



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

OFFICE FONCIER SOLIDAIRE ET BAIL RÉEL SOLIDAIRE, DE NOUVEAUX OUTILS DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Mardi 11 juillet 2023 de 09h30 à 12h

Bonjour, vous êtes au bon endroit !
Veuillez patienter quelques instants, nous arrivons...





Pour une rencontre en toute sérénité...

- N'oubliez pas de **couper vos micros et vos caméras** pendant la présentation pour éviter les interférences et réduire la bande passante
- La rencontre va être **filmée et enregistrée**. Si vous ne souhaitez pas apparaître au sein de cet enregistrement vous pouvez **couper votre caméra pour la durée de la rencontre et vous renommer en anonyme pour ne pas faire apparaître votre identité**
- Pensez à vous renommer et indiquez vos **Nom Prénom - Structure** afin de permettre votre identification lors des échanges
- N'hésitez pas à **poser des questions directement sur le fil de discussion**
- Des **temps d'échange** sont prévus entre les interventions, ainsi qu'un temps final avec tous les intervenants et les organisateurs
- **Les supports présentés** et une **fiche de capitalisation** vous seront communiqués à l'issue de la rencontre



Programme

9h30 - Début du webinaire - Introduction et quizz

9h50 - OFS / BRS : Définitions, acteurs, panorama en Bretagne et modèle économique - Serge BARANIECKI, Co-gérant Foncéo Citéliance et Guy Taïeb Conseil

10h20 - Répondre aux problématiques locales : La gouvernance des OFS et le rôle des collectivités - Patrick SCIBERRAS, Directeur Général de Keredes

10h50 - Les outils et modes de financement des OFS / BRS - Philippe BESSON, Directeur territorial Bretagne, Banque des territoires

11h10 - Habitat participatif et logement abordable : le projet Riveterie à Nantes - Rabia ENCKELL, Dirigeante de Courtoisie Urbaine et Victorine CRAHES, Directrice de projets

11h40 - Habitat participatif et logement abordable : l'expérience du Comité Ouvrier du Logement (Pays Basque) - Imed ROBBANA Directeur général du Comité Ouvrier du Logement

12h30 - Fin du webinaire



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Mot de bienvenue

Ronan BARBEDOR, Chargé du développement des centralités et de l'habitat, Région Bretagne





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

QUIZZ INTRODUCTIF !





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Question 1

Quelle est la date de création des OFS ?

- A. 2000 (Loi SRU)
- B. 2014 (Loi ALUR)
- C. 2016 (Ordonnance)
- D. 2018 (Loi ELAN)
- E. 2021 (Loi Climat et Résilience)



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Réponse : 2014 Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

Les Organismes Fonciers Solidaires ont été introduits le 24 mars 2014 par la loi ALUR. Ce sont des structures à **but non lucratif** agréées et **contrôlées par le préfet** qui ont pour objectif l'acquisition de terrains ou d'immeubles pour les mettre à disposition d'acquéreurs au moyen de baux de longue durée. Ces organismes **dissocient le bâti du foncier** grâce à un outil spécifique : le **Bail réel solidaire (BRS)**.

L'ordonnance du 20 juillet 2016 crée le Bail Réel Solidaire (BRS) qui permet à un acquéreur, sous condition de ressources du PSLA, de bénéficier de la **jouissance d'un logement en accédant à la propriété du bâti** tout en payant une **redevance** à l'OFS pour la propriété et la gestion du foncier, dans le neuf comme dans l'ancien.

La Loi ELAN permet aux organismes d'Hlm de solliciter l'agrément d'OFS pour céder des biens avec un BRS.





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Question 2

Dans le cas d'un BRS neuf, quels sont les avantages assurés à l'acquéreur ? (plusieurs réponses possibles)

- A. Une baisse de la TVA de 20% à 5%
- B. Un plafonnement du prix d'acquisition
- C. Un abattement de 30% à 100% de la taxe foncière



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Réponse : Une baisse de la TVA de 20% à 5% et un plafonnement du prix d'acquisition

L'exonération de taxe foncière est une possibilité mais le choix revient à la collectivité.

La dissociation du bâti et du foncier permet de faire baisser de 30 % le prix d'achat en moyenne.





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Question 3

Un particulier peut-il louer un logement acheté en BRS pendant l'été ?

- A. Oui
- B. Non



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Réponse : Non

L'acquéreur via un BRS doit se conformer à certaines règles :

- Respecter les plafonds de revenus du PSLA au moment de l'acquisition
- S'acquitter d'une redevance correspondant au droit d'occupation du terrain et aux frais de gestion du propriétaire du terrain (entre 1 et 4 euros du m²).
- Occuper le logement à titre de résidence principale
- Revendre à un acheteur respectant les plafonds PSLA en respectant un prix plafond du m².
- Ne pas sous-louer son logement

Ce dernier point varie cependant selon, les OFS. Pour envisager une sous-location, le propriétaire s'engage à être résident du bien qui constitue sa résidence principale, c'est-à-dire un logement occupé au moins huit mois par an **sauf cas de force majeure**. En cas d'aléas le propriétaire peut alors mettre en location son appartement ou sa maison, mais uniquement sous contrôle de l'OFS.



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Question 4

Combien d'OFS étaient agréés en avril 2023 en France et en Bretagne ?

- A. 52 en France et 7 en Bretagne
- B. 79 en France et 10 en Bretagne
- C. 123 en France et 13 en Bretagne
- D. 191 en France et 22 en Bretagne



les **TERRITOIRES**
— innovent
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Réponse : 123 en France et 13 en Bretagne

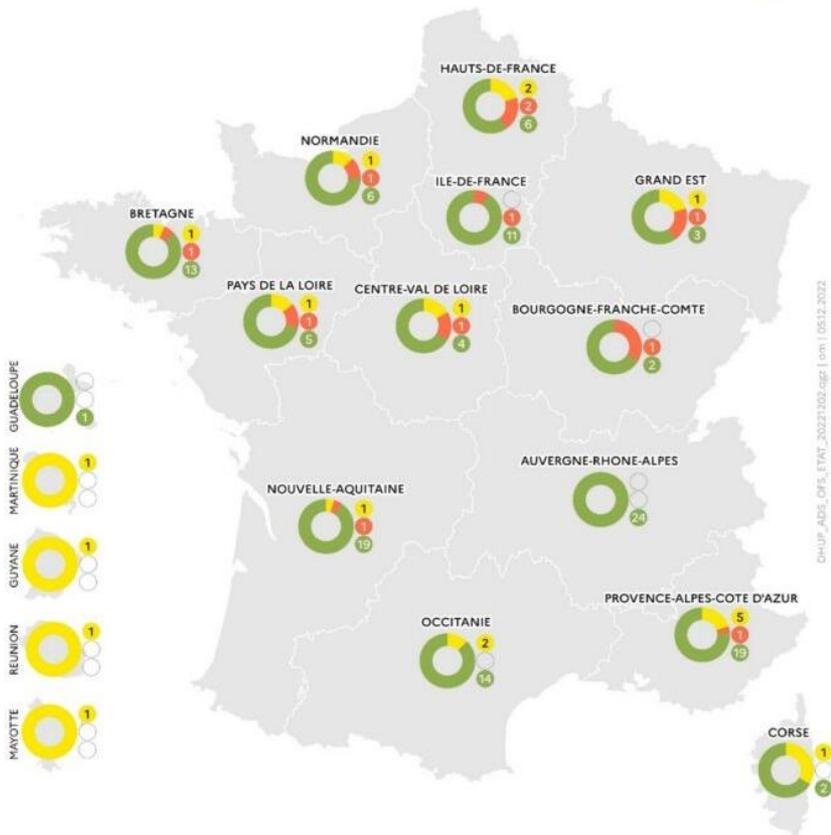
En avril 2023, le réseau des OFS comptait 123 membres agréés dont 13 en Région Bretagne.

- Aiguillon Construction
- Archipel Habitat
- Bretagne Sud Habitat
- Espacil Accession
- Espacil Habitat
- Foncier Coopératif Malouin
- Foncier Solidaire Rennes Métropole
- Groupe CIB
- La Rance
- OFS Golfe du Morbihan / Vannes Agglomération
- Procivis Bretagne Ouest
- Keredes Promotion Immobilière
- OPH Emeraude Habitat





les **TERRITOIRES**
 innovent
POUR
DES CENTRES
VIVANTS



DHUP_ADS_OFS_ETAT_20221302_age | com | 0512-2022


MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Organismes de foncier solidaire (OFS)
agréés et en projet par région
 Situation au 02/12/2022



- Etat des agréments OFS par région**
- Projet [20]
 - En cours d'instruction [11]
 - Agréé [129]

Certains OFS peuvent être agréés dans plusieurs régions
 Source : DGALN/DHUP/ADS
 Cartographie : DGALN/ICAPP/NUM


PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE
Liberté
Égalité
Fraternité




ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

Question 5

Kélim et Marion ont deux enfants et gagnent chacun 1800 euros par mois. Peuvent-ils profiter du BRS ?

