Rapport d'activité 2021/2022

Office
Foncier
Solidaire
des Yvelines

Investir au service du territoire et de ses habitants

Pour un logement abordable et solidaire

L'office Foncier Solidaire des Yvelines investit pour constituer un parc de logements en BRS à l'échelle du département. Échappant à la spéculation immobilière, ils offrent à leurs acquéreurs successifs, sur une très longue durée, la garantie d'un logement abordable et de qualité. Ils participent ainsi à la diversification résidentielle et au renforcement des équilibres de peuplement.

Éditos

Pierre Bédier
—
Président
du conseil départemental
des Yvelines

Soutenir la diversification de l'offre résidentielle pour tous les Yvelinois

« La création de l'OFS des Yvelines est venue ajouter un nouvel instrument à la politique volontariste du Département en faveur du logement. Doté de moyens à la hauteur de son ambition, il veut promouvoir la diversification de l'offre résidentielle au service des Yvelinois, particulièrement les plus jeunes et les plus modestes. Il s'inscrit en cela dans une stratégie déjà clairement affirmée de soutien aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale dont les efforts de construction sont essentiels au maintien des équilibres socio-économiques du territoire. Procurer à tous les ménages des logements de qualité, répondant à leurs besoins en terme de taille et de situation, et compatibles avec leurs capacités d'investissement, c'est répondre à une demande légitime.
C'est aussi favoriser la mobilité résidentielle et professionnelle des actifs, et ainsi soutenir l'implantation des entreprises et la vitalité du territoire. »

Olivier Lebrun
—
Président du GIP OFS
des Yvelines,
conseiller départemental
et maire de Viroflay

Une dynamique bien engagée

« Dix-huit mois après sa création, l'OFS des Yvelines avait engagé la création de 381 logements. La perplexité des premiers temps face au modèle de l'OFS/BRS s'est largement muée en adhésion, tant de la part des maires que des opérateurs immobiliers. La clientèle est également au rendez-vous. La dynamique créée par l'OFS dans les Yvelines est d'autant plus importante qu'elle porte ses premiers fruits à un moment où les ménages subissent l'inflation et la hausse des prix de l'énergie, et où la filière de production de logements neufs est appelée à se réinventer. C'est donc confiant dans l'avenir et dans son modèle que l'OFS des Yvelines va poursuivre son action. Il continuera d'investir en capital et en expertise, et d'accompagner les projets des collectivités pour déployer le BRS et ainsi favoriser la diversité de l'offre résidentielle dans les Yvelines. »

Les fondements de l'OFS des Yvelines

01 Bâtir le modèle

- Le Département des Yvelines définit sa politique en faveur du logement, dont le soutien du BRS.
- L'OFS, constitué sous la forme d'un groupement d'intérêt public, est son outil opérationnel.
- L'OFS a été agréé par les préfets de Région et de Département qui assurent également son contrôle administratif.

02 Trouver sa place sur le territoire

- L'OFS conseille et accompagne les communes pour la création de logements en BRS sur leur territoire en tenant compte, le cas échéant, du cadre réglementaire de la SRU, en lien avec la Direction départementale des territoires.
- Dans certains cas, ces logements se font sur les terrains cédés à prix bonifiés par l'EPF Île-de-France ou la commune.

03 Lancer les opérations

- L'OFS sélectionne dans les programmes d'opérateurs immobiliers (promoteurs ou bailleurs sociaux) des logements et négocie les prix fonciers.
- L'OFS finance ses acquisitions au moyen de ses fonds propres et d'emprunts à long terme auprès de prêteurs institutionnels.
- La redevance permet à l'OFS de rembourser ses emprunts.

04 Entourer les premiers candidats

- Les opérateurs immobiliers commercialisent ces logements au prix convenu avec l'OFS en respectant les plafonds légaux de prix et de revenus.
- L'OFS agrée les ménages candidats. Pendant tout le processus de vente, ils peuvent bénéficier d'un conseil neutre et gratuit de l'ADIL78.
- Le ménage verse une redevance à l'OFS pendant toute la durée du bail et rembourse un crédit immobilier auprès d'une banque.

