



OFFICE FONCIER SOLIDAIRE FACILITER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DES YVELINOIS



© N. Duprey/CD78

“

Répondre aux attentes de tous leurs habitants, et notamment des familles modestes, pour leur assurer une meilleure qualité de vie : toutes les communes des Yvelines s'y attèlent avec détermination.

Hélas, en matière d'accession à la propriété, cette volonté est souvent entravée par les contraintes de la loi SRU et les prix du foncier toujours plus élevés.

Soucieux d'accompagner cette solidarité indispensable, le Département crée un Office Foncier Solidaire (OFS). Sa mission est d'assurer aux Yvelinois de nouvelles possibilités d'accession sociale à la propriété, via le Bail Réel Solidaire.

Partenaire attentif des collectivités locales et assemblée proche de tous les Yvelinois, le Département entend ainsi favoriser le bien-être de ses concitoyens et le dynamisme de son territoire.

”

Pierre BÉDIER
Président du Département
des Yvelines

DÉVELOPPER DES LOGEMENTS EN ACCESSION DURABLEMENT ABORDABLES

Depuis 15 ans, le Département des Yvelines mène une politique offensive de diversification des logements pour répondre aux besoins de tous les Yvelinois et encourage le développement des segments intermédiaires en direction des classes moyennes.

Avec la création de l'OFS Yvelines, il poursuit son action en favorisant le développement d'une offre d'accession abordable pérenne. En déployant le mécanisme OFS/BRS, le Département permet la diversification durable de l'offre sur le territoire et s'assure de l'efficacité de l'aide publique apportée.

CONCOURIR AU RÉÉQUILBRAGE TERRITORIAL

Particulièrement adapté en zones tendues, ce dispositif peut également être utile pour réinvestir les coeurs de ville ou appuyer la transformation urbaine et sociale des quartiers en politique de la ville (QPV).

Décompté au titre de l'inventaire SRU, il constitue un levier complémentaire d'atteinte des objectifs pour les communes déficitaires et carencées.



Yvelines
Office Foncier Solidaire
La propriété pour tous

LE DISPOSITIF OFS/BRS : PRINCIPES ET

Les lois ALUR (2014), Macron (2015) et ELAN (2018) ont défini les conditions de Rél Solidaire (BRS) dont les Organismes de Fonciers Solidaires (OFS) sont les pr

Les OFS sont des structures sans but lucratif agréées par l'État en vue de réaliser propriété bâtie. L'OFS détient ainsi le foncier de manière pérenne, consent des BRS foncières et encadre la vente/revente des biens.

UN DISPOSITIF D'ACCESSION SOCIALE PÉRENNE

Dans ce modèle, l'acquéreur achète uniquement les murs de son logement tandis que le foncier du prix de vente en le faisant porter par l'OFS, permet de faire baisser le prix temps la vocation abordable de ces logements. A la revente, le bail est rechargé et le lui aussi sous plafonds de ressources.

POINTS CLEFS DU BRS

- ▲ bail de longue durée **rechargeable**
- ▲ comptabilisation dans l'inventaire SRU de manière pérenne
- ▲ acquéreurs sous plafonds de ressources (équivalent au PSLA)
- ▲ occupation à titre de résidence principale

UNE CIBLE PRIORITAIRE : LES JEUNES MÉNAGES ET LES FAMILLES

- ▲ Famille constituées, jeunes ménages avec ou en passe d'avoir des enfants
- ▲ Revenus entre 2 et 4,5 smic
- ▲ Résidant sur le territoire yvelinois
- ▲ Actifs en rapprochement travail/domicile

Exemple de l'effet levier du BRS sur le parcours résidentiel d'un ménage : couple avec 1 enfant. Grâce au BRS : il acquiert un T3 de 67m² à 230 K€ avec une TVA à 5,5%. Il rembourse ch... 10 ans plus tard, le même ménage s'est agrandi et a besoin d'un T4. Grâce au capital de... (10 % de la valeur initiale du T3) + plus-value encadrée (+ 0.95 %/an) de 24 000 € à la re... libre et laisser la place à un autre ménage dans le logement BRS.