A. Oui

B. Non



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

Réponse : Oui

Leurs revenus sur une année sont de 43 200 euros et le plafond pour un ménage composé de 4 personnes est de 59 142 euros en Bretagne.

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en €)	Ile-de-France, hors Paris et communes limitrophes (en €)	Autres régions (en €)
1 personne seule	35.088	35.088	30.504
2 personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	52.440	52.440	40.737
3 personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou un jeune ménage sans personne à charge ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap	68.743	63.036	48.988

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en €)	Ile-de-France, hors Paris et communes limitrophes (en €)	Autres régions (en €)
4 personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap	82.075	75.507	59.142
5 personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap	97.651	89.385	69.573
6 personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap	109.883	100.587	78.409
Par personne supplémentaire	+ 12.246	+ 11.208	+ 8.746



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

GUY Taïeb
CONSEIL
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT


foncéo · Citéliance

OFS / BRS : Définitions, acteurs, panorama en Bretagne et modèle économique

Serge BARANIECKI, Co-gérant Foncéo Citéliance et Guy Taïeb
Conseil


PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE
Liberté
Égalité
Fraternité


Région
BRETAGNE


ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE


BANQUE des
TERRITOIRES 

Introduction – principes, avantages et objectifs du BRS

Le BRS en Bretagne – évolutions des prix et enjeux

Le BRS et ses différentes possibilités de montage

Détacher le foncier du bâti lors de l'acquisition en lien avec l'application d'un Bail Réel Solidaire = le prix du bâti est dissocié du prix du terrain

Le terrain appartient à un organisme foncier solidaire (OFS) et celui-ci cède les droits sur le bâti à des ménages aux revenus encadrés

Par l'acquisition du bâti sans le foncier = **diminution du prix** d'acquisition pour le ménage

Economie escomptée pour l'acquéreur **entre 15 et 30%** selon les territoires = bénéficie d'un prix réduit par rapport aux prix de marchés libres en VEFA neuf

En contre partie, **quittance / loyer sur le foncier** sur la durée du bail = l'acquéreur est en location du territoire selon un principe de bail (99 ans) rechargeable à chaque mutation

Lors de la revente, le prix reste encadré = limitation des possibilités de plus value

Possibilité de revente qu'à un ménage équivalent = reste dans le cadre des plafonds de ressources

Une accession à la propriété sécurisée = une garantie de rachat du logement par l'OFS en cas de difficulté à la revente et une garantie de relogement en cas de difficulté de paiement

Il s'agit des mêmes plafonds de ressources que le PSLA (Prêt Social de la Location-Accession)

Plafond de ressources BRS 2023

Composition du foyer	Plafond BRS Zone A	Plafond BRS zone B et C
1 personne	35 515 €	26 921 €
2 personnes	49 720 €	35 899 €
3 personnes	56 825 €	41 525 €
4 personnes	64 638 €	46 014 €
5 personnes et plus	73 732 €	50 489 €

Des plafonds de ressources inférieurs à ceux du PLS et du LLI

Hors Ile-de-France (en €)	PLAI	PLUS	PLS	PSLA	BRS	LLI Zone B1	LLI Zones B2, C
1 personne seule	12 032	21 878	28 441	26 921		37 869	34 083
2 personnes sans pers à charge (à l'exclusion des jeunes ménages) / pers. seules en situation de handicap	17 531	29 217	37 982	35 899		50 572	45 512
3 personnes / pers. seule avec 1 PAC / 2 personnes dont au moins une en situation handicap	21 082	35 135	45 676	41 525		60 814	54 733
4 personnes / pers. seule avec 2 PAC / 3 pers. dont au moins une en situation de handicap	23 457	42 417	55 142	46 014		73 417	66 076
5 personnes / pers. seule avec 3 PAC / 4 personnes dont au moins une en situation de handicap	27 445	49 898	64 867	50 489		86 366	77 730
6 personnes / personne seule avec 4 PAC / 5 pers. dont au moins une en situation de handicap	30 930	56 236	73 107			97 334	87 601
Par pers. supplémentaire	+ 3 449	+6 273	+8 155	0		+10 859	+9 769

Prix de vente maximal au m² hors taxes fixés pour chaque zone géographique au 1^{er} janvier 2022 :

- Zone A bis : 5.502 € /m² SU
- Zone A : 4.168 € /m² SU
- Zone B1 : 3338 € /m² SU
- **Zone B2 = 2914 € /m² SU**
- Zone C = 2548 € /m² SU

Il bénéficie d'une **TVA réduite** = est de 5,5% au lieu de 20% si le logement est neuf.

Il peut bénéficier d'un **abattement sur la taxe foncière** = de 30% à 100%

La possibilité de financer le logement avec le **prêt à taux zéro** = réservé aux primo-accédants

Constituer un parc pérenne en logement à prix maîtrisé au sein de territoire aux prix de marchés élevés et dits « tendus » = en résidence principale

Permettre à des ménages intermédiaires et modestes de pouvoir continuer à **accéder à la propriété** sur des territoires où ils pouvaient auparavant et qu'ils ne peuvent plus désormais

La constitution d'un capital pour ces ménages selon une mensualité réduite

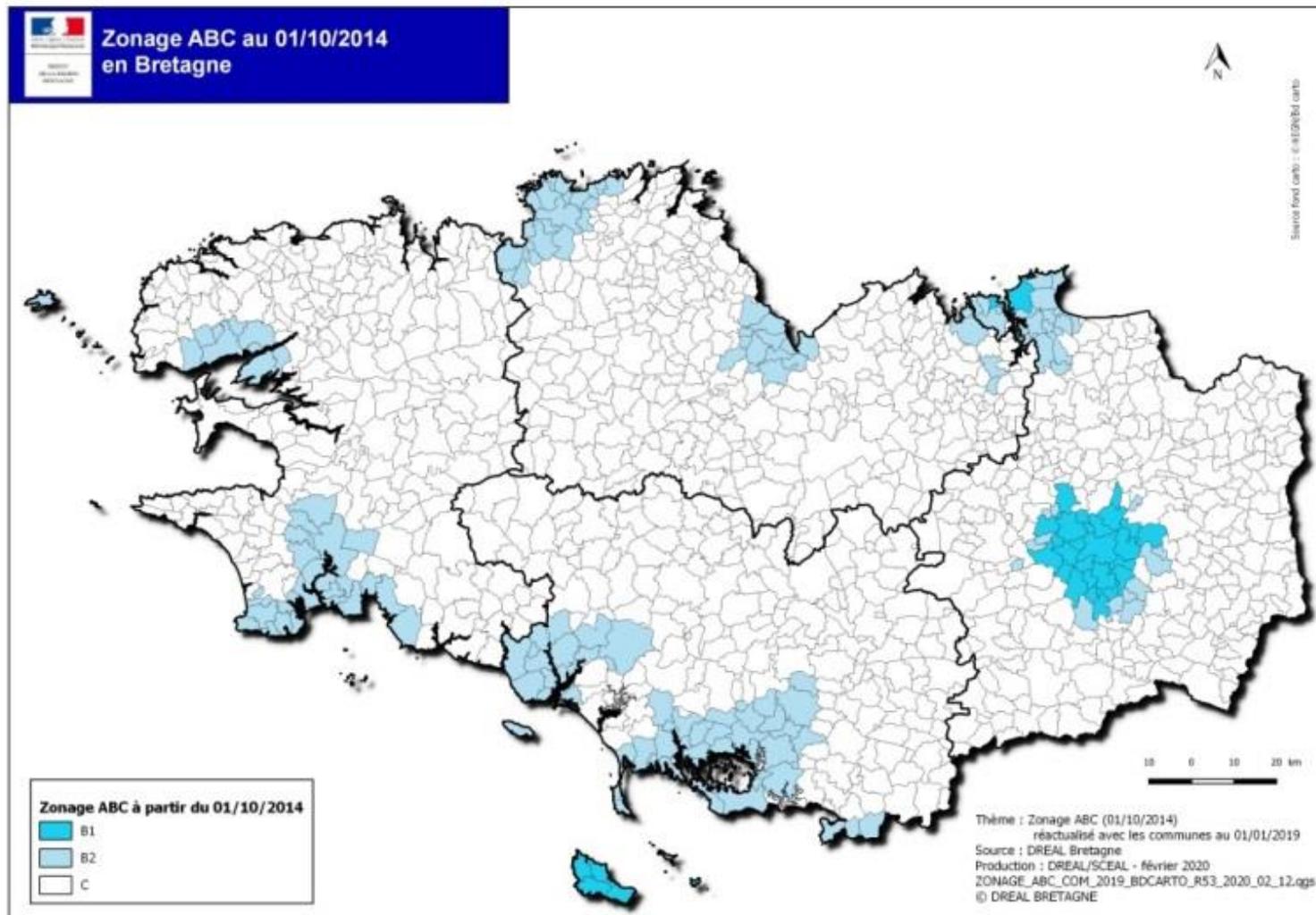
Contribuer à **re-fluidifier l'offre** et à apporter de **nouvelles possibilités d'accession au sein du parcours résidentiel « bloqué »** par la cherté du foncier et de l'immobilier