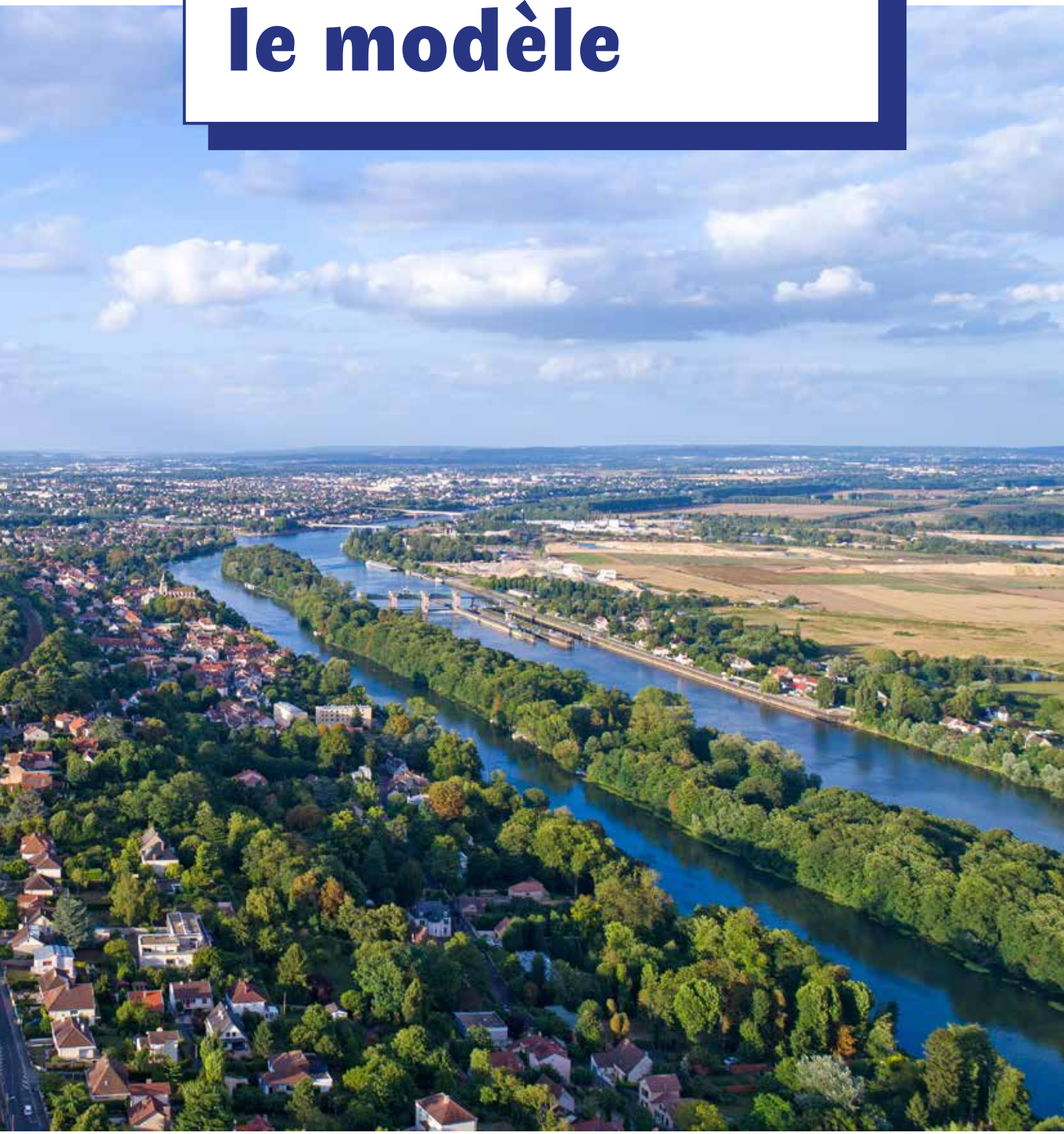
05 Piloter la stratégie

- Ce groupement d'intérêt public réunit le Département des Yvelines, CITALLIOS et les Résidences Yvelines Essonne.
- L'OFS est capitalisé à hauteur de 26 M€ par des fonds propres issus majoritairement du Département.
- La vie sociale de l'OFS repose sur ses instances délibérantes qui encadrent ses principales décisions d'investissement.

06 Les chiffres clés 2021/2022

- À fin 2022, l'OFS a engagé 21 opérations pour 386 logements.
- Parmi celles-ci, l'OFS a acquis deux terrains à Voisins-le-Bretonneux et au Mesnil-Saint-Denis.
- 130 logements ont été mis en vente et 50% d'entre eux ont déjà été réservés.

Bâtir le modèle



01 — Bâtir le modèle

Quels logements, pour qui et à quel prix ? Répondre à ces questions, c'est faire le choix d'une politique sociale et d'un modèle économique. L'OFS s'y est attelé, avec pour résultat des choix forts et des messages clairs adressés aux ménages.

UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS EN ACCESSION, À PRIX ABORDABLE

Pour répondre aux besoins du territoire et compléter son soutien, sans équivalent en France, au financement du logement social, le Département des Yvelines a souhaité aider également les ménages financièrement exclus de l'accession à la propriété et non prioritaires pour l'attribution d'un logement social. L'OFS s'est donc donné pour mission de servir le segment de l'accession intermédiaire, aujourd'hui dans l'angle mort des politiques publiques du logement.

► Des logements 30 % à 40 % moins chers que le marché privé

L'OFS financera des logements en BRS à condition que leur prix de vente se situe au moins 30 % en dessous des prix du marché. Cette décote peut atteindre 40 % dans les secteurs plus tendus.

L'OFS des Yvelines a rejoint le réseau de Foncier Solidaire France afin de participer au partage d'expérience et d'expertise entre organismes et à l'action auprès des pouvoirs publics et des partenaires nationaux pour favoriser le développement du BRS.

▲ L'OFS des Yvelines vient étoffer la palette des outils du Département en faveur de la production de logements. Complémentaire du logement social, le BRS élargit l'offre de logements aidés et s'avère indispensable au maintien des jeunes et des familles dans les centres urbains et à leur installation dans les nouveaux quartiers.

Anne-Sophie Ducarroz
—
Directrice Ville et Habitat
du Département des Yvelines

UNE REDEVANCE UNIVERSELLE À 1 €

La redevance mensuelle a été fixée à 1€ par mètre carré de surface habitable, révisable de +0,05€ tous les 5 ans à partir de 2030. Elle est la même quelle que soit l'adresse du logement, claire et entièrement prévisible dans la durée. Son montant faible vise à favoriser l'épargne des ménages accédants. Ils peuvent ainsi consacrer plus de ressources au remboursement de leur emprunt immobilier et se constituer plus rapidement un capital.

