

Montages opérationnels de Bail Réel Solidaire

Projet de l'organisme de foncier solidaire de Rennes Métropole

Remplacer le prêt social location-accession (PSLA) par le bail réel solidaire (BRS) au cœur de la métropole rennaise et pérenniser l'aide publique au-delà du délai de revente habituel (environ 7 ans).

L'Organisme de foncier solidaire

Initiateur

Le 22 février 2018 le conseil de Rennes Métropole a voté le principe d'une adhésion à un organisme de foncier solidaire. L'OFS a été agréé le 28 septembre 2019.

Membres fondateurs

- Rennes Métropole,
- la SEM Territoires & Développement,
- les organismes et les sociétés coopératives HLM.

Statut

Association.

Financement

À sa création, l'OFS sera doté en capital. Exceptées les cotisations annuelles des membres (très minimes) et les futures redevances, il ne sera plus alimenté en capitaux extérieurs. Le capital initial a pour finalité de payer les frais de fonctionnement de la structure jusqu'à la perception des redevances. Il est important de noter que l'OFS sera sans locaux et sans personnel mais aura cependant des frais : convocations aux assemblées générales, rémunération du comptable (prestation extérieure), etc.

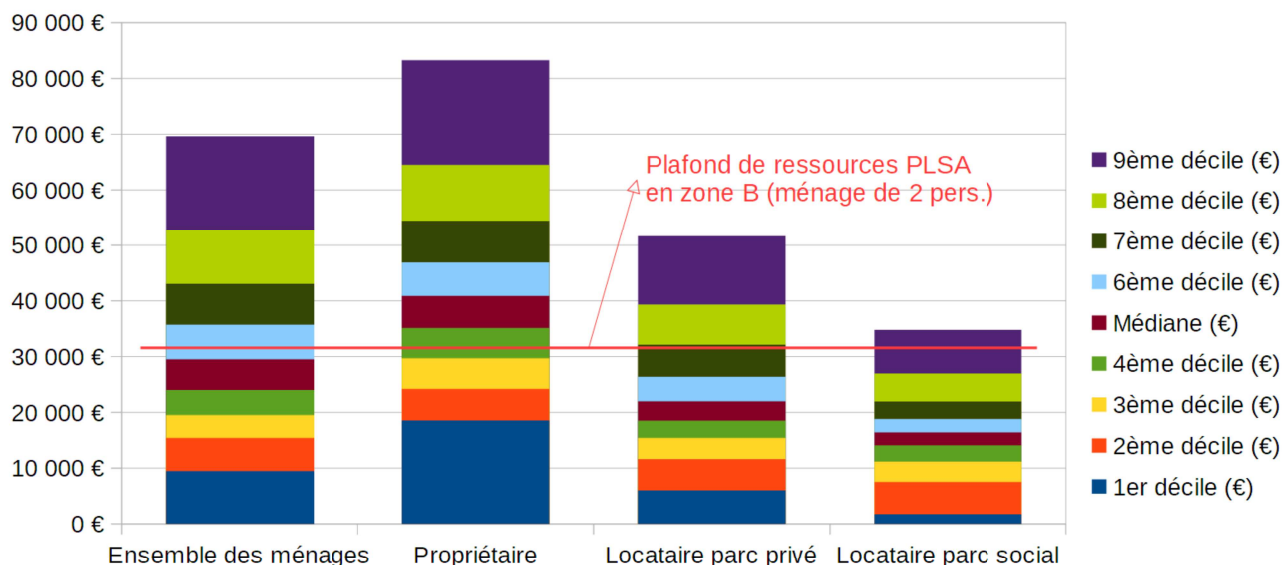


Public-cible

Ménages visés

Les logements sous BRS s'adresseront aux publics habituels de l'accès sociale à la propriété, soit aux ménages primo-accédant sous les plafonds de ressources PSLA.

Répartition du revenu fiscal des ménages
Rennes métropole en 2011



Typologie de logements

Toutes les typologies de logements seront concernées. Les formes privilégiées seront, dans un premier temps, celles du logement collectif et du logement intermédiaire.