Introduction – principes, avantages et objectifs du BRS

Le BRS en Bretagne – évolution des prix et enjeux

Le BRS et ses différentes possibilités de montage

Rappel des zonages de référence par territoire en Bretagne



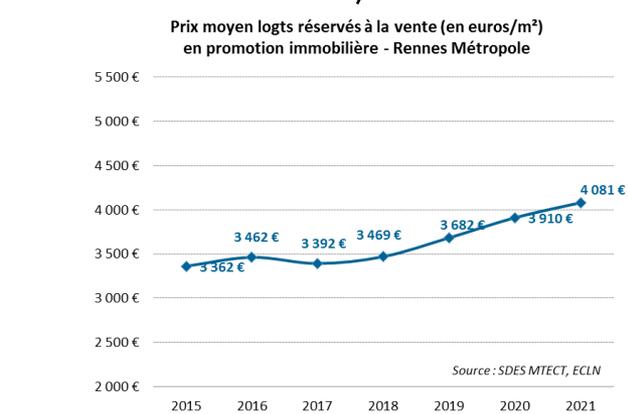
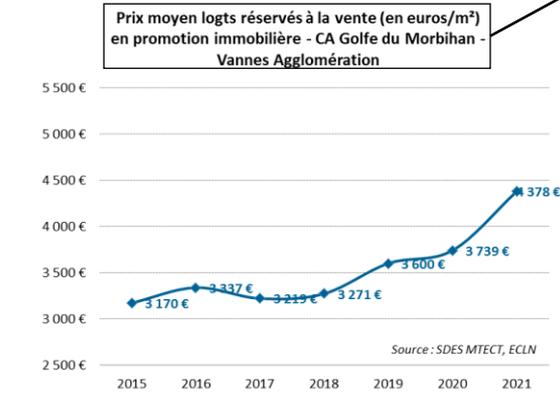
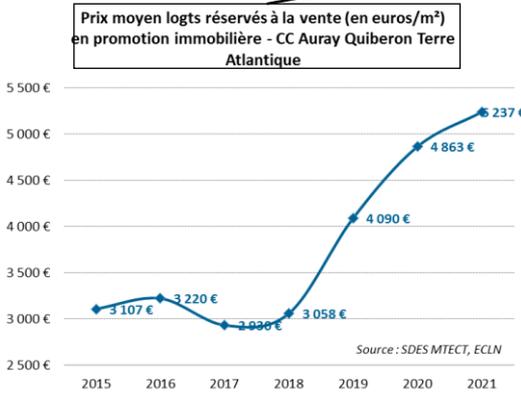
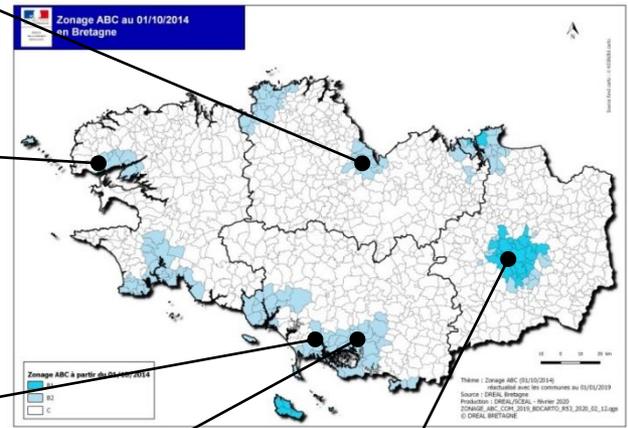
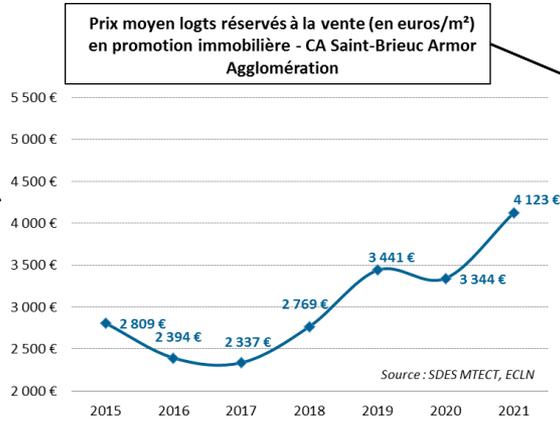
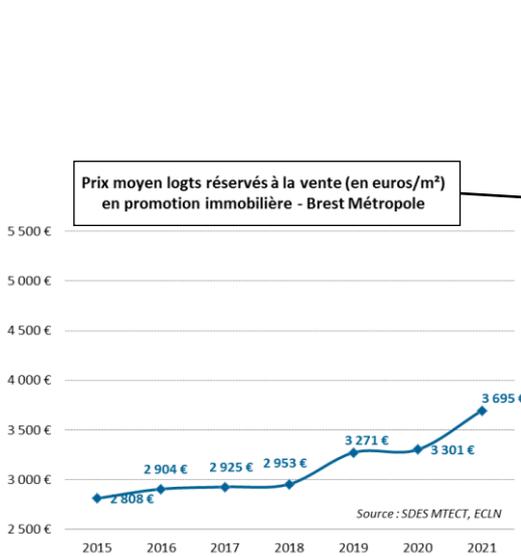
Un zonage en B1 sur la Métropole de Rennes

En B2 sur les autres principales agglomérations littorales

Un rétro-littoral, dans les terres et en « cœur de Bretagne » en zone C

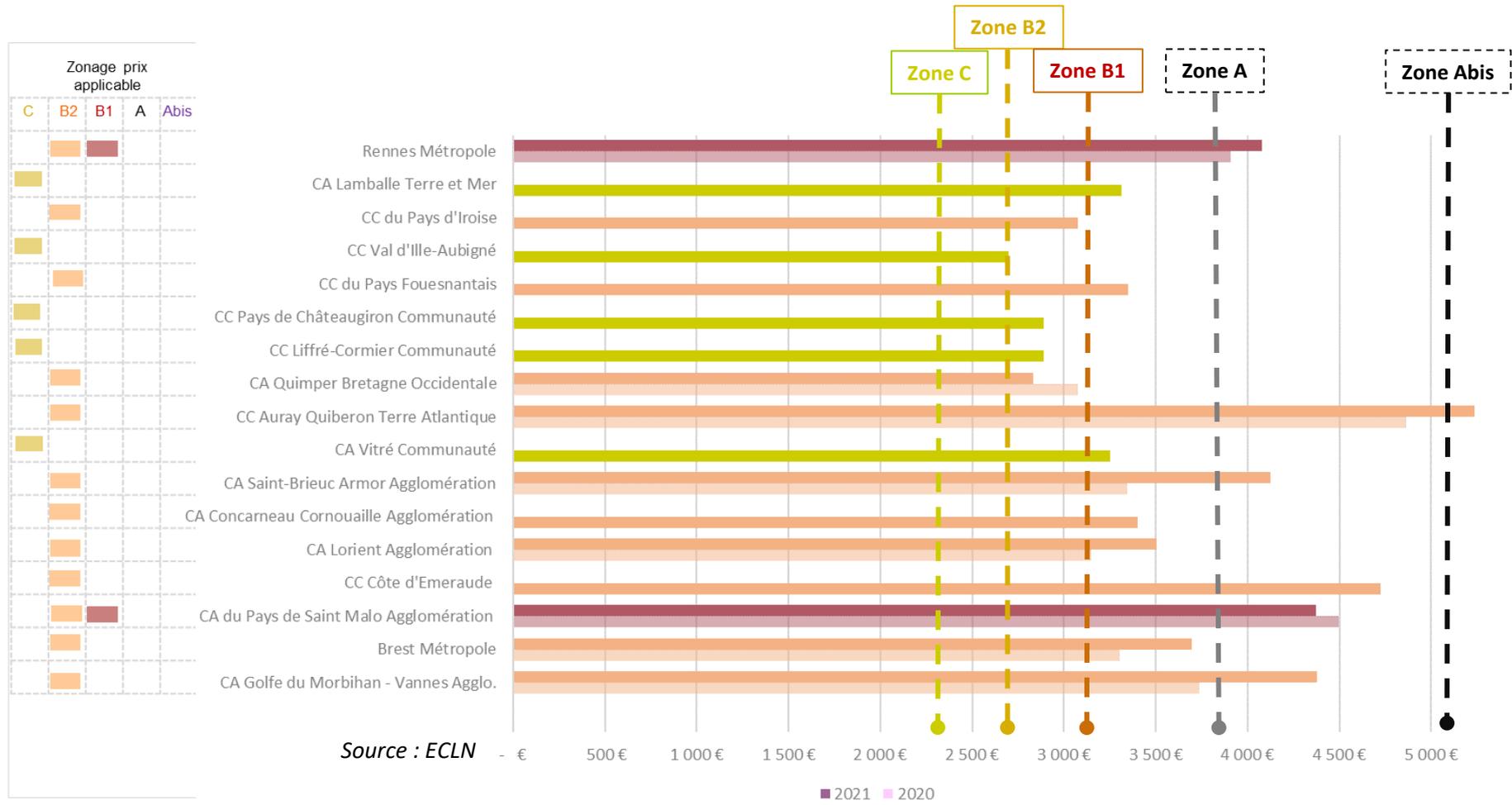
Des valeurs de marchés et des prix à la vente en neuf qui ont fortement progressé en Bretagne