UNE POLITIQUE REDISTRIBUTIVE ET PATRIMONIALE

Le choix d'une redevance faible n'est possible que parce que le Département investit une part élevée de fonds propres dans l'OFS, et à travers lui dans un parc de logements durablement abordables. Le modèle économique de l'OFS des Yvelines est à la fois patrimonial et redistributif, puisque ces fonds propres sont issus des recettes fiscales, dont celles de la TVA et des droits de mutation à titre onéreux.

Trouver sa place sur le territoire

02 — Trouver sa place sur le territoire

L'OFS s'est fait largement connaître de ses premiers partenaires, les communes, pour mettre les avantages du BRS au service de leurs besoins en matière de logement.

L'OFS investit en moyenne par logement

47 000 €

dans les communes où il intervient.

UN INVESTISSEMENT PUBLIC NON SPÉCULATIF ET DURABLE

L'OFS investit fortement sur le territoire yvelinois. Chaque logement mobilise de sa part un investissement de 47 000 € et participe à la constitution d'un patrimoine immobilier d'intérêt général, réglementé, non cessible (sauf à un autre OFS) et géré de manière professionnelle. Ces logements durablement abordables viennent soutenir et équilibrer le développement des communes.

Fin 2022, l'OFS avait injecté 1,7M € pour l'acquisition foncière de deux premières opérations. Ses autres projets en cours et engagés représentaient un investissement prévisionnel complémentaire de 16,3M €. Ses logements durablement abordables viennent soutenir et équilibrer le développement des communes.

▸Un partenariat naturel avec l'EPFIF

Pour certains projets, l'OFS peut bénéficier des fonciers acquis par l'Établsement public foncier Île-de-France, offrant ainsi un débouché non spéculatif à l'action foncière soutenue par le Département. L'EPFIF cède ses terrains à l'OFS à des prix bonifiés, ce qui lui permet d'alléger considérablement son recours à l'emprunt. Sur les cinq premiers projets étudiés ensemble, l'OFS serait ainsi en mesure de se passer de 2,4 M € pour les mener à bien.

AU SERVICE DES COMMUNES

L'OFS travaille étroitement avec les maires et les services municipaux pour étudier avec eux la nature des besoins de logements en BRS sur leur territoire et les conseiller dans leurs projets d'habitat. Fin 2022, l'OFS avait engagé des projets dans 18 communes et établi une relation directe avec 36 autres municipalités.

▸Diversifier l'offre résidentielle aidée, faciliter les parcours d'accession

L'OFS a concentré ses premiers investissements sur 15 communes déficitaires ou carencées en logements sociaux, afin de les aider à diversifier leur parc résidentiel au moyen de cette nouvelle offre «solidaire», assimilable dans certaines conditions à la catégorie PLS. Fin 2022, avec 386 logements engagés, l'OFS portait près de 7% de l'effort global de rattrapage dans les Yvelines. Le BRS offre aussi une solution d'accession adaptée aux classes moyennes dans les territoires dynamiques et en tension, proches des grandes dessertes en transport et des bassins d'emplois.

▸Prendre part à la transformation urbaine, à toutes les échelles

Le BRS s'adapte aussi bien aux grands projets d'aménagement aux enjeux multiples, soutenus par le Département au titre du PRIOR (Parc du Lac à Voisins-le-Bretonneux, quartier du Belvédère à Rosny-sur-Seine) qu'aux opérations de transformation urbaine dans le diffus, telles que la reconversion de bureaux en logements à Jouy-en-Josas, ou la redynamisation du centre-ville de Croissy-sur-Seine.

JEUNES COUPLES OU FAMILLES

Pour répondre aux besoins du territoire, le BRS s'adresse en priorité à des ménages d'actifs, résidant ou travaillant sur le territoire yvelinois, aux revenus compris entre 2 et 4 équivalents SMIC. Suivant leur âge, il peut s'agir de jeunes couples ou familles en devenir comme de familles constituées.

Fin 2022

386

Logements engagés L'OFS portait près de 7% de l'effort global de rattrapage dans les Yvelines.

▲ Les missions de l'EPFIF et de l'OFS des Yvelines convergent vers un objectif commun : développer une offre de logements à des prix maîtrisés et donc protéger les collectivités contre la spéculation foncière. Sur ce dernier point, le BRS présente le grand avantage de rendre cette protection perpétuelle.

Thomas Lurçon
—
Directeur de l'agence
Yvelines de l'EPFIF

12 octobre 2022

Participation à une table ronde sur les quartiers de gare et le ZAN aux côtés de CITALLIOS, Nexity et François de Mazières, maire de Versailles ; et à un atelier sur le BRS aux côtés de Seqens Accession lors de l'Université des maires de l'Ouest parisien.

28 novembre 2022

Le Gouvernement lance le Conseil national de la refondation qui doit se pencher sur la question du logement en conjuguant une triple ambition sociale, économique et écologique.

