

Montages opérationnels de Bail Réel Solidaire

Projet de l'organisme de foncier solidaire de la métropole lilloise

Pérenniser la vocation sociale de l'accession à la propriété en secteur très tendu.

L'Organisme de foncier solidaire

Initiateur

Le projet a été initié par une collectivité : la ville de Lille.

Membres fondateurs

- la ville de Lille,
- la Métropole Européenne de Lille (MEL),
- la fondation de Lille,
- la fédération des promoteurs immobiliers Nord Pas-de-Calais.

Adhérents

Action Logement et l'Association Régionale HLM vont prochainement rejoindre le conseil d'administration de l'OFS.

Partenaires

L'OFS s'appuie sur des partenaires dans trois domaines :

- la conduite d'opérations immobilières, avec Finapar et INA3F pour les deux premières opérations. Ce partenariat est amené à évoluer en fonction des opérations ;
- la gestion immobilière en pleine propriété, qui sera sous-traitée, sans qu'un partenaire ne soit encore identifié ;
- l'information et l'accompagnement des ménages, avec l'ADIL.



Un dernier partenaire est très important : les banques. La ville de Lille a créé un partenariat avec le Crédit Foncier de France (seule banque ayant accepté, pour le moment, de proposer des financements aux acquéreurs de BRS). D'autres négociations sont en cours pour permettre une mise en concurrence.

Statut

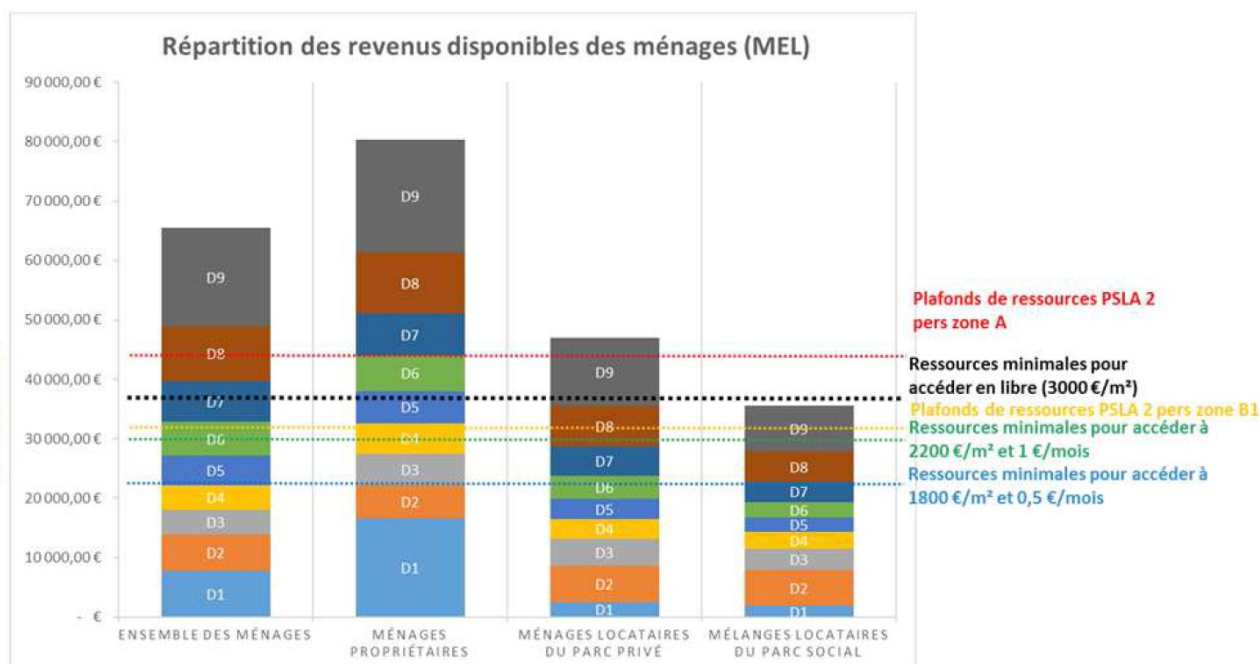
Association de préfiguration régie par la loi 1901, agréée OFS en juillet 2017.

À l'issue de la phase d'expérimentation, l'association porteuse de l'OFS envisage, sur décision de son assemblée générale, de modifier ses statuts pour se transformer en fondation.

Public-cible

Ménages visés

Les ménages sous plafonds PSLA, soit des ménages situés entre le 5^e et le milieu du 8^e décile selon le zonage, le prix de vente et le montant de redevance (pour l'ensemble des ménages de la MEL).



Source : INSEE 2011 ; décret PSLA ; modélisation d'opération : Espacité
Extrait du dossier d'agrément de l'OFS

La ville n'a pas voulu être plus restrictive que les plafonds de ressources PSLA pour permettre de constituer un vivier d'acquéreurs suffisant.

