire

#### Initiateur

Groupement de coopératives HLM avec l'appui fort de la fédération des coopératives HLM.

Agrément obtenu en novembre 2017

#### Membres fondateurs

Coop Access, Coop HLM Habitat Réuni, Vilogia, Domaxia, Expansiel Promotion, Habitation Transports, Les Coop'HLM Développement, Notre Cottage Accession, La coopérative de la Boucle de la Seine, Les Habitations populaires, Terralia, Coopimmo, Logispostel, Gambetta île-de-France et la CAPS.

D'autres coopératives hlm peuvent rejoindre les membres fondateurs jusqu'en décembre 2018.

#### Partenaires

Les collectivités publiques, les autres organismes HLM, les bénéficiaires (ménages ayant souscrit un BRS) et salariés, ainsi que d'autres partenaires privés (banques, par exemple).

La partie gestion locative et administration de biens sera assurée par la coopérative Gexio (syndic coopératif de copropriétés et administrateur de biens).

#### Statut

Société Coopérative d'Intérêt Collectif par actions simplifiées à capital variable (SCIC SAS)



Juillet 2019

## Public-cible

### Ménages visés

Les ménages sous plafonds de ressources PLSA.

Les typologies de logements, et surtout les prix de sortie, sont définis opération par opération. Elles sont détaillées ci-après pour les trois premières opérations programmées.

## Opérations-types

### Situation géographique

L'OFS interviendra dans la région Île-de-France, essentiellement en zone dense, dans l'objectif d'améliorer l'offre en accession sociale à la propriété, notamment pour les primo-accédants, et favoriser les parcours résidentiels des locataires HLM.

### Programme

Opérations neuves sous maîtrise d'ouvrage directe de l'opérateur (en VEFA pour l'acquéreur occupant).

### Conditions d'acquisition du terrain

Recours au prêt Gaïa de la Caisse des dépôts et consignation (CDC) sur 60 ans + fonds propres apportés par l'opérateur coopératif qui mène l'opération (2 000 € par logement) + garantie du prêt Gaïa par la collectivité accueillant l'opération.

### BRS opérateur

Durée des baux : 2 ans.

Redevance foncière portée par l'opérateur jusqu'à la livraison des logements.

### BRS occupant

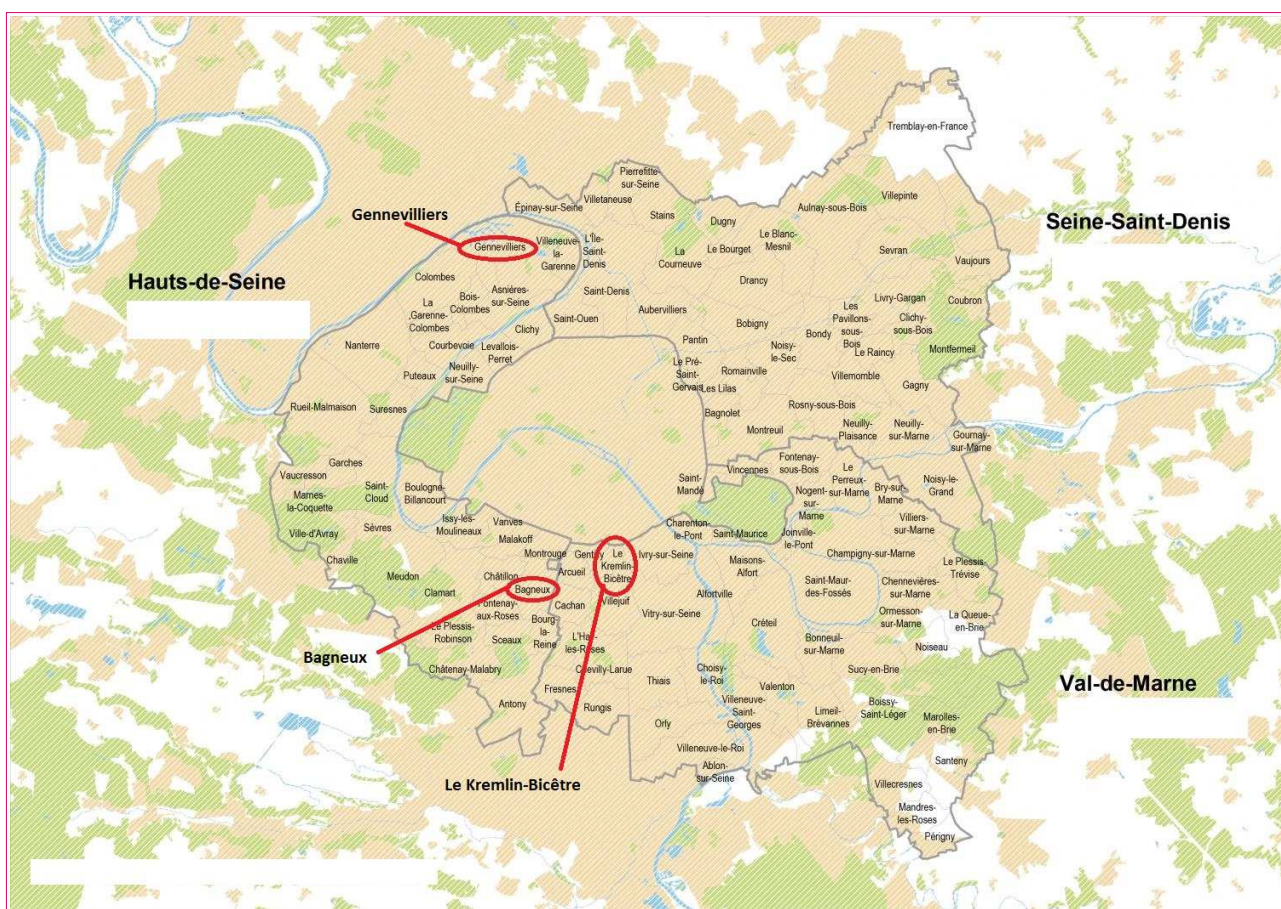
Durée des baux : 78 ans.