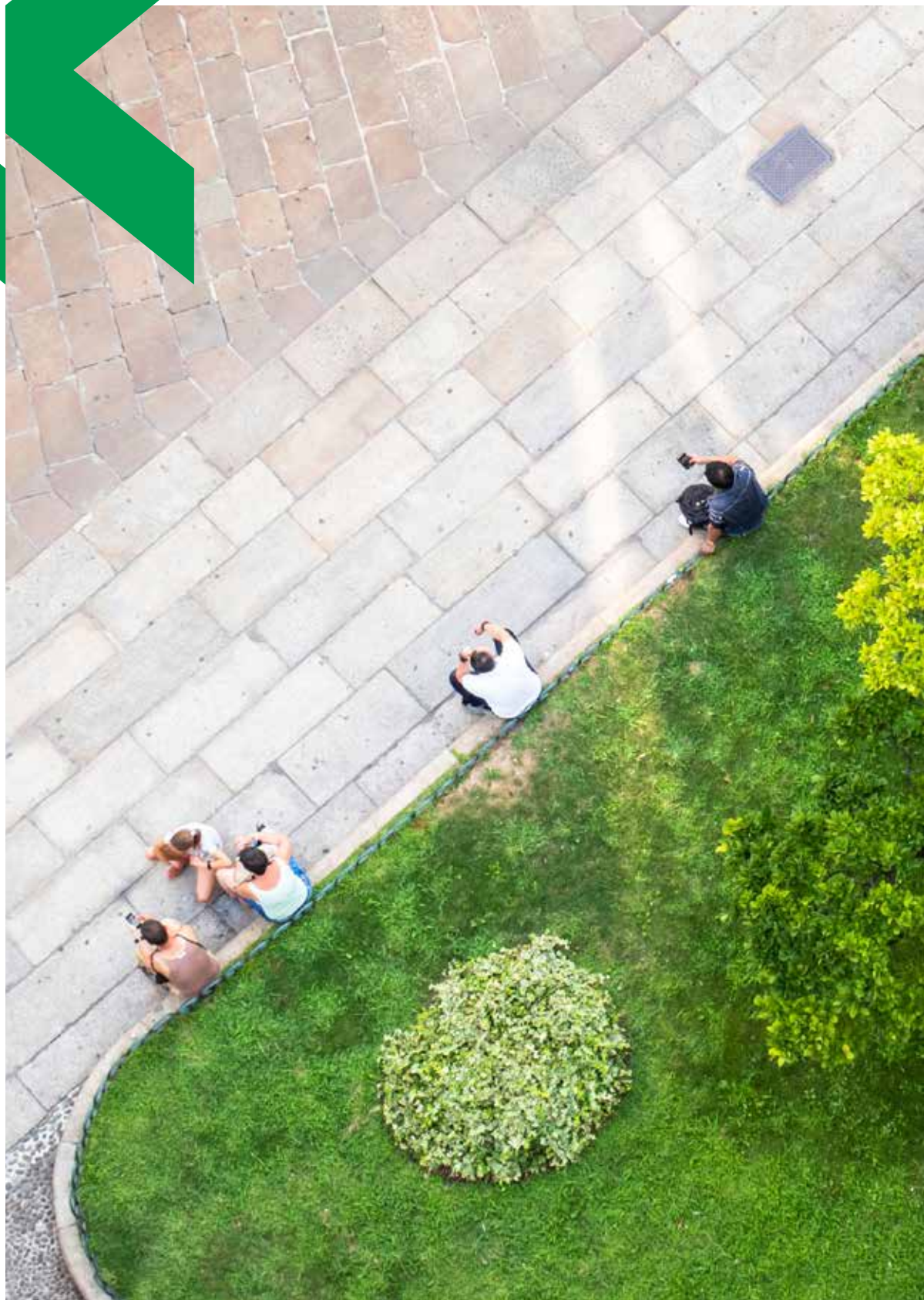
CONSEIL NATIONAL
DE LA REFONDATION

« L'OFS des Yvelines est un allié précieux pour diversifier l'offre de logements »

▲ Voisins-le-Bretonneux offre un cadre de vie recherché, au cœur du bassin d'emploi attractif de Saint-Quentin-en-Yvelines. D'où une forte pression immobilière qui s'ajoute à un déficit de logement social. Nous avons engagé de grandes opérations d'aménagement comme le Parc du Lac (500 logements) et un grand nombre de projets de tailles plus modestes dans notre centre-ville et nos quartiers pavillonnaires. Toutes ces opérations visent une diversité d'occupants. Le BRS permet à la fois d'offrir une nouvelle solution d'accession à la propriété et de renforcer notre effort de rattrapage en matière de logements sociaux. Notre commune accueille la première opération BRS des Yvelines, et plusieurs autres suivront.

Alexandra Rosetti
—
Maire de Voisins-le-Bretonneux
et conseillère départementale
déléguée au logement

Rapport d’activité 2021/2022



Lancer les opérations

03 — Lancer les opérations

Les opérateurs immobiliers ont largement répondu à l'invitation de l'OFS de coopérer à la production de logements en BRS et les bailleurs de fonds institutionnels ont apporté leur soutien.

50 opérations à l'étude

pour près de **1500** logements en BRS

UNE COOPÉRATION OUVERTE AVEC LES OPÉRATEURS IMMOBILIERS

L'OFS s'est constitué un carnet d'adresses d'une cinquantaine de promoteurs ou bailleurs sociaux de tailles et de positionnements divers, susceptibles de construire pour son compte des logements en BRS. Ils ont exprimé un intérêt marqué pour ce produit, qui allège le coût du portage foncier dans leur bilan et leur ouvre une clientèle inaccessible autrement. En contrepartie et après négociations, ils acceptent les conditions de l'OFS, tant en termes de prix d'achat du foncier que de prix de vente des BRS. Fin 2022, l'OFS avait engagé la production de 386 logements dans 21 opérations, et 1500 autres étaient à l'étude dans 50 opérations.