Le choix des ménages par l'OFS se fera selon deux critères : les ressources et l'adéquation entre la composition familiale et la typologie.

Typologie de logements

Du T2 de 45 m² au T5 de 100 m².

Prix de sortie visé

D'une manière générale, compte-tenu de la disparité des contextes immobiliers métropolitains, le prix de sortie de chacun des projets variera entre 1 800 et 2 400 € TTC/m² en cohérence avec son environnement de marché.

La ville de Lille définit, par délibération, le prix de sortie de l'accession maîtrisée sur son territoire entre 2 050 €/m² et 2 400 €/m². Les projets montés en BRS sur la ville de Lille respecteront cette fourchette.

Le niveau de redevance d'équilibre définit par le business plan de l'OFS est de 0,9 €/m².

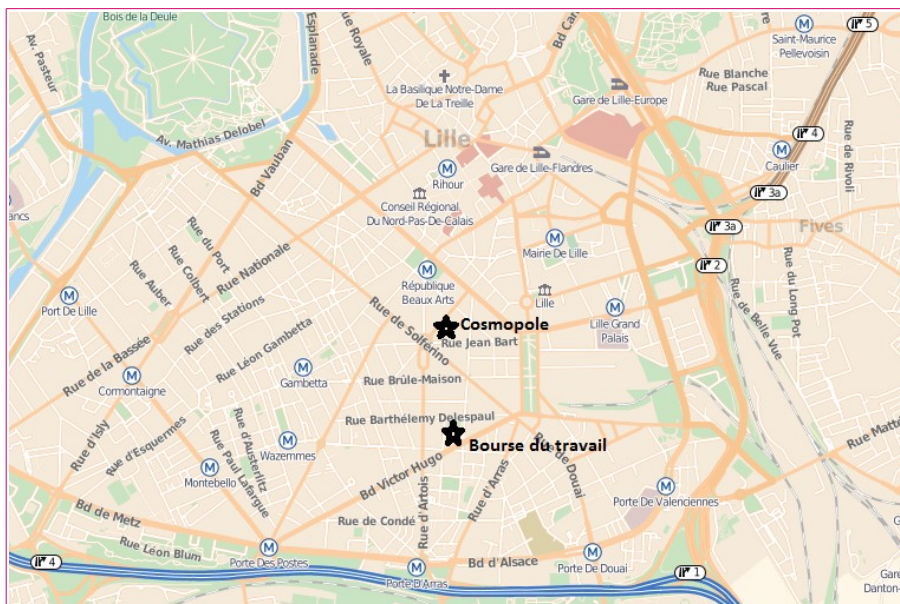
Pour les deux premières opérations (Cosmopole et Bourse du travail), le prix de cession est fixé à 2 100 € TTC/m² de surface habitable hors stationnement, avec une redevance égale à 1 €/m²/mois. Des places de stationnement seront proposées en plus, sans obligation d'achat, à un prix proche du prix de revient.

A titre de comparaison, dans ces quartiers, les prix moyens des logements neufs en accession libre se situent entre 4 500 € et 4 700 €/m², avec certains produits qui sortent à 6 800 €/m². Les prix de l'ancien sont autour de 3 500 € à 3 700 € le m².


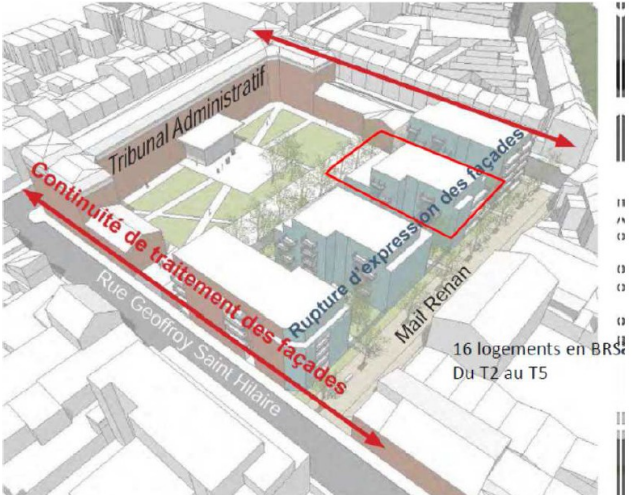
Deux opérations en cours

Situation géographique

Les deux premières opérations sont situées en plein centre-ville, secteur le plus tendu de la ville et sur lequel il n'y a aucune offre similaire. Cela afin de promouvoir la mixité sociale sur ces secteurs.