Montant de la redevance : calculée opération par opération en mettant en regard l'équilibre d'opération et la charge (redevance foncière + remboursement de prêt) acceptable par l'acquéreur.

## Trois premières opérations programmées

### Situation géographique

Trois opérations sont validées par le comité d'engagement de l'OFS. Elles sont situées en première couronne de Paris. L'une d'entre elles est située à proximité immédiate de Paris dans le département du Val-de-Marne (Le Kremlin-Bicêtre). Les deux autres projets sont situés dans le département des Hauts-de-Seine, l'une au sud-ouest (Bagneux) et l'autre au Nord-ouest (Gennevilliers). Ces deux communes ont la particularité d'avoir un taux de logement social supérieur à 50 % dans un département où le taux de logement social est de 26,4 % au niveau départemental.



## ◆ Le Kremlin Bicêtre, 9 rue Delescluze : opération portée par Expansiel promotion

### Programme

Programme global : 13 logements sociaux portés par Valophis (la répartition des financements reste à définir), 10 logements BRS et un équipement public sportif.

Programme BRS : construction de 10 logements et 8 places de stationnement après démolition d'une maison d'habitation et comblement de carrières (programme entièrement commercialisé).

### Objectifs du BRS

Rendre l'accession sociale à la propriété possible au sein d'une zone urbaine très tendue.

### Conditions d'acquisition du terrain

Coût du foncier : 1 200 €/m<sup>2</sup> de SDP.

Foncier, d'origine privée, déjà acquis par l'opérateur.

### BRS opérateur

Absence de redevance versée par l'opérateur lequel a finalement assuré le portage foncier (agrément de l'OFS trop tardif).

### BRS occupant

Prix de vente : 4 100 € TTC/m<sup>2</sup> de surface habitable parking compris, en moyenne (pour un marché local à 5 600 €/m<sup>2</sup> SHAB parking compris).

Redevance foncière : 3,33 €/m<sup>2</sup> de SHAB/mois



Livraison prévisionnelle : 3<sup>e</sup> trimestre 2019

## Typologie et prix des logements

Typologie	Nombre	Surface utile moyenne	Prix de vente TTC avec parking	Mensualité (prêt + redevance) avec 20 % d'apport*	Revenus mensuels nets nécessaires
T2	2	52 m <sup>2</sup>	184 000 €	734 €	2 224 €
T3	5	73 m <sup>2</sup>	273 000 €	1 085 €	3 287 €
T4	3	89 m <sup>2</sup>	311 000 €	1 311 €	3 972 €

\* calcul effectué avec un financement sur 25 ans à 2 % / n'inclut pas la TFPB.