▸Transparence des bilans

L'OFS a conçu un bilan type d'opération que les promoteurs sont invités à utiliser. Il permet de travailler à livre ouvert selon un modèle et des indicateurs communs à tous, qui servent d'outils d'aide à la décision lors des engagements. Ce bilan englobe toute la programmation, généralement mixte, et non le seul BRS, afin de juger des équilibres au sein de l'opération immobilière. L'outil a été très bien reçu par les promoteurs et a démontré son efficacité.

▸Maitrise des prix d'acquisition des charges foncières

Les opérateurs consultent l'OFS en amont de l'acquisition des terrains auprès des propriétaires fonciers afin de convenir avec lui d'un prix de charge foncière acceptable et de sécuriser leurs offres. L'OFS la négocie en moyenne à 765 €/m² de surface habitable (SHAB), hors participations et minorations, soit un prix inférieur de 27 % à celui des charges foncières des logements libres dans la même opération (1 050 € en moyenne). En toute logique, ce prix négocié est toujours supérieur à celui des charges foncières des logements sociaux.

LE SOUTIEN DES BANQUES INSTITUTIONNELLES

Grâce à la garantie bancaire du Département et des communes, l'OFS a pu solliciter des prêts à long terme. Une convention signée avec Action Logement Services a permis le financement de 18 programmes pour environ 3,5M€, la diffusion des offres de BRS aux salariés du secteur privé ainsi que des aides aux opérateurs dans certaines conditions. Avec la Banque des Territoires, trois conventions ont été signées (1,4M€ au total), marquant le début d'un partenariat plus global en cours de consolidation. Arkéa Entreprises & Institutionnels apporte également son soutien sous la forme de prêts complémentaires de courte durée (10 ans).

▲ ***L'OFS des Yvelines nous ouvre des marchés tout en nous permettant de monter en compétence sur le segment du BRS que nous avons mis en pratique pour la première fois avec lui. Il a des exigences mais comprend la réalité économique des opérations. Finalement, tout le monde y trouve son compte.***

Charles Toulat
—
Directeur Général
Promotion Immobilière Atland

2022

↘ Chute de la production de logements neufs en France.

-37 %

de vente au dernier trimestre sur une année glissante.

« Instaurer une relation partenariale au service de la qualité des logements »

▲ CITALLIOS, aménageur de référence en Île-de-France avec un tropisme yvelinois important, a inscrit dans sa Raison d'Être son ambition d'agir au service des territoires en produisant, notamment, du logement « pour tous ». Faire partie des membres fondateurs de l'OFS des Yvelines était donc une évidence et la SEM, qui est dotée d'une filiale de promotion immobilière, est particulièrement investie dans le développement opérationnel de l'OFS. CITALLIOS met à disposition une expertise qui permet, lors du dialogue avec les opérateurs immobiliers, de sécuriser la solidité des bilans économiques et des notices de prestations afin de garantir la qualité des logements produits. Notre valeur ajoutée est, d'une part, d'apporter des terrains porteurs de BRS à l'OFS sur nos opérations d'aménagement, d'autre part, pour toutes les opérations immobilières que développe l'OFS, de créer les conditions d'une relation partenariale équilibrée où tous les acteurs des projets trouvent leur compte : l'OFS, l'opérateur, la Ville et les futurs occupants.

Maurice Sissoko

—

Directeur général de CITALLIOS,
Administrateur de l'OFS

24 — 25 mai 2022

L'OFS convie les opérateurs immobiliers à déjeuner pour se présenter et créer un espace de dialogue.

1er — 2 décembre 2022

L'OFS des Yvelines est présent aux Journées du Réseau Foncier Solidaire France à Paris et participe notamment à deux tables rondes, l'une sur la complémentarité entre BRS et logement social, l'autre sur la qualité des opérations

Le « vrai » prix de revient du foncier

L'OFS actionne plusieurs leviers pour atténuer le prix de la charge foncière dans ses bilans d'investissement : participation des opérateurs (droits d'entrée), bonifications accordées par l'EPFIF et subventions des communes. En moyenne, ces recettes permettent d'atteindre un prix de charge foncière de 550 €/m² SHAB. Soit 215€ de moins que la valeur faciale négociée. C'est cette valeur qui est écrite aux actes notariaux et qui détermine la valeur des actifs de l'OFS dans ses comptes.

Entourer les premiers candidats

04 — Entourer les premiers candidats

L'OFS et ses partenaires ont mis en place les supports d'information, les process et les documents contractuels nécessaires à la commercialisation, qui a confirmé l'attrait du produit pour les ménages destinataires.

L'INTÉRÊT DES MÉNAGES CONFIRMÉ POUR LE BRS

Fin 2022, 130 logements, répartis sur 7 opérations, étaient en cours de commercialisation et environ la moitié réservés. Le rythme d'écoulement apparaît très satisfaisant. Le profil des acquéreurs est cohérent avec la cible de ménages visée par l'OFS. Ils sont principalement constitués de familles et jeunes couples disposant de revenus compris entre 2 et 4 équivalents SMIC.

