

Montages opérationnels de Bail Réel Solidaire

Projet de l'organisme de foncier solidaire la Foncière (Haute-Savoie)

Une foncière, agréée OFS, pour gérer durablement l'affectation du foncier et faciliter son recyclage au fil des besoins.

La Foncière Haute-Savoie, futur Organisme de foncier solidaire

Initiateur

Établissement public foncier local de Haute-Savoie (EPFL 74).

Membres fondateurs

EPFL 74, les collectivités membres (9 communautés de communes et d'agglomération, Caisse d'épargne Rhône-Alpes et Association des organismes de logements sociaux de Haute-Savoie).

Partenaires

Fédération des promoteurs immobiliers, organismes bancaires, chambres consulaires, etc.

Statut

GIP créé sans capital, pour permettre aux collectivités d'adhérer sans frais à la structure. Les partenaires participeront aux acquisitions foncières.

Vocation de la Foncière

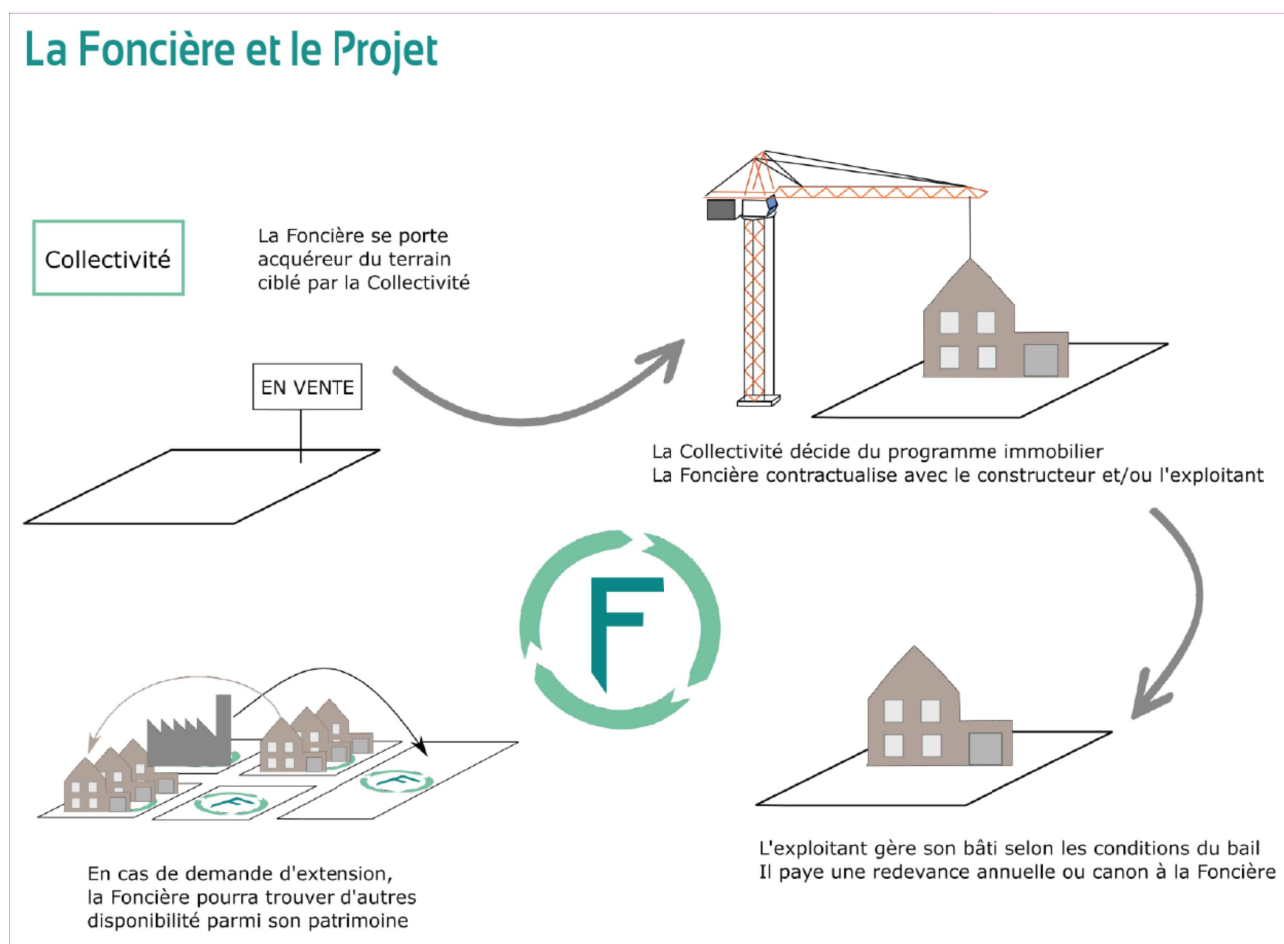
Détenir et gérer durablement le foncier pour l'affecter à des projets d'intérêt général : habitat, développement économique, les compensations environnementales et agricoles. Pour ses interventions sur le champ de l'habitat, la Foncière a fait la demande d'agrément en tant qu'organisme de foncier solidaire.

Modalités de fonctionnement

Chacun des partenaires sera représenté dans une assemblée générale. Un conseil d'administration, désigné par l'assemblée générale, validera les acquisitions et modalités de gestion projetées et contrôlera le travail effectué par La Foncière. Pour mettre en œuvre les décisions du conseil d'administration, la Foncière s'appuiera sur une équipe dédiée issue du personnel de l'EPFL 74, et assistée de personnels des partenaires.