De nombreux marchés en B2 où les prix de vente en promotion immobilière tendent à atteindre ou dépassent déjà les 4.000€ du m2 et sont supérieurs à la valeur de la Métropole de Rennes



Des prix désormais supérieurs y compris pour des territoires en zone C

Beaucoup d'EPCI ont un écart de 20% à 30% entre le plafond de vente en BRS et les prix libres en promotion immobilière et certains EPCI ont des prix de vente en promotion qui dépassent le plafond de vente BRS d'un voir de plusieurs zonages supérieurs :



Tension entre le **maintien d'une offre en résidence principale** et la captation via les résidences secondaires du parc à la vente / revente existant

Tension entre ménages locaux, aux budgets plus limités, **et demandes extérieures**, aux budgets supérieurs dans un principe d'achat d'agrément et de location saisonnière (et non d'occupation à l'année)

Tension sur le **maintien des familles** sur les territoires face au vieillissement, à l'arrivée de couples plus âgées, de retraités par l'attrait du bord de mer

Tension sur l'aménagement du territoire, et la **sobriété foncière**, face à la demande forte en maison individuelle

Tension sur la **capacité à réguler les prix** dans un marché libre, d'éviter les effets d'uniformité des prix sur le niveau le plus élevé

Le BRS a été imaginé en France dans un contexte de quasi absence d'inflation et de taux d'intérêt très bas

Le contexte récent d'inflation, de renchérissement des coûts de construction, et d'augmentation des taux d'intérêt d'emprunt pour les ménages, viennent quelque peu **changer la donne initiale**

Une attention toute particulière doit être portée sur :

Le prix retenu en sortie du BRS = difficulté des primo-accédants à obtenir leur crédit

Un prix à corrélérer avec **le produit proposé et sa surface** = des surfaces trop importantes aboutissent à une incapacité des ménages à acquérir (incompatible avec les règles de crédit et des plafonds de ressource)

Le niveau de départ du loyer indicé qui sur la durée peut aboutir à mettre en difficulté les futurs acquéreurs = le niveau de loyer initial et l'indice retenu ont une importance sur la pérennité du BRS sur un temps long (à 50-60 ans)

Un contexte de faisabilité plus difficile des opérations qui amène les opérateurs à **faire un choix** = **minoration du prix moindre** ou application d'un **loyer plus élevé** ?

La **prise en compte des charges de copropriété** dans le calcul de l'effort réel du ménage (quittance + prêt mensuel)

Introduction – principes et objectifs du BRS

Le BRS en Bretagne – évolutions des prix et enjeux

Le BRS et ses différentes possibilités de montage

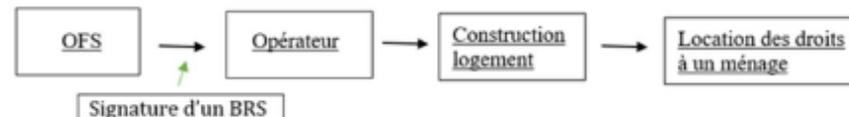
Les différentes possibilités de montage via le BRS

Le BRS peut être consenti :

1. à un opérateur (promoteur immobilier ou bailleur social) qui s'engage à construire un ou plusieurs logements afin de louer les droits réels immobiliers à un ou des ménages ;
2. à un opérateur (promoteur immobilier) qui s'engage à construire un ou plusieurs logements afin de céder les droits réels immobiliers à un ou des ménages ;
3. à un preneur (foyer à revenu modeste) qui va construire lui-même et occuper son logement ;
4. à un preneur (foyer à revenu modeste) qui occupera le logement construit directement par l'OFS.

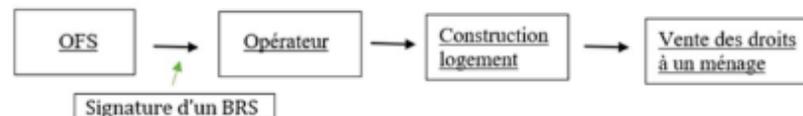
1

Le Bail réel solidaire « opérateur » consenti en vue de la location des logements



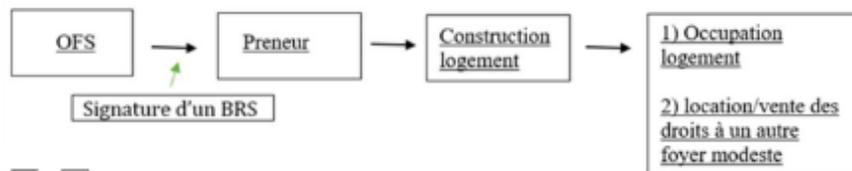
2.

Le Bail réel solidaire « opérateur » consenti en vue de la vente des droits réels immobiliers attachés aux logements



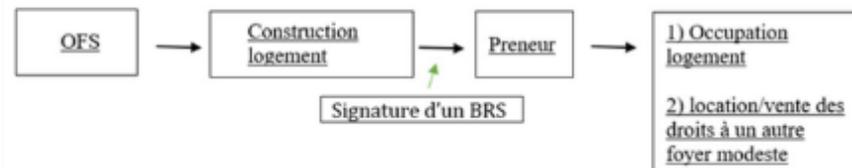
3.

Le Bail réel solidaire « preneur » consenti en vue de la construction et l'occupation du logement par le foyer à revenu modeste



4.

Le Bail réel solidaire « preneur » consenti en vue la simple occupation par un foyer à revenu modeste d'un logement préalablement construit par l'OFS



A S E A

SARL ET SPÉCIALISÉ
BRIEF PÉRIODE ET
BRIEF DE L'IMMOBILIER



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Des questions ou des remarques ?



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS



Répondre aux problématiques locales : La gouvernance des OFS et le rôle des collectivités

Patrick SCIBERRAS, Vice-président Foncier coopératif Malouin



POURQUOI UN OFS SUR LA COTE D'EMERAUDE ?

- Des **coûts du foncier** qui augmentent inexorablement et une politique foncière inexistante en zone très tendue, notamment littorale
- Une **inégalité d'accès** au territoire → processus de relégation
- Des **entreprises** pénalisées dans leurs recrutements
- Des **politiques publiques** existantes (solvabilisation des ménages, diminution du prix de sortie) qui trouvent leur limite
- Une **faible pérennité** des aides publiques
- Des **effets d'aubaine** et une **spéculation** en hausse

→ Des difficultés croissantes d'accès à la propriété pour les ménages modestes et les classes moyennes sur une très grande partie du territoire

Le FCM : une coopérative des acteurs de la Côte d'Emeraude au service des politiques publiques de l'habitat

LES MEMBRES DU FONCIER COOPÉRATIF MALOUIN



Avec la participation de la Société pour le Financement de l'Habitat Coopératif

Une SCIC SAS comme structure support



115 associés représentant 8 119 parts sociales

Contre 97 en 2021 représentant 8 101 parts sociales

A ce jour, suite au CA du 4 mai 2023, 133 associés représentant 8 137 parts sociales

Une gouvernance souple et réactive

Assemblée générale des coopérateurs

Collège
1

Collège
2

Collège
3

Collège
4

Collège
5

Conseil d'administration (14 membres dont un associé-acquéreur)

Comité d'engagement
Stratégique
(Collectivités et
organismes Hlm)

Comité d'engagement
« Preneurs »
(OFS, Ville, opérateur
BRS, Action Logt)

MODALITES D'AGREMENT DES MENAGES

- Les candidatures doivent répondre aux **critères d'éligibilité** du dispositif prévus par la loi (Plafonds de ressources + Résidence principale)

Nb de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B et C
1	35 515	26 921
2	49 720	35 899
3	56 825	41 525
4	64 638	46 014
5 et +	73 732	50 489

Saint Malo et Dinard = Zone B

- Le territoire détermine ses **modalités d'agrément** des ménages en BRS en fonction d'un barème de **cotation** : âge moyen des parents, nombre d'enfants et leur âge, lieu de travail, secteur privé privilégié
- Le **comité d'engagement** (Ville, OFS, opérateur, ALS) examine et valide les candidatures des ménages pour l'acquisition en BRS selon les critères définis