▸ L'appui de l'ADIL 78

L'OFS veille à la parfaite information juridique et financière des acquéreurs. En complément de l'information délivrée par les commercialisateurs et les notaires, l'Agence départementale d'information sur le logement des Yvelines (ADIL 78), renseigne activement les candidats avec un conseil juridique neutre et gratuit, faisant l'objet d'une convention avec le Département et l'OFS. Elle a donné 55 consultations spécifiques en 2022.

UNE SÉCURITÉ RENFORCÉE POUR L'ACQUÉREUR

L'OFS a décidé d'apporter aux acquéreurs des garanties complémentaires à celles du BRS, calquées sur celles de l'accession sociale traditionnelle. Trois mécanismes de sécurisation sont ainsi inscrits au bail : la garantie de rachat en cas d'accident de la vie, la garantie de relogement dans un logement social du département et une assurance protection revente, en cas de moins-value sur une durée de 10 ans.

DES RELATIONS FACILITÉES AVEC LES BANQUES DE DÉTAIL

Afin de faciliter l'octroi de prêts bancaires aux ménages acquéreurs, l'OFS s'est rapproché des banques de détail pour signer avec elles des conventions. Les banques s'engagent à former des conseillers au BRS et à recevoir les candidats. L'OFS leur fournira tous les documents contractuels et communiquera en continu avec elles pendant toute la durée du prêt immobilier. Fin 2022, cinq réseaux bancaires avaient été approchés et une première convention signée avec la Caisse d'Épargne Île-de-France. Le conventionnement se poursuit en 2023.

▲ *Le BRS est une notion juridique complexe et on se doit de l'expliquer en langage clair aux acquéreurs. L'OFS a bien conscience de cela et sait s'appuyer sur la capacité de conseil des notaires, à l'appui notamment d'une notice pédagogique annexée à tous les contrats de réservation.*

Stéphane Darmon
—
Notaire

Le circuit de la commercialisation

L'opérateur est agréé par le CA de l'OFS.

Il lance sa commercialisation éventuellement avec l'aide d'un tiers.

Il signe des contrats préalables de réservation, accompagnés d'une notice explicative du BRS.

Il envoie une demande d'agrément pour chaque ménage à l'OFS, que les Résidences Yvelines Essonne analysent.

L'OFS délivre l'agrément et l'envoie à l'opérateur / commercialisateur. Ce document servira auprès de la banque et lors de la signature du CLEFA.

Déja 130 BRS

Dans 07 programmes proposés à l'acquisition **Fin 2022**

« L'agrément des réservataires mérite une grande attention »

▲ L'accession sociale est une des principales priorités des Résidences Yvelines Essonne. En effet, l'accession sociale contribue au parcours résidentiel des locataires HLM et permet l'accès à la propriété pour des familles n'ayant pas accès au parc de logements privés, devenu trop onéreux. Tout naturellement, avec sa filiale Apilogis, Les Résidences Yvelines Essonne a participé à la création de l'OFS des Yvelines et s'investit avec conviction tant dans l'analyse et l'apport de projets que dans les garanties sociales apportées aux accédants afin de sécuriser, dans la durée, leur acquisition. À ce jour, nous sommes heureux de constater que le BRS rencontre un véritable succès, surtout dans un contexte immobilier inflationniste.

Arnaud Legros

Président du directoire des Résidences Yvelines Essonne, Administrateur de l'OFS

04 — Entourer les premiers candidats

Six réunions publiques ont été organisées avec les mairies qui le souhaitaient pour lancer la commercialisation d'abord auprès des ménages qui y habitent ou y travaillent.

Novembre 2021

Les premiers réservataires signent leur BRS à Voisins-le-Bretonneux (opération Le Floralia par Arcade Promotion).

Février 2022

Promulgation de la loi 3DS qui simplifie le BRS : un bail unique pour tous les copropriétaires et moins de « frais de notaire ».

11 juin 2022

Plantation du premier arbre du quartier du Parc du Lac à Voisins-le-Bretonneux.

9 septembre 2022

Signature de la convention de partenariat entre le Département des Yvelines, l'OFS et l'ADIL78.

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement

Octobre 2022

Crédit Logement publie un clausier spécifique pour cautionner le financement des acquéreurs BRS. Annonce officielle lors des journées nationales du réseau Foncier Solidaire France en décembre.

Rapport d’activité 2021/2022

Piloter la stratégie

La forme du groupement d'intérêt public pour l'OFS a démontré sa pertinence, tant dans son fonctionnement opérationnel que dans sa gouvernance.

Un capital de
26 M€
pour assurer le développement de l'OFS.

« Les avantages des grandes et des petites structures sans leurs inconvénients »

▲ Si l'OFS a pu enclencher rapidement un grand nombre d'opérations, il le doit en grande partie au statut de GIP et à la force de frappe de ses membres. Une petite équipe agile en lien direct avec les élus du Département, des moyens financiers importants et l'accès à des expertises complémentaires de haut niveau : il cumule les avantages des petites structures et ceux des grandes, sans en supporter les inconvénients. Ce modèle nous a fait gagner beaucoup de temps et de sérénité dans la mise en place des règles de fonctionnement et la préparation des décisions. Son statut d'organisme public est également un véritable atout pour gagner la confiance des communes et les convaincre de l'intérêt général du BRS et de la sécurité apportée par l'OFS dans la durée.