Calendrier

Le principe de création de la Foncière a été voté à l'unanimité par le conseil d'administration de l'EPFL. La convention constitutive du Groupement d'intérêt public de La Foncière Haute Savoie a été signée en octobre 2018 et approuvée par le préfet. La demande d'agrément de l'OFS a été obtenue le 24 septembre 2019.



Public-cible

Ménages visés

Principalement des jeunes familles, sous condition de ressources PSLA.

Typologie de logements

Du T2 au T5, avec une priorité donnée aux T3 et T4.

Prix de sortie visé

2500 € TTC/m² de surface habitable. En comparaison, sur les secteurs tendus de Haute-Savoie, les prix du marché dépassent les 5000 €/m², voire atteignent 8000 € dans les secteurs urbains attractifs.

Opérations projetées

Situation géographique

Les simulations réalisées par l'EPFL 74 montrent que le BRS trouve sa pertinence pour des projets en construction neuve sur les territoires tendus, principalement des centres urbains et des espaces périurbains. Sur ces territoires, il permet des prix de sortie des logements (redevance foncière incluse) jusqu'à 60 % plus bas que l'accession libre et, sur certains secteurs, inférieurs aux prix de la location libre.

Sur les territoires peu tendus ou les espaces ruraux, les écarts de prix entre les logements produits sous BRS et les logements libres paraissent trop faibles pour attirer les ménages. L'EPFL 74 considère en effet que l'écart de prix entre les logements sous BRS et l'accession libre doit être de l'ordre de 40 à 50 % pour que ce nouveau produit logement suscite l'adhésion des ménages.

Exemple de simulation réalisée

Simulation d'un programme en construction neuve à Annecy-le-Vieux, avec une redevance foncière mensuelle de 1,75 €/m² de surface habitable.

Typologie	Part du programme	SHAB moyenne	Prix TTC/m ² SHAB	Mensualité (prêt + redevance) avec 10 % d'apport *	Revenus mensuels nets nécessaires **	Décile correspondant
T2 bis	30 %	47 m ²	2 851 €/m ²	635 €	1 905 €	3 ^e décile
T2/3	11 %	58 m ²	2 776 €/m ²	765 €	2 295 €	4 ^e décile
T3 bis	39 %	68 m ²	2 750 €/m ²	894 €	2 681 €	5 ^e décile
T4 bis	11 %	88 m ²	2 670 €/m ²	1 123 €	3 369 €	6 ^e décile
T5	9 %	96 m ²	2 552 €/m ²	1 178 €	3 534 €	6 ^e décile

* calcul effectué avec un prêt sur 21 ans à 1,4 % (y compris PTZ). ** avec un taux d'endettement de 33 %.

Un programme en phase pré-opérationnelle

Dès l'agrément de l'OFS un premier programme dédié entièrement à des logements en BRS sera développé dans une station de montagne, sur un terrain déjà propriété de la commune : cible de prix de sortie à 2 600 € TTC/ m² de SHAB. La commune participe au bilan de l'opération par la minoration du prix du terrain d'assiette.

Conditions d'acquisition du terrain

Le foncier serait acquis par la Foncière, pour le compte des collectivités, à un prix minoré du fait d'une mutualisation des financements entre partenaires de la Foncière.

Les simulations ont été réalisées sur la base d'un prêt de 30 ans pour financer 30 à 40 % du foncier, le restant étant financé sur les fonds propres de La Foncière (pas de recours au prêt Gaïa).

Selon les statuts du GIP, la collectivité du territoire de l'acquisition ou de l'opération pourrait être amenée à financer 25 % minimum du coût de l'acquisition ou de l'opération.

BRS opérateur

La participation versée par l'opérateur pourra varier en fonction de l'équilibre économique de l'opération de 0 à 400 €/m² de surface habitable.

Dans le cas où la Foncière envisage de ne pas faire supporter de redevance foncière à l'opérateur pour des raisons de coût de construction élevé, l'emprunt sera remboursé par les redevances foncières prévues dans les BRS occupants à compter de leur entrée dans le logement.

La commercialisation des logements sera assurée par l'opérateur. Les clauses du BRS pourront stipuler que l'opérateur doit avoir une force de vente. Parallèlement, la collectivité initiatrice du projet pourra communiquer sur les cessions à venir et renforcer d'autant le vivier d'acquéreurs de l'opérateur.

BRS occupant

La redevance maximale envisagée est de 1,50 €/m²/mois pour ne pas grever le budget des ménages.

Pour encadrer les reventes, l'EPFL 74 envisage d'indexer le prix de revente sur l'indice de référence des loyers (IRL) et l'indice du coût de la construction (ICC), avec des modalités de partage des plus-values entre la Foncière (OFS) et les acquéreurs définies pour chaque opération.

Intérêts du BRS

La vocation du patrimoine de La Foncière est de faciliter l'accueil des ménages et des entreprises que les collectivités souhaitent attirer. Pour l'accueil des ménages, le patrimoine de la Foncière pourra être le support d'opérations mobilisant notamment le Bail réel immobilier pour le logement (BRI) pour la location, et le BRS pour l'accession à la propriété. Ce dernier permet sur les secteurs tendus de proposer une offre à des prix inférieurs à ceux du marché, et ainsi de redistribuer les cartes de l'accession à la propriété : les logements en BRS sont accessibles aux ménages du 3^e décile, et permettent aux ménages des 4^e à 6^e déciles d'acquérir des logements plus grands.