Livraisons, commercialisation, programmation

352 logements en programmation sur 7 communes (2 en B1 ; 5 en B2)

3 programmes en cours de commercialisation

4 programmes prévus en commercialisation sur la fin d'année à Dinard et Saint Malo

3 programmes livrés (ROZVAL, LES PREAUX, ALBATROS) pour 78 logements

Programmes à Saint-Malo



LORETTE

SAINT-MALO (35400)

APPEL À CANDIDATURES

Appel à candidatures pour la mise en place d'une démarche participative concernant 5 à 6 logements d'un programme d'ensemble de 17 appartements

[Je découvre](#)



ENJOY

SAINT-MALO (35400)

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS

3 logements T4
À partir de 212 000 €

[Je découvre](#)

Programmes à Dinard



LES ÉCLUSES

DINARD (35800)

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS

Maisons individuelles T5
3 lots disponibles
À partir de 254 000€

[Je découvre](#)



LA SCÈNE

DINARD (35800)

DERNIÈRE OPPORTUNITÉ

Appartements T2
Au prix de 113 000€

[Je découvre](#)



CHEMIN DE LA MER

DINARD (35800)

À VENIR

Appartements du T2 au T5
9 lots disponibles

[Contact](#)

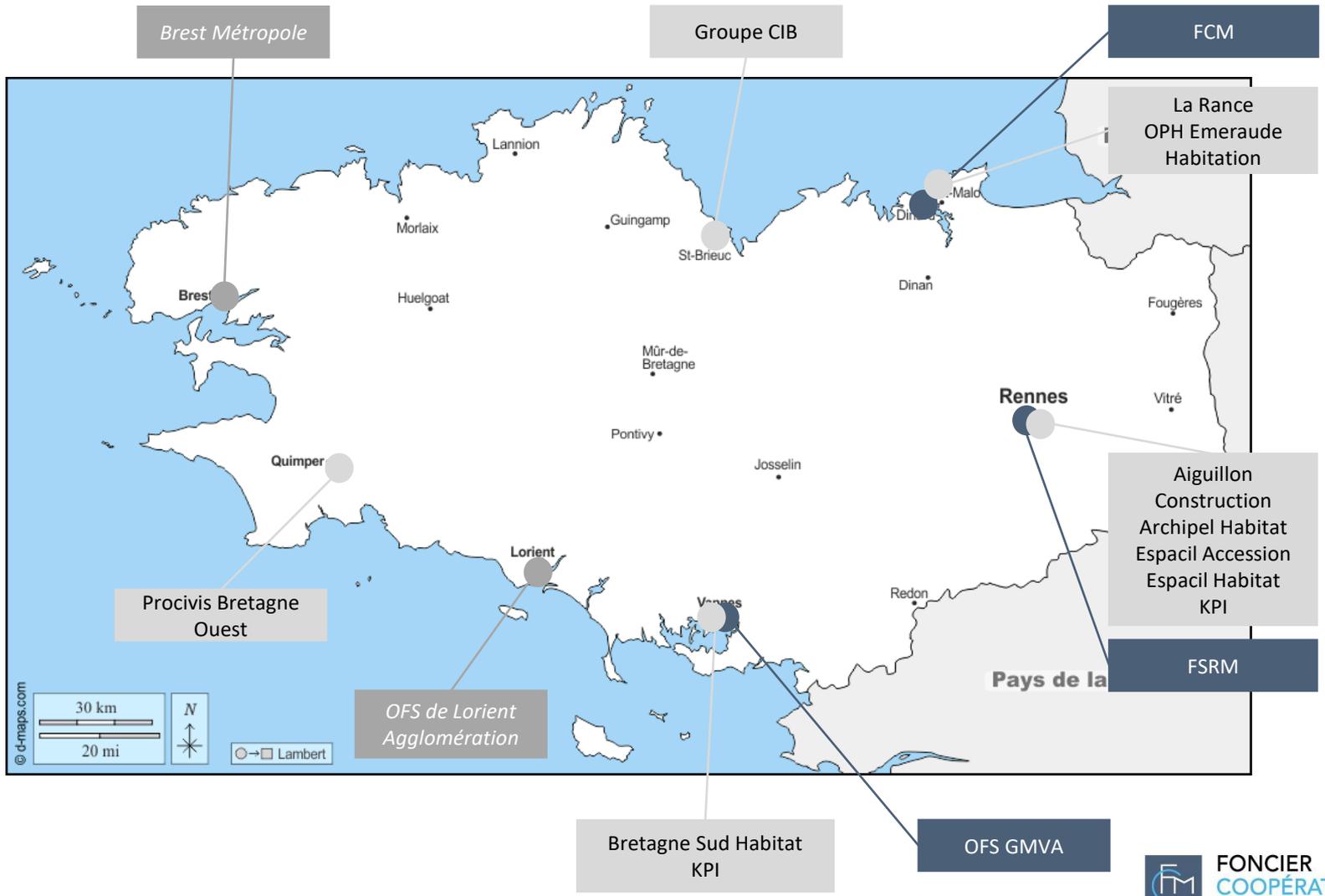
Site internet : <https://www.foncier-cooperatif-malouin.coop/>

Contact : contact.fcm@keredes.coop

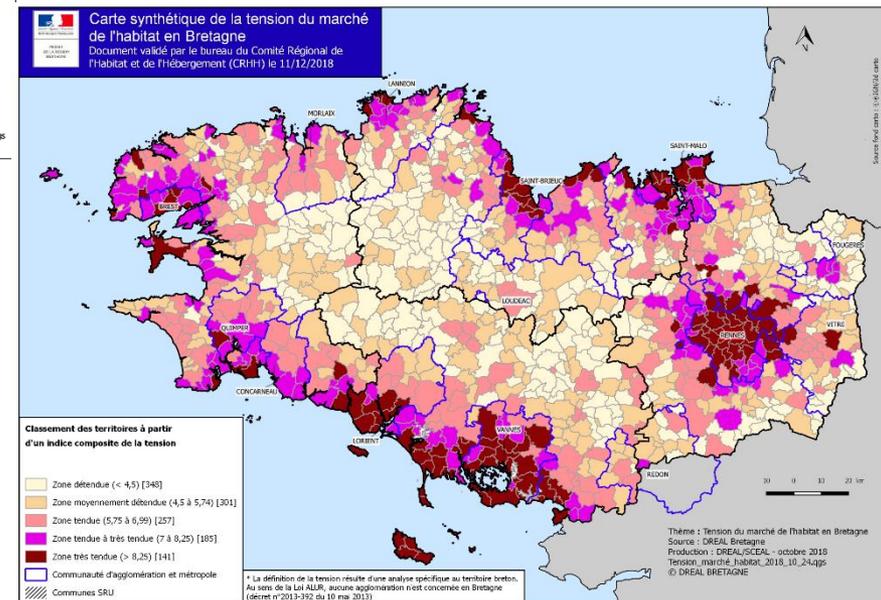
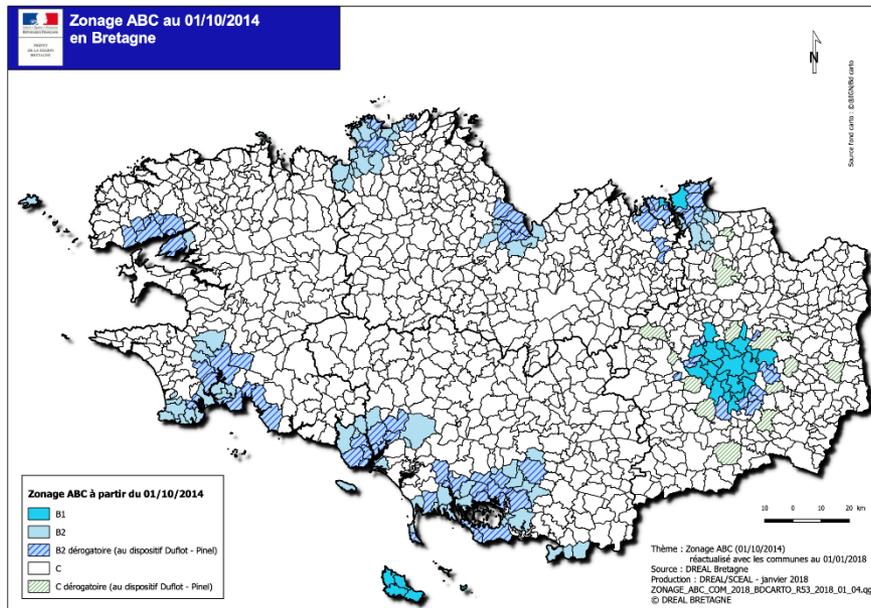
Modalités économiques

- Des **prix de vente maxi** (inférieurs aux plafonds nationaux PSLA/BRS) défini par l'OFS et uniforme sur le territoire couvert par l'OFS (2750€/m² SHAB + parking)
- Un **prix d'achat de foncier plafonné** à 300€ m² surf habitable (*en révision*)
- Une **redevance** fixée à **1€ par m² / mois** (indexée à l'IRL)
- Un **financement CDC du foncier (Gaïa)** par un prêt de longue durée (60 ans) garanti par les communes
- Des **garanties permanentes** de rachat (règlementé) et de relogement (à l'échelle régionale – Charte ARO Hlm)
- Un **prix de revente maximum** (indexation IRL + travaux éligibles)
- Une convention avec **Action Logement** pour favoriser **l'acquisition foncière** et l'accès aux **ménages salariés**
- Un fonctionnement **sans salariés** et avec des **prestations de services**

L'ACTUALITÉ RÉGIONALE



Zonage ABC et tension du marché en Bretagne



Les enjeux actuels

4 enjeux majeurs en cours :

- Financement du **foncier**
- Equilibres des **opérations**
- Accès des **ménages** au crédit
- Gestion des **copropriétés** et de la revente



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

Des questions ou des remarques ?