Simon Goudiard
—
Directeur de l'OFS des Yvelines

DES MOYENS À LA HAUTEUR DE L'AMBITION

À la création de l'OFS, le Département a formulé un objectif volontariste de production de 250 logements en BRS par an et lui a affecté en conséquence des moyens financiers importants pour assurer son développement pour ses cinq premières années de fonctionnement.
En novembre 2022, l'OFS a modifié ses statuts pour transformer les subventions d'investissement initiales du Département en souscriptions au capital du GIP. Cette capitalisation, à hauteur de 26 M€ (dont 2 M€ affecté au fonds de garantie de rachat), sécurise les positions du Département et permet d'optimiser l'usage des fonds publics.

L'EFFICIENCE DU GIP

La forme du groupement d'intérêt public choisie pour l'OFS a permis de mobiliser des moyens humains sans peser sur ses équilibres financiers, les contributions des membres étant apportées sans rémunération. L'équipe salariée du GIP a ainsi pu s'appuyer sur les services du Département, de la SEM CITALLIOS et des Résidences Yvelines Essonne pour élaborer le modèle économique de l'OFS et mettre en place l'ensemble des outils et process nécessaires à sa mission.

Le GIP dispose de 4 salariés en propre, cet effectif étant appelé à s'étoffer en 2023 par le recrutement en propre d'un responsable de développement pour renforcer son action auprès des collectivités et des opérateurs, et d'un chargé de clientèle pour faciliter le parcours client des accédants.

La gouvernance de l'OFS

	Droits de Vote	Capital OFS
Yvelines Le Département	60%	99%
CITALLIOS PROXIMITÉ & EXPERTISES	20%	01%
LES RÉSIDENCES YVELINES ESSONNE	20%	

L'assemblée générale régit la vie statutaire du GIP. Ses 5 membres (3 pour le Département, 1 pour CITALLIOS, 1 pour Les Résidences Yvelines Essonne) siègent également au conseil d'administration. Elle se réunit au moins 1 fois par an.

Le conseil d'administration approuve les investissements et stabilise les règles du développement. Il se réunit au moins 4 fois par an.

Le comité des partenaires prépare les décisions du conseil d'administration. Les membres du GIP y sont représentés dans les mêmes proportions que dans les instances délibérantes. Le directeur de l'OFS en fait également partie.

Le comité de direction constitué des mêmes membres que le comité des partenaires, représente un espace privilégié pour le suivi des activités opérationnelles et la gestion des affaires courantes. Il se réunit toutes les deux semaines.

L'OFS EST COMPOSÉ D'UNE ÉQUIPE PERMANENTE DE 4 PERSONNES

- Un directeur
- Un responsable administratif et financier
- Une chargée de développement
- Une assistante de direction

Et repose sur les mises à dispositions de ses membres :

- 1 ETP par CITALLIOS
- 1 ETP par Les Résidences Yvelines Essonne

PRINCIPALES DÉCISIONS DES INSTANCES DÉLIBÉRANTES EN 2021 ET 2022

En assemblée générale :

- Désignation des représentants des membres et renouvellement à la suite des élections départementales de juillet 2021.
- Nomination du directeur, prorogation du premier exercice comptable au 31 décembre 2022.
- Approbation des termes des conventions modifiées : convention constitutive, convention de partenariat avec le Département des Yvelines, convention de création et de gestion du fonds de garantie de rachat.

En conseil d'administration :

- Approbation de l'engagement de 21 opérations pour un total de 386 logements.
- Approbation des budgets 2021, 2022 et 2023.
- Énonciation des principales règles d'engagement et de fonctionnement.

Chiffres clés 2021/2022

06 — Chiffres clés 2021/2022

À la fin de son premier exercice, l'OFS dispose d'un portefeuille d'opérations déjà bien fourni qui permet d'abonder le développement opérationnel des prochaines années.

18 M€
d'engagements nets

UN VOLUME D'ENGAGEMENT DYNAMIQUE, UNE EXPLOITATION ÉQUILIBRÉE

Une fois déduites les minorations et participations des opérateurs, les engagements nets de l'OFS au titre de l'exercice 2021-2022 se portent à 18M€, financés de façon quasiment équilibrée entre le recours à la dette et la mise de fonds propres : 8,4 M€ d'emprunt (47%), 9,6 M€ de fonds propres (53%). L'OFS a d'ores et déjà acquis deux terrains pour un montant total de 1.746 K€.