Programmes

Cosmopole, Lille	Bourse du travail, Lille
<p>Programme mixte porté par Finapar (promoteur immobilier) sur 20 000 m² environ avec hôtel, galerie d'art, centre culturel britannique, 214 places de stationnement, 210 logements collectifs dont 83 libres, 54 PLS-ULS, 49 logements locatifs sociaux, 9 accessions intermédiaires (2800 €/m²) et 14 logements en accession BRS (6 T2, 3 T3, 3 T4 et 2 T5).</p>	<p>Programme de 91 logements en construction neuve dont 50 % en PLUS/PLAI, 20 % en accession sociale BRS (soit 17 logements : 4 T2, 9 T3, 3 T4 et 1 T5) et 30 % en libre, portés par un groupement entre INA3F, bailleur social (pour les logements locatifs sociaux et le BRS), et Loger Habitat (pour le libre).</p>
	

Conditions d'acquisition du terrain

D'une manière générale, l'OFS intervient durant le processus d'une opération de logements. Les promoteurs ont déjà répondu soit à des obligations réglementaires (servitudes de mixité sociale par exemple), soit principalement pour les fonciers publics à un « cahier des charges » qui définit précisément une programmation à respecter. Dans ce cas, des minorations foncières étant intervenues en amont, l'OFS acquiert les fonciers (volume principalement) à l'euro symbolique.

Le coût de référence admissible par l'OFS est compris entre 80 €/m² de surface de plancher en secteurs dévalorisés et 130 €/m² de surface de plancher en secteurs tendus sous réserve de capacité d'emprunt de l'OFS et d'opérations sans risque de long terme important.

Pour les deux premières opérations, le foncier appartenait à la ville de Lille. La part « BRS » a été cédée à l'euro symbolique à l'opérateur avec un programme à respecter, avant une nouvelle cession à l'euro symbolique de l'opérateur à l'OFS.

BRS opérateur

La forme actuelle du BRS « opérateur » conjugue les obligations relevant de la VEFA d'une part, et les attendus propres au BRS d'autre part.

Le promoteur fait le projet : obtention du PC, achat du foncier à la ville, revente du foncier dédié à l'accession sociale à l'OFS qui lui établit un BRS, commercialisation et travaux.

Le BRS opérateur fixe une obligation au promoteur de réaliser l'opération, qu'il doit commercialiser à des ménages sous plafond de ressources PSLA, à un certain niveau de prix (2 100 €/m² de surface habitable), pour une occupation spécifique et avec un agrément des ménages obligatoire par l'OFS. Ce bail s'éteint à la dernière vente. L'opérateur paye une redevance foncière (1€/m²/mois) jusqu'à ce que l'acquéreur prenne le relais. Le relais peut être pris à différents moments de l'opération : soit l'opérateur porte le foncier jusqu'au transfert du BRS (le cas pour Cosmopole), soit jusqu'à la livraison. Ce choix se fait opération par opération en discussion avec l'opérateur.

L'OFS ne commercialise pas, il communique de manière très large et régulière, constitue un vivier et agréé les ménages. C'est le promoteur qui assure la commercialisation en tant que tel : démarchage, relance, études avec le partenariat (ADIL et banques).

BRS occupant

Durée des baux : 99 ans.

Montant de la redevance foncière : 1 €/m² de SH/mois.

Les différentes étapes pour l'acquéreur :

- signature d'un projet de cession
- agrément du ménage par l'OFS sur cette base (L'OFS a 2 mois pour agréer le ménage)
- financement du logement
- signature du BRS
- paiement de la redevance foncière (le cas échéant à la livraison du bien)
- livraison du bien.

Les appels de fonds se font sur le même principe qu'une Vefa classique (35 % à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d'eau, 95 % à l'achèvement des travaux et 5 % à la réception des travaux).

Calendrier

Cosmopole, Lille	Bourse du travail, Lille
Démarrage des travaux : fin du 1er semestre 2017 Livraison prévisionnelle : fin 2018 – mi 2019	Délivrance du permis de construire : 2 ^e trimestre 2017 Démarrage des travaux : 2 ^e semestre 2018 Livraison prévisionnelle : 2 ^e semestre 2020

Intérêts du BRS

L'avantage majeur du BRS par rapport aux autres dispositifs existants est de permettre une vocation sociale pérenne des logements.

En lien avec la politique locale de l'habitat, l'OFS envisage le développement de l'offre BRS à deux échelles :

- sur les secteurs à forte plus-value pour la ville de Lille, tout ce qui est ciblé en accession abordable va passer en BRS. Pour d'autres secteurs où le risque marché est plus important, la ville envisage des produits d'accession abordable en jouant sur plutôt sur le taux de TVA réduit ;
- au niveau de la MEL, l'OFS vise le développement de 70 logements sur des territoires plus contrastés (notamment Roubaix, Ronchin et Quesnoy-sur-Deûle).

L'OFS vise aussi une réflexion sur l'ancien en maison individuelle.

La ville de Lille s'est par ailleurs saisie de la disposition de la loi de finances rectificative pour 2016 pour voter le principe de l'abattement partiel (30 %) de la TFPB pour les opérations en BRS. Le conseil départemental sera sollicité pour prendre une mesure identique.