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS



Doctrine de financement de la Banque des Territoires

Philippe BESSON, Directeur territorial Bretagne, Banque des territoires



1. Principaux critères d'intervention

▪ **Eligibilité de l'emprunteur :**

- ✓ Tous les membres fondateurs (maintenant une majorité des droits de vote sur la durée du prêt) éligibles aux prêts BdT
- ✓ Opérations sous BRS Accession
- ✓ Opérations situées en zones tendues (A et B1, B2 sous dérogation)

▪ **Analyse des opérations**

- ✓ Analyse financière de chaque membre
- ✓ Apport en Fonds propres de 5% sur chaque opération,
- ✓ Capacité à racheter les invendus (5% du coût du parc de logements)
- ✓ Pré-commercialisation
(30% si le promoteur est un bailleur social, 50% sinon)

2. Modalités de financement

- **Prêt Gaïa long terme :**

- ✓ Taux : TLA + 0,60%
- ✓ Durée de 15 à 60 ans
- ✓ Garantie de la commune ou de l'EPCI
- ✓ Possibilité de financer la période de commercialisation par un prêt Gaïa Court terme (5 ans, différé d'amortissement de 4 ans max)

- **Principaux points d'attention**

- ✓ Equilibre de l'opération
- ✓ Niveau de la redevance BRS Accession
- ✓ Pertinence globale de l'opération à partir d'un échange en amont avec OFS, afin d'avoir une lisibilité sur son plan d'affaires.



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

Des questions ou des remarques ?





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

 **courtoisie
urbaine**

Habitat participatif et BRS : une combinaison qui doit servir un projet social

Victorine Crahes, Directrice de projets à Courtoisie Urbaine et
Rabia Enckell, Dirigeante



Notre structure :



- 1 Construire l'adhésion et l'envie de faire ensemble.
- 2 Former les habitants, non experts, afin de les rendre capables de porter l'intérêt commun et de s'inscrire dans une dynamique de projet.
- 3 Outiller le faire ensemble en créant un environnement de collaboration et en faisant appel à des outils de design social, toujours réinventés.

Sommaire

1. L'habitat participatif
2. Le projet de la Riveterie
3. Le projet Lepage
4. Enseignements

Sauf mentions contraires, l'ensemble des graphes et images intégrées à cette présentation, sont la propriété de Courtoisie urbaine.
Ne pas diffuser cette présentation considérant les droits à l'image non données pour certaines photos.

1. L'habitat participatif

Qu'est ce que l'Habitat Participatif ?

Loi Alur 24.03.2014,
Article. 47

“ L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, [...] et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis [...] . L'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre les habitants ”.



Il y a autant de montages que de projets

Les coopératives d'habitants
Les sociétés d'attribution et d'autopromotion
Les copropriétés
Le locatif social

L'accès abordable :
PSLA
Le BRS

**Le montage choisi doit répondre
à une demande sociale du territoire.**



Trois acquis, communs à tous les projets

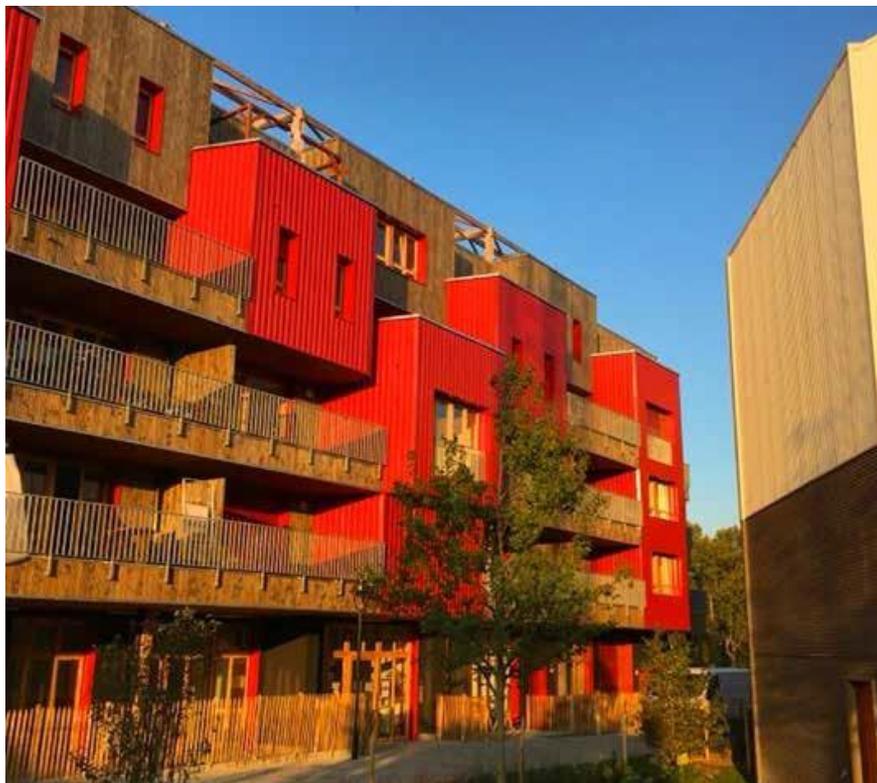
Donner aux ménages une capacité à choisir leur territoire/quartier où vivre ;

La question du logement devient une question de l'habiter et elle est abordée par la cellule privative et les communs ;

Le coût de revient de l'immeuble est abordé au regard de la capacité financière de ceux qui vont l'habiter ;

De multiples projets d'habitat participatif en France

Des espaces communs souvent généreux, des projets ayant, pour l'instant, une taille "critique".



L'Arche en l'île, accompagné par Courtoisie urbaine, livré en 2017



2. Le projet de la Riveterie

2. Un projet issu d'une commande politique

- Le BRS : un dispositif systématisé par la ville de Nantes
- L'habitat participatif, une démarche forte portée par la ville de Nantes



3. Les acteurs du projet



Les riverains et locataires voisins

Les associations du quartier



4. L'évolution de la programmation

Nombre de logements créés : 20

- Modularité des typologies
- 15 logements en BRS.
- 5 logements en accession libre (ajoutés pour permettre l'équilibre financier)
- Un espace partagé de 40 m².
- Un espace extérieur pour chaque logement
- Un grand local / atelier pour les vélos.
- Redevance : 0,83 €/ m² SU.
- Prix d'achat : entre 2 500 €/m² et 3 400 €/m² pour le BRS

4. Les étapes du projet

La concertation et la cooptation locale

Réunion publique de lancement



Permanences et concertation



Octobre 2019
Réunion publique de lancement

Mars 2020
Permanences sur site

Juillet 2020
Entretiens avec les premiers foyers intéressés

Sept. 2020
Ateliers habitat participatif



4. Les étapes du projet

Travail sur les premières orientations du groupe



Orientations du
Carnet de Bord

Les 5 orientations du groupe d'habitants, à destination des architectes :

1

Travailler la notion de seuils.
Du quartier à l'immeuble, de l'immeuble au logement : préserver l'intimité à toutes les échelles.

2

Une esthétique qui se démarque, mais qui s'insère dans le quartier.

4

Penser les espaces communs adaptables, multi-usages, et s'adaptant aux saisons.

3

Un immeuble écologique, des habitants responsabilisés.
Chacun est responsable de sa propre consommation d'eau et d'énergie. Trouver une solution pour diminuer les charges et gagner en écoresponsabilité.

