

# Montages opérationnels de Bail Réel Solidaire

## Projet de l'organisme

# Foncier Coopératif Malouin

**Lutter contre la spéculation foncière et loger les familles dans un marché tendu**

**L'organisme de foncier solidaire : Foncier Coopératif Malouin (FCM)**

### Initiateur

Keredes, anciennement habitation familiale, coopérative HLM bretonne

### Membres fondateurs

- Keredes, anciennement habitation familiale, coopérative HLM bretonne
- La Ville de Saint-Malo
- la SACIB, promoteur immobilier historique sur le territoire malouin

### Statut

Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) par actions simplifiée

### Fonctionnement

Comme l'un de ses membres fondateurs, Foncier coopératif malouin est une société au statut coopératif créée en juin 2017 dont le modèle unique à ce jour se rapproche le plus des CLT (Community Land Trust) américains qui ont inspiré le dispositif français.

En effet, le conseil d'administration est représentatif des 5 collèges d'associés au sein desquels la société civile, occupe une place importante.

Selon ses statuts, le CA privilégie la diversité des profils : acquéreurs, collectivité, acteurs économiques locaux. Par ailleurs, il faut noter la possibilité pour les acquéreurs personnes physiques d'un logement et titulaires d'un BRS utilisateur d'intégrer le conseil d'administration au sein du collège A.

Catégorie d'associés collège de vote	Description	Nombre de Membres au conseil d'administration
Utilisateur collège A = 10 %	Toute personne physique ou morale qui bénéficie habituellement à titre gratuit ou onéreux des biens et services de la coopérative	2 administrateurs
Fondateurs collège B = 50 %	Personnes morales ayant participé au développement initial de l'activité	5 administrateurs



Acteurs privés collège C = 10 %	Partenaires autres que publics : personnes physiques ou morales soutenant les activités de la coopérative dont les entreprises locales	2 administrateurs
Acteurs publics collège D = 20 %	Collectivités publiques : personnes morales de droit public participant aux activités de la coopérative	3 administrateurs
Producteurs/prestataires de services ou salariés collège E =10 %	Salarié(e)s de la coopérative ou, à défaut, les producteurs des biens ou services de la coopérative	1 administrateur

Le conseil d'administration est « investi des pouvoirs habituels pour administrer la société d'intérêt collectif ». Il se réunit deux fois par an et délègue une partie de ses pouvoirs à son président et au comité d'engagement pour faciliter son fonctionnement quotidien.

Le comité d'engagement, constitué de 3 membres du CA, de la collectivité d'implantation de l'opération et du président de l'OFS, se réunit autant que de besoin et rend deux types d'avis :

- un sur la stratégie des acquisitions immobilières et sur les bénéficiaires du BRS opérateur
- un sur les agréments des ménages devant bénéficier des BRS.

FCM a fait le choix de ne pas se doter de salarié pour assurer son fonctionnement et de recourir à des prestations de services assurées par ses propres associées en quasi-régie dont les structures du groupe KEREDES pour :

- organiser la gouvernance et tenir la comptabilité
- gérer les baux réels solidaires

Ce montage a pour objectif de réduire les coûts de gestion afin de limiter la redevance mensuelle à 1 €/m<sup>2</sup> surface habitable.

## Publics cibles

### Ménages ciblés

Dans les communes littorales d'Ille-et-Vilaine, le niveau de prix des logements est trop élevé pour certaines catégories de population, en particulier pour les salariés et les familles. L'accession à la propriété devient de plus en plus sélective.

L'OFS entend favoriser le développement d'une offre de logements abordables pour les ménages sous plafonds de ressources PSLA, pour le bassin d'emploi local, dans un contexte où les collectivités ne maîtrisent pas le foncier et les opérateurs n'ont pas d'aide à la surcharge foncière. L'OFS sera surtout mobilisé dans les secteurs les plus tendus pour la production de résidences principales.

Le logement des familles et des salariés fait l'objet d'une attention particulière à différents niveaux : conception du projet, localisation et attribution des logements (cf conditions d'intervention à Saint-Malo).

### Conditions d'intervention à Saint-Malo

Le programme local de l'habitat de Saint-Malo agglomération qui couvre la période 2014-2019 a fixé l'objectif de produire 1 520 logements en accession aidée sur cette période de 5/6 années dont 120 seraient financés en PSLA.

L'OFS malouin, créé pendant cette période, va permettre de produire des logements en accession abordable destinés à des acquéreurs sous conditions de ressources PSLA et dans le cadre de prix de ventes encadrés.

FCM intervient sur le territoire de Saint-Malo Agglomération (SMA) pour acquérir et gérer des terrains en vue de réaliser des logements destinés à l'accèsion sociale à la propriété.

## **Le montage opérationnel**

Grâce à un travail de prospective et de réserve foncière menée par les associés de la société FCM-FONCIER COOPERATIF MALOUGIN, l'OFS se porte acquéreur de terrains répondant aux priorités d'interventions définies par les membres du conseil d'administration.

Pour financer ce portage foncier, l'organisme fait appel au prêt GAIA de la CDC sur une durée de 99 ans. Le financement de la charge foncière sera constitué par le prêt GAIA CDC à hauteur de 90 % et par les fonds propres apportés par l'opérateur titulaire du BRS initial à hauteur de 10 %.

