

Montages opérationnels de Bail Réel Solidaire

Projet de l'organisme de foncier solidaire de la ville d'Avignon

Un organisme de foncier solidaire en réflexion pour répondre à différents enjeux fonciers.

L'Organisme de foncier solidaire

Initiateur

L'OFS de la ville d'Avignon est en cours de création et sa mise en œuvre pourrait être effective en 2020. Une étude pré-opérationnelle est en cours de réalisation par la société d'économie mixte d'Avignon, Citadis, aménageur de référence de la commune. Une forte volonté politique sous-tend ce projet. Une étude a été réalisée dès 2015 sur le potentiel de développement d'un OFS en Avignon par l'urbaniste Jean-Philippe Attard, mais, le manque d'ingénierie en interne a retardé sa mise en œuvre, sans aucune remise en cause, car le montage d'un OFS reste une action phare dans la politique de l'habitat de la collectivité. Le projet est réactivé en 2017-2018 par le lancement de l'étude pré-opérationnelle évoquée ci-dessus.

Partenaires

Les partenaires nécessaires sont la commune et la SEM aménageur de la ville. Des réflexions sont engagées pour associer l'EPF. Des échanges se multiplient avec des notaires mais pas encore avec des acteurs financiers tels que la CDC ou des établissements bancaires. Il est également envisagé d'associer la fédération des promoteurs immobiliers, d'éventuels bailleurs, et le Grand Avignon. Des éléments à confirmer à l'issue de l'étude en cours.

Statut

Des réflexions sont en cours sur le montage d'une association ainsi que la rédaction d'un règlement intérieur.

Public-cible

Prix de sortie et ménages visés

La connaissance des prix de sortie et des déciles des ménages visés s'appuie sur l'étude de 2015.

Le prix moyen d'une résidence principale dans le neuf s'élève à 3 260 € / m² en 2018 (Notaires, cf. étude de la SCET).

Le prix visé par l'OFS s'établit aux alentours de 2 000 € / m².

Conformément aux dispositions énoncées par la Loi Croissance et Egalité des Chances (2015) au sujet du Bail Réel Solidaire, seul les ménages aux revenus inférieurs ou égaux aux plafonds PSLA peuvent prétendre au BRS (32 344€ pour un ménage de 2 personnes et de 37 413€ pour un ménage de 3 personnes en zone B1). Ainsi, pour le territoire les ménages ciblés sont ceux du 7^{ème} décile (revenus de 28 955€ pour un ménage de 2 personnes et de 34 746€ pour 3 personnes, cf. étude pré-opérationnelle SCET). Les déciles inférieurs ne sont pas, semble-t-il, en capacité financière d'accéder à la propriété même en BRS.

La Ville d'Avignon ambitionne un retour des classes moyennes sur son territoire, notamment en intra-muros où le dépeuplement a été important ces dernières décennies. Ainsi, afin de rendre le territoire attractif pour les ménages visés, la Ville souhaiterait pouvoir proposer du BRS à des ménages aux revenus supérieurs aux plafonds PSLA sus-cités. Cette réflexion menée fait écho à la proposition de loi du Député JL. Lagleize (octobre 2019) qui souhaite « *la création d'Office Foncier Libre afin de stopper la spéculation foncière en généralisant la dissociation du bâti et du foncier et en proposant des Baux Réels Libres* » sur le même modèle que celui des OFS hors plafonds PSLA.

Typologie de logements

L'offre en logement sur le territoire se caractérise par une surreprésentation de logements de petite taille aux dépens de logements de type 3 et plus. L'objectif est le maintien et l'accueil de ménages avec enfants, la typologie recherchée par l'OFS sera donc des T3 et plus.

Opérations projetées

Le contexte foncier de la ville d'Avignon se résume en trois points : une forte pression foncière intra-muros, une ceinture urbaine marquée par un habitat social et, en extra-muros, des quartiers pavillonnaires. L'objectif, à travers le montage de l'OFS, est d'inverser ces tendances et faire revenir des propriétaires occupants en centre ancien.

La mobilisation de l'OFS est envisagée sur trois premières opérations, présentées ci-après. Leur montage opérationnel n'est pas connu à ce jour.