5

Un architecte dans l'échange et l'écoute.
Il doit porter notre rêve, avoir une approche pédagogique et un vocabulaire à portée de tous, et savoir s'adapter lors des mesures sanitaires.

de premières



Octobre 2019
Réunion
publique de
lancement

Mars 2020
Permanences
sur site

Juillet 2020
Entretiens avec
les premiers
foyers
intéressés

Sept. 2020
Ateliers
habitat
participatif

Décembre
2020
Ateliers
Valeurs
communes

Février 2021
Atelier
communs

Juillet 2021
Atelier
préparation
choix de la
MOE

Nov. 2021
Implication des
habitants dans
le choix de la
maîtrise
d'œuvre



4. Les étapes du projet

Travail avec les architectes



Ateliers avec les architectes



Portes ouvertes du projet aux personnes intéressées

Octobre 2019
Réunion publique de lancement

Mars 2020
Permanences sur site

Juillet 2020
Entretiens avec les premiers foyers intéressés

Sept. 2020
Ateliers habitat participatif

Décembre 2020
Ateliers Valeurs communes

Février 2021
Atelier communs

Juillet 2021
Atelier préparation du choix de la MOE

Nov. 2021
Implication des habitants dans le choix de la maîtrise d'œuvre

Février 2022
Premier atelier participatif avec les architectes

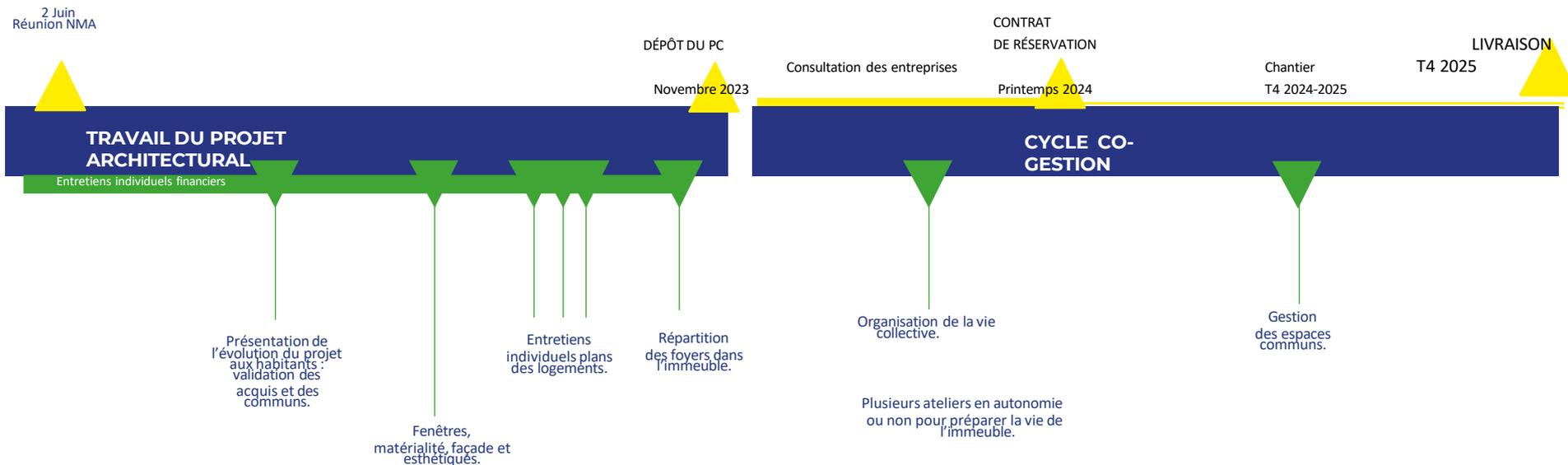
Avril 2022
Second atelier participatif avec les architectes

Sept. 2022/ Juin 2023
Portes ouvertes du projet (permanences)



4. Les étapes du projet

Prochaines étapes : dépôt de PC et co-gestion



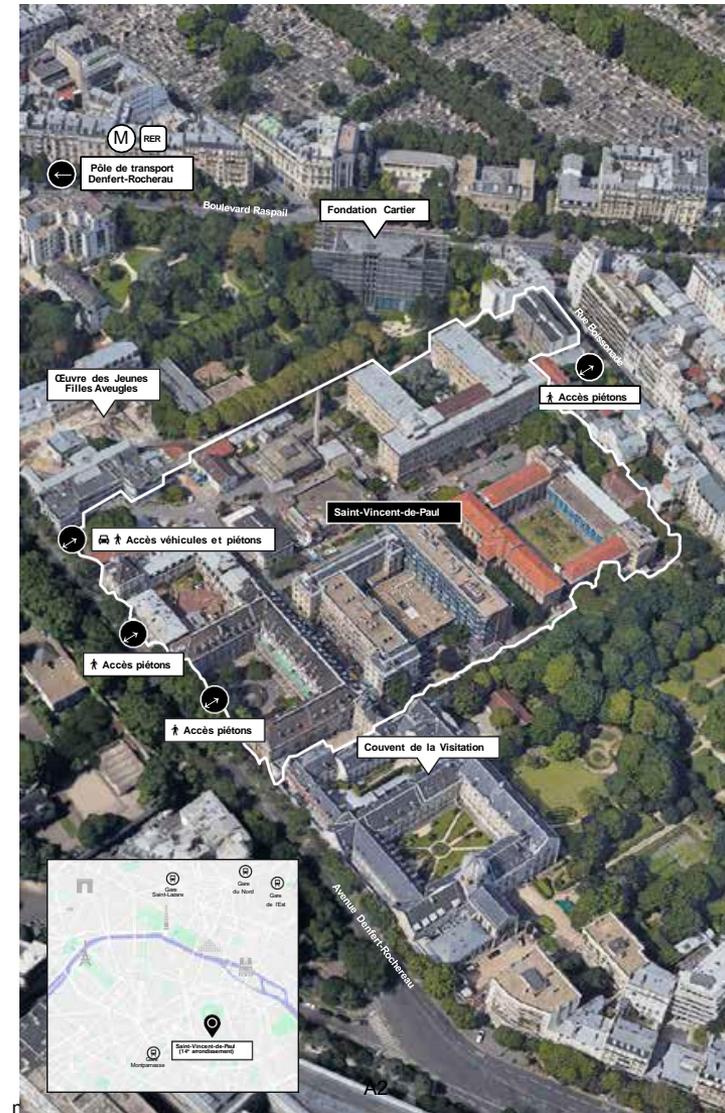
5. Freins et leviers du projet

- BRS et Habitat Participatif : un outil intéressant de **dynamisation du quartier**, lutte contre la gentrification et accompagnement au changement
- Des groupes **impliqués dans leur habitat**, et souvent dans leur lieu de vie au sens large
- Un outil de **mixité sociale** qui doit s'appuyer sur une dynamique forte de quartier en renouvellement
- Un parcours résidentiel pas forcément assuré : difficulté pour les locataires sociaux d'atteindre les **ressources nécessaires**, permettant le financement du projet
- Difficulté de faire coïncider le **temps long de l'habitat participatif** (5 à 7 ans) avec les profils des personnes en-dessous des plafonds BRS

3. Regards croisés ; le projet Lepage

Le projet Lepage : contexte

- Un quartier dans une zone tendue de Paris, en plein coeur du 14ème arrondissement



Le projet Lepage : contexte

- La ZAC Saint-Vincent de Paul, place la participation au coeur du projet



Le projet Lepage : contexte

Une démarche héritière de l'urbanisme transitoire des Grands Voisins



Le projet Lepage : programmation

- 23 logements en BRS
- 10 logements très sociaux (jeunes non voyants)
- Espaces communs (chambres blanches, coursives habitées)



Crédits : Dreier Dreier



Le projet Lepage

- Un appel à projet lancé à l'échelle de la Ville de Paris : 2 700 candidatures reçues pour 23 logements. Une analyse poussée des situations financières et motivations : mementos financiers.

Mémento financier

Projet LEPAGE - BRS participatif à Saint-Vincent-de-Paul à Paris (14^e)

V1 éditée le par Courtoisie Urbaine et transmise au ménage le

Nom(s) du ménage :

Nombre de personnes :

Enfant(s) à charge :

Type de logements :

M² habitables (mini/maxi) :

Indicateur éligibilité BRS :



Éligibilité stable

Éligibilité certaine revenus 2020

Non éligible

(au regard des revenus 2020 et 2021)



RESSOURCES MENSUELLES DU MÉNAGE :

dont :

Revenus net, après impôts :

Prestations de droit, justifiées :

Natures revenus réguliers :



BUDGETS ACQUISITION MINI/MAXI € TTC :

dont :

Prix mini/maxi:

Frais d'actes mini/maxi :

REDEVANCE FONCIÈRE MENSUELLE MINI/MAXI :



PLAN DE FINANCEMENT

Selon base étude Crédit Mutuel

Apport disponible :

PTZ :

Prêt Action Logement :

Prêt complémentaire :

Période d'amortissement maximale :

Échéance maximale, assurances incluses :



EFFORT APPORTS :

- Couvrir :
1. Réservation en 2022 (équivalent frais d'actes, déboursés en 2023) :
 2. Apport base financement :
 3. Frais de dossiers prêts/assurances en 2023 :
 4. Finitions spéciales en 2024/2025
- (travaux modificatifs acquéreurs, selon capacités du ménage):

POSITIONNEMENT PROJET ET RECOMMANDATIONS COURTOISIE URBAINE



STRUCTURATION DE L'EFFORT LOGEMENT DU MÉNAGE / SECURISATION DU RESTE A VIVRE :

Area reserved for the structuring of the housing effort and securing the remaining living space.