Les opérateurs versent un droit d'appui de 1 300 € par logement pour couvrir les frais financiers et de fonctionnement de la structure tout au long de la période de chantier. A ce montant forfaitaire, s'ajoute un droit d'appui correspondant à 10 % de la charge foncière pour la constitution des fonds propres demandés par la CDC.

Dès lors, le foncier restera propriété de l'OFS même si après dissociation, des droits réels seront successivement cédés.

L'OFS cède ainsi des droits réels à un opérateur d'intérêt général (organisme HLM, et SACICAP ou SCCV pour de la co-maîtrise d'ouvrage) qui s'engage à construire ou à réhabiliter des logements puis à procéder à la vente des droits réels immobiliers attachés aux logements.

Ces droits sont automatiquement retirés du BRS initial conclu entre l'opérateur et l'OFS.

L'OFS malouin s'est donné la règle d'appliquer un abattement de 20 % sur le prix du marché du foncier et de ne pas acquérir de charge foncière supérieure au prix maxi de 400 € hors taxe par mètre carré de surface habitable.

Pour chaque programme agréé, le comité d'engagement composé des administrateurs de l'OFS, d'un représentant de la ville siège du projet, et d'un représentant du service habitat de Saint-Malo agglomération se réunit pour s'assurer que le preneur présenté par l'opérateur membre satisfait aux obligations réglementaires et aux règles fixées par le Saint-Malo agglomération dans son PLH.

Chacun des acquéreurs de droits réels immobiliers doit ensuite être agréé par l'OFS dans le respect des plafonds de ressources et de prix.

Les acquéreurs-occupants devront s'acquitter du prix du logement et d'un loyer relatif au bail réel solidaire dit redevance dont le montant ne devra pas dépasser la première année d'occupation 1€/mois/M<sup>2</sup> SHAB.

Les logements sont vendus au prix plafonds de 2 100 € TTC/m<sup>2</sup> de surface habitable (dont TVA à 5,5%) qui pourra varier de plus ou moins 5 % en raison de surcoût d'infrastructure ou de la qualité du projet architectural.

En vue de l'entrée dans les lieux, l'occupant signe en même temps que l'acte sur le bâti un bail réel solidaire portant sur les droits réels immobiliers.

En cas de revente, le prix plafond autorisé pour la revente est égal au prix de la première vente, actualisé de l'indice de référence des loyers et des travaux réalisés depuis l'entrée dans les lieux.

De plus, l'occupant bénéficie de la part de l'opérateur agréé d'une garantie de rachat pendant une durée de 15 ans pour le premier occupant. Ensuite, l'OFS doit garantir le rachat du logement sous BRS tout au long de sa durée à un prix garanti fixé les 5 premières années à 80 % de la valeur initiale d'acquisition et au-delà, minoré de 1,5 % par année écoulée. Cette garantie ne s'applique que dans les cas d'indemnisation due par l'OFS et après une mise en vente infructueuse pendant un délai de 6 mois.

## DÉMONSTRATION : J'ACHÈTE UN T3 DE 64 M<sup>2</sup>

OPÉRATEUR	ACCESSION LIBRE	ACCESSION SOCIALE	
	VEFA LIBRE	PSLA	BRS
Montant de la charge foncière (€ HT par m <sup>2</sup> de SP)	700	400	0 *
Prix moyen HT / m <sup>2</sup> de SU	2 938	2 097	1 736
Prix TTC / m <sup>2</sup> de SHAB	3 243	2 536	2 110
Prix du logement TTC	210 795	164 840	137 150
Frais d'acte	5 480	4 660	4 160
CLIENT			
Apport personnel	5 000	5 000	5 000
Mensualité de remboursement d'emprunt*	850	653	541
Redevance	0	0	64
Taxe foncière ramenée par mois (base 700 € annuels) - 30% de remise en BRS	58	0	41
Loyers PSLA payés ramenés par mois (670 € mensuels pendant 8 mois, lissés sur 5 ans)	0	89	0
Charges de copropriété (hors chauffage et ECS)	63	63	63
Effort mensuel total	971	805	709

\* Charge foncière portée par le Foncier Coopératif Malouin : 400 €

### Plusieurs opérations en cours

FCM développe plusieurs projets à Saint Malo pour un total de 90 logements :

- ROZVAL à Rothéneuf : 30 logements collectifs à 100 % en BRS

Commercialisation en cours : 1 BRS opérateur et 12 BRS utilisateurs agréés

Livraison : fin 2021

- LES PREAUX : 43 logements dont 37 en BRS (dont 10 maisons groupées)

Commercialisation en cours : 1 BRS opérateur et 7 BRS utilisateurs agréés

Livraison : début 2022

- Les 3 cheminées : 3 maisons individuelles et 20 logements collectifs intermédiaires

Commercialisation en cours : 1 BRS opérateur agréé

## **Intérêts du BRS**

Dans les communes littorales Malouines, la concurrence entre résidences principales et résidences secondaires tirent le prix des logements vers le haut au détriment des actifs et des familles qui le plus souvent s'éloignent de la côte pour se loger.

Le BRS a pour principal avantage de réduire de près de 30 % le prix d'achat d'un bien par rapport au marché. En dissociant le foncier du bâti, le foncier coopératif malouin veut permettre aux familles et aux actifs qui contribuent au développement local de devenir propriétaire de leur résidence principale dans un marché littoral tendu.