PRINCIPALES ÉTAPES D'UNE OPÉRATION BRS

1

Développement d'une opération en BRS : Commune/Opérateur



2

Validation de l'opération en BRS par l'OFS



3

Signature d'un « BRS Opéré » + acquisition du foncier par l'OFS



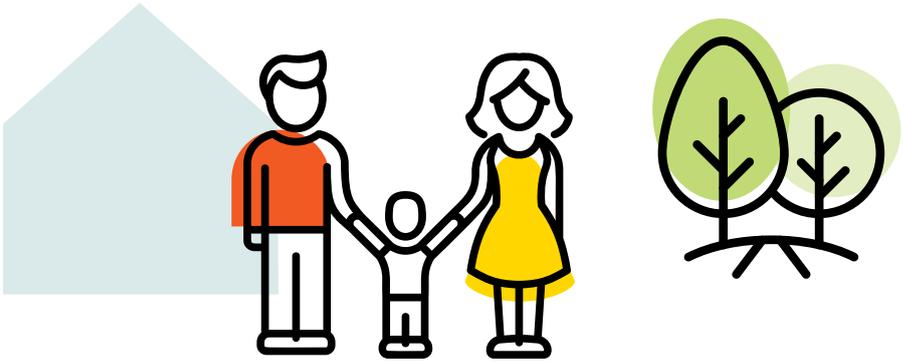
T FONCTIONNEMENT

développement d'un nouveau dispositif d'accès sociale à la propriété, le Bail
principaux artisans.

par l'utilisation du BRS, la dissociation pérenne de la propriété foncière et de la
RS aux acquéreurs dont il vérifie l'éligibilité au dispositif, perçoit les redevances

l'OFS détient le foncier de manière pérenne. Ce mécanisme, qui soustrait le coût du
des logements un minimum de 30 % en deçà du marché libre et de garantir dans le
bien cédé selon un prix de vente et une plus-value encadrés, à un nouvel acquéreur

- ▲ plafonds de prix de vente (équivalent au PSLA) et de revente
- ▲ plus-value à la revente encadrée par l'OFS, indexée sur l'indice de référence des loyers (IRL)
- ▲ TVA à 5,5 %
- ▲ Abattement de TFPB de 30 % à 100 %, **selon volonté de la commune**



enfant disposant de 3500€ de revenus mensuels souhaitant acquérir un T3 à Poissy
chaque mois 990€ soit un taux d'effort inférieur à 30%

96 000 € (capital amorti de 55 000 €+ apport récupéré de 23 000 €

vente du logement), le ménage peut poursuivre son parcours résidentiel en accession

4

opérateur/OFS »
par l'OFS

Commercialisation par l'opérateur
- Agrément du ménage par l'OFS
- Signature d'un « BRS Ménage/OFS »



5

Acquisition par le ménage avec
redevance foncière universelle
(1€ /mois/m² SH)



UN OFS DÉPARTEMENTAL POUR METTRE LE BRS AU SERVICE DES TERRITOIRES

UN OUTIL DE RÉÉQUILIBRAGE ET D'ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE

3 usages du BRS pour la politique départementale d'aménagement :

1. un levier pour l'atteinte des objectifs SRU
2. un vecteur d'attractivité des grands projets urbains
3. un instrument de reconquête des centres-villes et des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

TERRITOIRES

Communes où la tension immobilière est la plus vive (Versailles Grand Parc, Saint-Germain-Boucles-de-Seine).

Communes présentant une forte activité économique et dont le marché de l'immobilier est de plus en plus tendu (Grand Paris Seine & Oise Est, Saint-Quentin-en-Yvelines).

Secteurs (coeur de ville) où la qualité du projet doit guider le modèle économique.

Quartiers prioritaires de la politique de la ville.

FINALITÉ BRS

Solvabilisation des ménages à revenus moyens exclus des marchés de la promotion neuve.

Maintien des classes moyennes et intermédiaires sur des territoires en trajectoire de déséquilibre habitat/emploi.

Redynamisation des marchés et maintien des ménages familiaux.

Maintien des ménages structurants en regard du pouvoir d'achat.