Reste à vivre = ressources mensuelles du foyer (revenus + prestations sociales régulières) - charges fixes mensuelles (loyer et/ou crédit immo + charges copro + redevance foncière + assurances/eau/électricité/chauffage + autres crédits)

Base de calcul du reste à vivre minimal, à Paris : 900€ par adulte / 1 500€ par couple/ 300€ par enfant

Le positionnement projet définit la surface habitable maximale du ménage dans le programme architectural.

Validé par le foyer le

Ce mémento financier est basé sur les déclarations et éléments justificatifs du ménage. Il est construit au regard des textes de loi et modalités de financement en vigueur, au moment de son édition. Il est transmis au ménage et à la Foncière de la Ville de Paris, dans le cadre de la mission d'accompagnement du projet Lepage, BRS participatif à Saint-Vincent-de-Paul (Paris 14^e).

Ce mémento n'est pas une étude de financement et ne peut engager la responsabilité de Courtoisie Urbaine.

Cadre mission AMD pour la FONCIÈRE DE LA VILLE DE PARIS



ANNEXE : Liste des pièces transmises par le ménage.

Le projet Lepage

Les habitants du projet Lepage : pionniers du quartier, impliqués bien avant leur emménagement



4. Enseignements

Enseignements

- L'habitat participatif permet d'accompagner et de former les habitants au BRS, et de réfléchir à leur future copropriété (notions de charges, redevance, effort logement)
- Il est nécessaire que les habitants soient accompagnées finement sur le volet financier : via l'OFS, les opérateurs, et en repérant les établissements bancaires de proximité.
- Bien utilisés, l'habitat participatif et le BRS sont des outils de dynamisation des quartiers.
- Une mixité et une flexibilité sont nécessaires dans la programmation, pour permettre les évolutions du groupe d'habitants sur un temps long (ex: PSLA, libre, logement social, ...) : le BRS n'est pas une finalité.



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Des questions ou des remarques ?





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**



Basse consommation, Haute solidarité

Habitat participatif et logement abordable : l'expérience du Comité Ouvrier du Logement

Imed ROBBANA, Directeur général du Comité Ouvrier du Logement



ESPELETTE Kaminoa

5 BRS



Nombre de logements → 5

SHAB → 417 m² (83 m² moyen)

SU → 447 m² (88 m² moyen)

Charge foncière → 347 K€, dont 200 K€ acquisition du corps de ferme

Financement

- **Prêt GAIA → 133 K€ (39 %)**
- **Subventions ou Fonds propres → 149 K€ (44 %) / Environ 30 K€ par logement**

BRS capitalisé → 65 K€

Montant redevance → 1 € le m² de SU



Basse consommation, Haute solidarité

SIMULATION FINANCIERE PROGRAMME 5 LOGEMENTS à ESPELETTE

DONNEES DU CLIENTS

Avis d'imposition	24 783 €	12 392 €
Salaires net mensuel mini	2 295 €	60% du plafond psla
Nombre de personnes	4	
Taux maxi d'endettement	32%	
Mensualité maxi	734 €	24 783 €
ols	89 €	21 769 €
Mensualité choisie	645 €	
Montant de l'apport	14 000 €	8,49%
Eligibilité PSLA?	OUI	
Coefficient familial	2	
Tranche	1	

PLAN DE FINANCEMENT DU CLIENT

Prix du logement	T4	164 848 €	5,50%
Frais de notaire		4 945 €	3%
Total à financer		169 793 €	100%
Apport		14 000 €	8%
Subventions		0 €	0%
Avance à 0%		0 €	0%
Prêt 1%	15 000 €	0 €	0%
PTZ +	65 939 €	32 970 €	19%
Prêt principal		122 824 €	72%
total financement		169 793 €	100%

1 846 € par m2 SU

DONNEES DU PROGRAMME

PSLA ?	OUI	
PTZ+ ?	oui	oui
Zone	C	
Niveau BBC ?	OUI	
Prix du logement TTC	164 848 €	
Coût opération	164 848 €	

CARACTERISTIQUES DES PRETS

	PRÊT PRINCIPAL	PTZ+	PRÊT 1%	AVANCE A 0%
Montant	122 824 €	32 970 €	0 €	0 €
Capital différé	0 €	32 970 €	0 €	0 €
Durée période 1 (ans)	25	15	20	14
Durée période 2(ans)	0	10	0	0
Durée totale effective(ans)	24,67	25	20	14
Durée totale effective(mois)	296	300	240	168
TALUX	2,5%	0%	2,50%	0%

Profil des ménages

	Personne seule avec 2 enfants	Couple sans enfant	Couple avec 1 enfant	Couple avec 2 enfants ou +
Nombre de ménages	1	1	2	1
Revenus mensuels nets	1 677 €	2 619 €	1 692 €	2 380 €
Âges	42	33	44	34,5

ANGLET Lagunekin 20 Habitats participatifs



Nombre de logements → 20 (5 T2, 7 T3, 7 T4, 1 T6)

SHAB → 1 416 m²

SU → 1 674 m²

**Charge foncière → 1 010 K€
dont 648 K€ acquisition foncier auprès de l'Office 64
(435 € le m² de SDP)**

Financement

• Prêt GAIA → 677 K€ (67 %)

BRS capitalisé → 333 K€ (33 %)

Montant redevance → 1,32 € le m² de SU



Basse consommation, Haute solidarité

SIMULATION FINANCIERE PROGRAMME 20 LOGEMENTS PARTICIPATIFS ANGLET LAGUNEKIN

DONNEES DU CLIENTS

Avis d'imposition	22 207 €	13 063 €
Salaire net mensuel	2 056 €	59% du plafond psla
Nombre de personnes	3	
Taux maxi d'endettement	32%	
Mensualité maxi	658 €	22 207 €
ots	103 €	18 731 €
Mensualité choisie	555 €	
Montant de l'apport	10 000 €	6,54%
Eligibilité PSLA?	OUI	
Coefficient familial	1,7	
Tranche	1	

PLAN DE FINANCEMENT DU CLIENT

Prix du logement	T3	152 847 €	5,50%
Frais de notaire		4 585 €	3%
Total à financer		157 432 €	100%
Apport		10 000 €	6%
Subventions		0 €	0%
Avance à 0%		0 €	0%
Prêt 1%	25 000 €	0 €	0%
PTZ +	61 139 €	61 139 €	39%
Prêt principal		86 294 €	55%
total financement		157 432 €	100%

DONNEES DU PROGRAMME

PSLA ?	OUI	
PTZ+ ?	OUI	OUI
Zone	B1	
Niveau BBC ?	OUI	
Prix du logement TTC	152 847 €	
Coût opération	152 847 €	

CARACTERISTIQUES DES PRETS

	PRÊT PRINCIPAL	PTZ+	PRÊT 1%	AVANCE A 0%
Montant	86 294 €	61 139 €	0 €	0 €
Capital différé	0 €	61 139 €	0 €	0 €
Durée période 1 (ans)	25	15	20	14
Durée période 2(ans)	0	10	0	0
Durée totale effective(ans)	24,17	25	20	14
Durée totale effective(mois)	290	300	240	168
TAUX	2,5%	0%	2,50%	0%

Profil des ménages

	Personne seule	Personne seule avec 1 enfant	Personne seule avec 2 enfants	Couple sans enfant	Couple avec 1 enfant	Couple avec 2 enfants ou +
Nombre de ménages	8	3	1	1	3	2
Revenus mensuels nets	1 535 €	1 583 €	2 100 €	3 490 €	2 847 €	3 001 €
Âges	34	47	40	50	36	39



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Des questions ou des remarques ?





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

Où trouver les ressources du cycle ?

Marianne PABOEUF, Chargée de l'animation des réseaux territoriaux, Région Bretagne





Retrouvez les ressources

Sur notre chaîne Youtube  YouTube

[Les territoires innovent en Bretagne](#)

Sur les plateformes dédiées



- Les Territoires innovent pour des centres vivants
- Les Territoires innovent pour un foncier responsable

Demandez à vous inscrire auprès de :
lesterritoiresinnovent@bretagne.bzh



Nos prochains rendez-vous

Mardi 10 octobre [webinaire]

« Zéro Artificialisation Nette : une opportunité pour repenser le foncier économique en Bretagne »

• Mardi 05 décembre [webinaire]

« Mieux observer pour mieux agir sur l'artificialisation »



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

Merci pour votre attention !

Belle semaine !