### ◆ **Gennevilliers, 4 terrains en diffus - opération portée par Boucle de la Seine**

#### Programme

Construction de 14 logements sur 4 terrains en diffus, rues Puisard, Gallot et Sainte.

#### Objectifs du BRS

Proposer des formes d'habitat individuel, à faible consommation d'énergie, dans un milieu urbain dense.

#### Conditions d'acquisition du terrain

Coût du foncier : 543 €/m<sup>2</sup> de SDP HT hors frais de notaire

Origine foncière : Ville

#### BRS opérateur

Redevance foncière : 27 395 € pour deux ans.

#### BRS occupant

Prix de vente : 3 273 € TTC/m<sup>2</sup> de surface habitable parking compris, en moyenne (pour un marché local entre 4 000 et 4 300 €/m<sup>2</sup> SHAB parking compris).

Redevance foncière : 1,78 €/m<sup>2</sup> de SHAB/mois



Livraison prévisionnelle : 3<sup>e</sup> trimestre 2020

## Typologie et prix des logements

Typologie	Nombre	Surface utile moyenne	Prix de vente TTC avec parking	Mensualité (prêt + redevance) avec 25 000 € d'apport*	Revenus mensuels nets nécessaires
T3	2	72 m <sup>2</sup>	192 000 €	832 €	2 521 €
T4	5	101 m <sup>2</sup>	293 000 €	1 304 €	3 951 €
T5	7	116 m <sup>2</sup>	336 000 €	1 506 €	4 563 €

\* calcul effectué avec un financement sur 25 ans à 2 % / n'inclut pas la TFPB.

### ◆ **Bagneux, Rue Albert Petit - opération portée par CoopImmo**

#### Programme

Construction de 38 logements.

#### Objectifs du BRS

Favoriser le parcours résidentiel des locataires du parc HLM.

#### Conditions d'acquisition du terrain

Coût du foncier : 963 €/m<sup>2</sup> de SDP HT hors frais de notaire (foncier aménagé)

Origine foncière : SEMABA (SEM aménagement de la ville de Bagneux)

#### BRS opérateur

Redevance foncière : 76 671 € pour deux ans.

#### BRS occupant

Prix de vente : 3 545 € TTC/m<sup>2</sup> de surface habitable parking compris, en moyenne (pour un marché local entre 5 000 et 5 300 €/m<sup>2</sup> SHAB parking compris).

Redevance foncière : 2,60 €/m<sup>2</sup> de SHAB/mois



Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2020

## Typologie et prix des logements

Typologie	Nombre	Surface utile moyenne	Prix de vente TTC avec parking	Mensualité (prêt + redevance) avec 25 000 € d'apport*	Revenus mensuels nets nécessaires
T2	9	42 m <sup>2</sup>	149 000 €	651 €	1 972 €
T3	16	91 m <sup>2</sup>	237 000 €	1 083 €	3 281 €
T4	13	97 m <sup>2</sup>	274 000 €	1 253 €	3 796 €

\* calcul effectué avec un financement sur 25 ans à 2 % / n'inclut pas la TFPB.

6 autres opérations (communes de Pantin, Malakoff, Bagneux, Ivry Fablet, l'Hay les Roses) ont été validées par le comité d'engagement de l'OFS, correspondant à un total de 96 logements en BRS. Une douzaine de projets sont à l'étude correspondant à un volume de 440 logements en BRS.

## **Intérêts du BRS**

Malgré une redevance foncière élevée payée par l'acquéreur (3,50 €/m<sup>2</sup>), l'effort financier mensuel reste inférieur à celui du PSLA. Le dispositif est intéressant en secteur tendu et les programmes en BRS ne rencontrent aucune difficulté de commercialisation.

Un point de vigilance a été soulevé : ne pas créer de concurrence frontale entre les produits PSLA et les BRS car la pleine propriété rend le produit PSLA plus attractif.

Le système bancaire doit adapter son offre de prêt à ce nouveau produit.