Ces opérations serviront d'expérimentation pour la ville qui souhaite conforter son approche à l'échelle de la communauté d'agglomération du Grand Avignon.

1. Une opération dans la ZAC Bel-Air, au Sud-Est de la ville

L'objectif est de développer sur ce site un nouveau quartier mixte méditerranéen. Le programme de construction prévoit la réalisation d'environ 1000 logements collectifs.

L'OFS sera impliqué par le portage d'une dizaine de logements.



Le terrain est porté par Citadis via la concession d'aménagement.

2. Une opération dans l'écoquartier Joly Jean, au Sud de la ville

Cet écoquartier d'un millier de logements permet le montage d'un projet d'habitat participatif qui s'organise autour de deux bâtiments comptant 36 logements. La commune souhaite que l'OFS assure le portage d'un de ces bâtiments en lieu et place des logements projetés en PSLA. Cette volonté doit être confirmée et partagée avec le collectif « Etoile » qui porte le projet d'habitat participatif.

L'opération est mixte, comptant des logements sociaux et des logements libres. Citadis est également le concessionnaire d'aménagement.

La ville d'Avignon a œuvré pour une réduction de la charge foncière sur cette opération. Initialement fixé à 220 €/m², son coût a été réduit à 190 €/m². La ville envisage également de soutenir financièrement le projet afin de garantir son équilibre et sa réalisation.



3. Une opération située dans une copropriété dégradée du centre ancien

L'objectif est ici de remédier aux désordres de la copropriété et de faire revenir des familles en centre-ville.

L'opération ciblée serait une copropriété de petite taille 10 à 15 logements, sans exclure toutefois de la réflexion une copropriété de plus grande taille. Le ciblage de la copropriété s'appuiera sur la connaissance du parc des copropriétés que la ville a capitalisé durant les cinq générations successives d'OPAH-RU et grâce au POPAC (Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés) déployé sur le Grand Avignon.

Tous les éléments de cette opération restent à déterminer.

Des informations seront disponibles dans le cadre du renouvellement de la convention d'OPAH-RU, qui permet un travail de repérage de copropriétés en cours de dégradation.

Intérêts du BRS

Actuellement, le PLH fixe un objectif annuel de production neuve sur le Grand Avignon de 1 411 logements/an, dont 600 pour la Ville d'Avignon (50/an en LLS). Sur la période 2012-2015, 338 LLS ont été financés à Avignon, dont 277 en neuf (pour un objectif annuel de 50), soit un taux de réalisation de 139% sur la période (source : Rapport de présentation, révision PLU 2018). Le montage d'un OFS permettra de préserver cet élan de construction de logements à vocation sociale, en le développant notamment dans un tissu ancien, contraint et sous pression foncière. C'est le moyen qui semble le plus adapté pour faire revenir en intra-muros de jeunes ménages à revenu modeste. L'OFS représente également une alternative à la logique « descendante » du NPNRU.

Difficultés de création d'un OFS en zone détendue

Les premiers éléments de travail produits par l'opérateur Citadis en charge de la réalisation de « l'étude pré-opérationnelle d'accompagnement et de dimensionnement de l'OFS de la Ville » mettent en exergue des difficultés inhérentes à l'utilisation de l'outil OFS / BRS sur le territoire avignonnais :

- Zone non-tendue (B1) ;
- Ménages à faibles revenus : 90% des ménages locataires et 70% des ménages sont en dessous des plafonds PSLA ;
- Capacité limitée des ménages à accéder à la propriété, même en BRS ;
- Des coûts de foncier et de construction malgré tout relativement élevé (notamment au regard des capacités financières des ménages) ;
- Fort écart de coût d'acquisition entre neuf et ancien, intra-muros et extra-muros.

Pour dépasser ces difficultés, les services de la Ville avec le concours de ses partenaires et de l'opérateur en charge de l'étude, poursuivent leur réflexion afin d'adapter et de trouver le modèle

économique en adéquation avec les particularités immobilières et socio-économiques du territoire (gain par rapport à un achat « normal » et ménages ciblés).

A ce titre, plusieurs types de montages de structure et de modélisations économiques sont à l'étude afin de rendre efficient l'outil OFS-BRS sur le territoire.