UN MODÈLE BASÉ SUR UNE REDEVANCE UNIVERSELLE PLAFONNÉE : 1 €/MOIS/M² DE SURFACE HABITABLE

Afin d'optimiser le mécanisme du BRS et minimiser la charge pour l'acquéreur, le Département a décidé de pratiquer **une redevance foncière universelle plafonnée à 1 €/mois/m² (SH)***. Ce choix politique fort implique un engagement financier important du Département.

* Revalorisation de 0,05 cts ts les 5 ans

UNE SÉCURISATION DES ACQUÉREURS

- ▲ Rachat et relogement par l'OFS en cas de difficultés
- ▲ Service de revente pour aider à la remise rapide des logements sur le marché.

L'OFS s'appuiera également sur un cahier des charges technique, adapté à chaque opération, pour assurer la qualité de construction et d'usages des logements produits.

250 LGTS/AN

C'est le rythme de développement annuel visé sur les 5 premières années d'activité de l'OFS départemental.

28 M€

C'est l'investissement du Département sur les 5 premières années de l'OFS pour développer son activité.



LE BRS AU SERVICE DE L'ATTEINTE DES OBJECTIFS SRU

Le déploiement du BRS par l'Office Foncier Solidaire des Yvelines participe de la politique départementale, déployée depuis 2018, d'accompagnement des communes yvelinoises déficitaires et carencées au titre de la loi SRU.

Le BRS est comptabilisé dans l'inventaire annuel SRU

- de manière pérenne
- à titre de PLS
- à la mise en service du logement

En 2020, les Yvelines comptabilisent 59 communes en non-conformité avec la loi SRU et, à date, près de 25 000 logements locatifs sociaux à produire d'ici 2025 pour remplir les obligations légales. Parmi ces communes, un quart d'entre elles concentre la moitié des objectifs.

Sur ces communes, il s'agira pour l'OFS Yvelines, en lien avec ses partenaires, de développer une offre en BRS Accession complémentaire à l'offre locative sociale familiale et spécifique afin de contribuer à l'atteinte des objectifs SRU.

Il s'agit notamment d'augmenter la part de produits encadrés dans les opérations mixtes en complétant la part de logements sociaux habituellement visée par du BRS capté sur la promotion neuve, afin d'optimiser l'atteinte des objectifs SRU en maintenant une part équivalente d'accession.

EFFET LEVIER DU BRS SUR UNE OPÉRATION DE LOGEMENTS MIXTE :



30 % LLS + 70 % ACCESSION LIBRE

1/3 de logements locatifs SRU (LLS)

2/3 accession libre



33 % LLS + 33 % BRS + 33 % ACCESSION LIBRE

1/3 de logements SRU locatifs (LLS) + 1/3 de logements SRU Accession (BRS) = **2/3 logements SRU**

1/3 de logements accession libre + 1/3 logements SRU Accession (BRS) = **2/3 de logements en accession**

UN GIP POUR PORTER L'OFS

Ce projet est porté sous la forme d'un Groupement d'Intérêt Public (GIP) avec, aux côtés du Département des Yvelines, l'entreprise sociale pour l'habitat (ESH) Les Résidences Yvelines Essonne et la SEM CITALLIOS, dont les champs d'expertise et les stratégies de développement rejoignent pleinement les finalités de ce nouvel instrument. Tous trois ont choisi de mutualiser leurs compétences pour servir l'activité de l'OFS.



Yvelines
Le Département

CITALLIOS
PROXIMITÉ & EXPERTISES



L'Établissement public Foncier Ile-de-France sera un partenaire privilégié de l'Office Foncier Solidaire des Yvelines pour développer des opérations BRS.

UN RÉSEAU DE PARTENAIRES

L'OFS Yvelines développera des opérations en BRS avec tous les opérateurs immobiliers - promoteurs privés, bailleurs sociaux, coopératives HLM - qui souhaiteront porter des projets BRS sur le territoire yvelinois.



© iStock

UNE AMBITION ENVIRONNEMENTALE

L'OFS Yvelines s'inscrira pleinement dans la politique de développement durable portée par le Département et visera le développement de projets responsables (recyclage foncier, limitation des impacts de la construction, maîtrise des consommations énergétiques).

CONTACT

Office Foncier Solidaire des Yvelines
Simon Goudiard
Directeur
sgoudiard@yvelines.fr



Yvelines
Office Foncier Solidaire
La propriété pour tous