▸ **L'OFS réalise un résultat net de 62.586 €**

21 opérations engagées pour 386 logements

Taille moyenne d'opération
19
logemements

Taille moyenne d'un logement
71 m²
SHAB

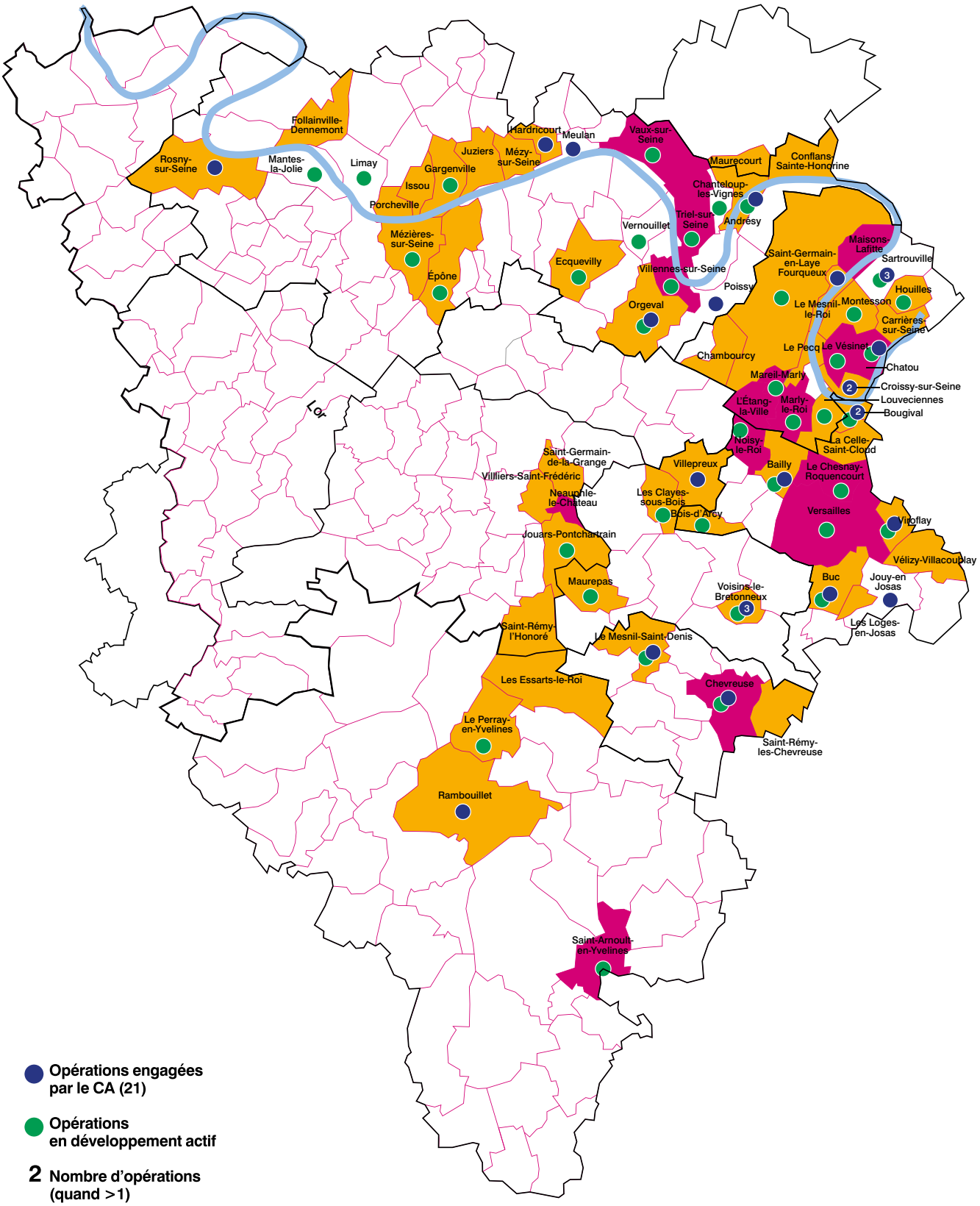
Prix de vente moyen
3,707 ttc/m²
SHAB parking inclus

Profil type des acquéreurs

75%
de jeunes couples et familles

93%
de primo-accédants

Revenus
N-2
de 3 équivalents SMIC


Follainville-Dennemont
Rosny-sur-Seine
Mantes-la-Jolie
Limay
Juziers
Gargenville
Issou
Porcheville
Mézières-sur-Seine
Épône
Hardricourt
Meulan
Mézy-sur-Seine
Vaux-sur-Seine
Maurecourt
Conflans-Sainte-Honorine
Chanteloup-les-Vignes
Andrésy
Triel-sur-Seine
Vernouillet
Ecquevilly
Villennes-sur-Seine
Orgeval
Poissy
Saint-Germain-en-Laye
Fourqueux
Maisons-Lafitte
Sartrouville
Houilles
Le Mesnil-le-Roi
Montesson
Carrières-sur-Seine
Le Pecq
Le Vésinet
Chatou
Croissy-sur-Seine
Louveciennes
Bougival
Chambourcy
Mareil-Marly
L'Étang-la-Ville
Marly-le-Roi
Noisy-le-Roi
La Celle-Saint-Cloud
Bailly
Le Chesnay-Rocquencourt
Versailles
Viroflay
Vélizy-Villacoublay
Buc
Jouy-en-Josas
Les Loges-en-Josas
Voisins-le-Bretonneux
Villepreux
Les Clayes-sous-Bois
Bois-d'Arcy
Saint-Germain-de-la-Grange
Villiers-Saint-Frédéric
Neauphle-le-Château
Jouars-Pontchartrain
Maurepas
Saint-Rémy-l'Honoré
Le Mesnil-Saint-Denis
Les Essarts-le-Roi
Chevreuse
Saint-Rémy-les-Chevreuse
Le Perray-en-Yvelines
Rambouillet
Saint-Arnoult-en-Yvelines
Loir
Opérations engagées par le CA (21)
Opérations en développement actif
2 Nombre d'opérations (quand >1)
Carencée SRU (16)
Carencée SRU (16)

© Office Foncier Solidaire des Yvelines / Conception et réalisation : agence Giboulées /
Photographies : DR (**shuterstock, adobe stock, Département des Yvelines**) / **Édition juin 2023**