Prix de sortie visé

Le prix de sortie visé pour un appartement varie en fonction de la localisation du programme :

- 2 055 €/m² de surface habitable stationnement compris à Rennes (hors secteur ANRU) pour les ménages aidés par Rennes Métropole,
- 2 000 €/m² de SHAB stationnement compris, dans les quartiers ANRU,
- 2 000 €/m² de SHAB stationnement compris, partout ailleurs.

Opérations projetées

Objectifs de production

L'objectif est de commercialiser 100 logements dès 2018, 250 logements en 2019, et 350 annuellement les années suivantes.

Cible géographique

Rennes et les 7 communes limitrophes ou de plus de 10 000 habitants. Sur le reste de la métropole, le PSLA garde sa pertinence.

Programme-type

Le dispositif est pensé pour l'acquisition de logements neufs en VEFA.

Dans un premier temps, le montage en BRS sera plutôt destiné aux logements collectifs et intermédiaires. Si aujourd'hui des programmes mixtes existent, le plus souvent l'ensemble d'une cage d'escalier est consacré à l'accession sociale.

Conditions d'acquisition du terrain

L'OFS acquerra le foncier aménagé auprès de la commune ou de son aménageur à la valeur administrée, pour l'accession sociale, par le PLH de Rennes Métropole, soit 275 €/m² de surface habitable en renouvellement urbain et 200 €/m² habitable en extension urbaine.

BRS opérateur

La contractualisation avec les promoteurs obéirait au fonctionnement suivant.

La commune lance une consultation pour faire construire des logements sur les terrains aménagés.

Le promoteur signe un bail auprès de l'OFS pour une durée indéterminée et paye en une seule fois un droit d'appui à hauteur de 100 €/m² de SHAB à construire quelle que soit la localisation du programme. Le solde du coût foncier est subventionné par Rennes Métropole. Ainsi par exemple, dans le cas d'un projet en renouvellement urbain, l'OFS acquiert le foncier à 275 €/m². Pour pouvoir construire, le promoteur signe un bail réel solidaire et paie un droit d'appui en une seule fois auprès de l'OFS à hauteur de 100 €/m². Rennes Métropole verse le complément (soit 175 /m²) à l'OFS.

Le bail s'éteint à la dernière vente.

Le promoteur réalise le projet (obtention du permis de construire, réalisation des travaux...) et assure la commercialisation. L'OFS communique également sur le projet et constitue un « vivier »

de ménages susceptibles d'être agréés.

BRS occupant

Durée des baux : 99 ans.

Montant de la redevance foncière : entre 0,12 et 0,15 €/m² habitable/mois, soit une redevance très basse pour ne pas grever le budget des ménages.

Les différentes étapes pour l'acquéreur :

- dépôt d'un dossier de candidature auprès du promoteur ;
- passage en commission d'attribution composée du promoteur, de Rennes Métropole et de la commune ;
- signature d'un contrat de réservation ;
- agrément du ménage par l'OFS sur cette base et signature d'un BRS ;
- livraison du bien.

Les appels de fonds se font sur le même principe qu'une VEFA classique. S'y ajoute le paiement de la redevance foncière à l'OFS.

Intérêts du BRS

Rennes Métropole mène depuis 1997 une politique en faveur de l'accession sociale à la propriété pour les ménages à revenus modestes et intermédiaires. Dans son PLH, Rennes Métropole souhaite « *maintenir une production conséquente de logements en accession sociale et élargir la gamme* ».

Jusqu'à présent, le bénéfice de la production de logements aidés était souvent remis en cause quand les premiers occupants décidaient de revendre leur bien. Malgré les clauses anti-spéculatives, de nombreux biens étaient revendus au prix du marché. L'effort que la collectivité avait consenti pour ce logement était alors capté par les premiers occupants. Le logement perdait sa vocation sociale et la collectivité était contrainte de réinvestir ailleurs pour loger les ménages modestes.

Le recours à l'OFS et aux BRS garantit ainsi l'efficacité de l'aide publique sur le long terme, et permet d'inscrire la vocation sociale des logements aidés dans le temps. Et ce, grâce à deux garde-fous : d'une part, l'OFS propriétaire du foncier pourra encadrer le prix de revente ; d'autre part, les futurs acquéreurs ne devront pas dépasser les plafonds de ressources du PSLA.