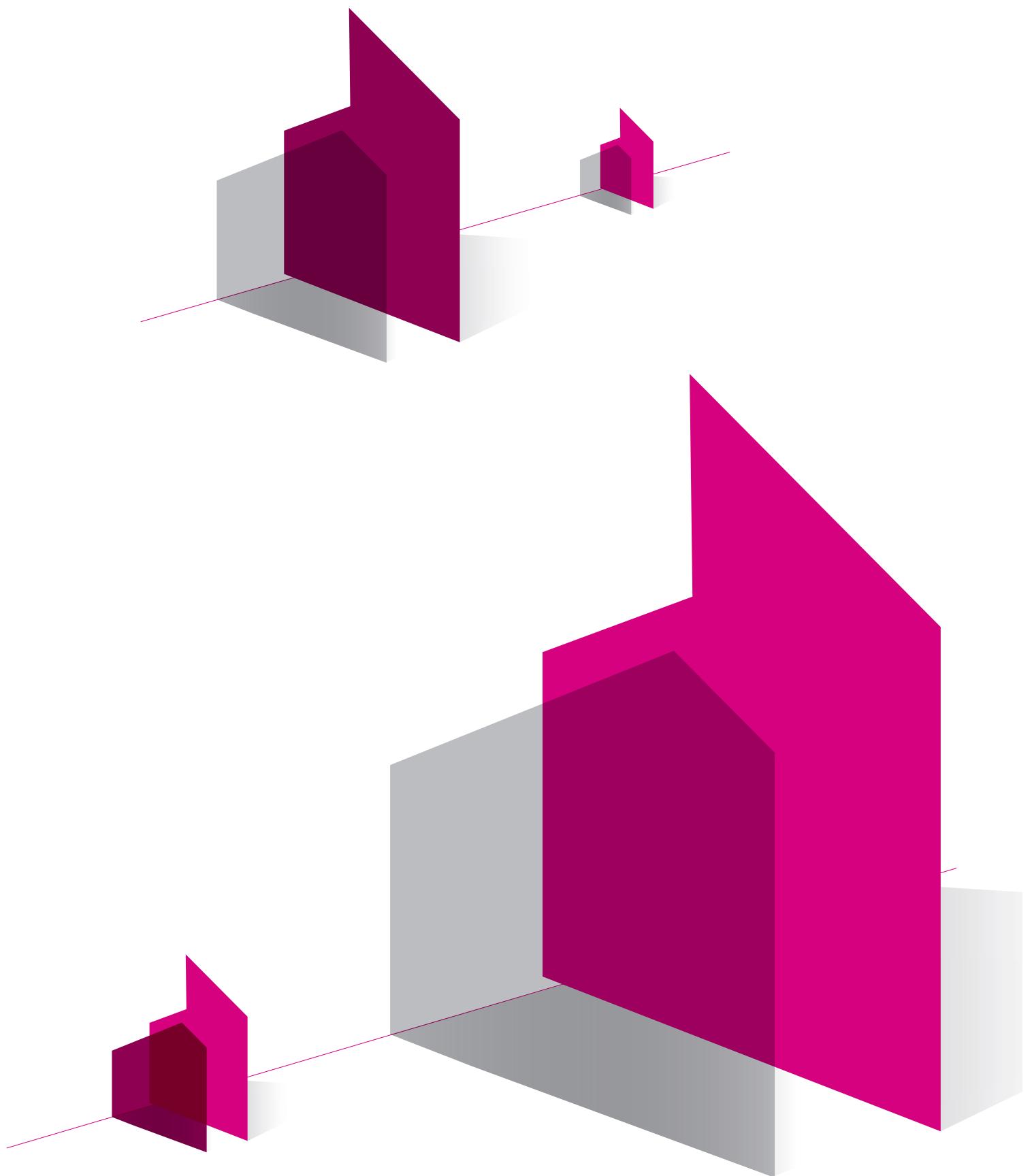


Rapport d'activité

2024



Sommaire



Rapport d'activité

Éditos

4

600 logements engagés

7

Avec près de 600 BRS engagés depuis sa création, l'OFS des Yvelines a largement contribué à faire connaître ce produit dans le département. En 2024, un nombre significatif de ces futurs logements a été mis en vente, rencontrant un franc succès.

150 habitants dans leurs murs

13

Les premiers habitants ont pris possession de leur appartement. Pour l'OFS, c'est le début d'une nouvelle activité, l'exploitation, qui a commencé par la mise en place des outils de gestion appropriés.

1000 logements livrés en dix ans

21

Le contexte économique général ayant fortement évolué depuis sa création en 2021, l'OFS a redéfini son modèle afin de continuer à produire des logements adaptés aux revenus des ménages, et s'est donné un nouveau cap.

1 organisation en place

25

Au terme de sa 4^e année d'existence, l'OFS est structuré pour poursuivre son développement et monter en puissance dans son nouveau métier d'exploitant gestionnaire de patrimoine immobilier.



Éditos 2023-2024



Pierre Bédier
Président du Conseil
départemental des Yvelines

Une même ambition, des bases nouvelles

L'année 2024 aura été un peu particulière dans la vie de notre OFS. Au moment même où ses premiers logements accueillaient près de 150 habitants, il a dû reconstruire son modèle pour faire face à une situation budgétaire critique.

Alors que nous avions fait le choix de soutenir la production de logements en BRS par un apport important de fonds propres à notre OFS, la chute des transactions immobilières a privé le Département d'une partie de ses recettes fiscales. Cette contrainte budgétaire ne nous permet pas de renouveler cet engagement pour les années à venir.

L'Office foncier solidaire des Yvelines va pourtant poursuivre son activité, sur de nouvelles bases. Le reliquat de l'engagement initial lui reste acquis. Avec ces fonds, et un recours plus important à l'emprunt, il va continuer à produire des logements. Nous avons approuvé le principe d'une redevance variable mais plafonnée à 2 € pour rendre cela possible. Le logement reste, plus que jamais, la mère des batailles sociales, et le BRS y a toute sa place.





Olivier Lebrun

Président de l'Office foncier
solidaire des Yvelines, conseiller
départemental et maire de Viroflay

Nous sommes prêts !

L'Office foncier solidaire des Yvelines a récolté cette année les premiers fruits de ses investissements initiaux : trois premières opérations ont été livrées. Le portefeuille des engagements en cours laisse augurer une belle croissance du parc de BRS en service dans les cinq années qui viennent.

L'OFS est prêt à écrire une nouvelle page de son histoire, dans laquelle le métier d'exploitant gestionnaire occupera une place croissante.

Nous sommes confiants dans cet avenir. Nous avons su redéfinir notre modèle pour faire face à une conjoncture budgétaire nouvelle. Malgré la sévérité de la crise immobilière, nos bailleurs de fonds nous soutiennent. Nos logements ont trouvé rapidement preneur. Nos partenaires opérateurs immobiliers sont de plus en plus convaincus de l'intérêt du BRS pour élargir leur base de clientèle. Merci à chacun de leur confiance.

Si elle nous honore, cette confiance ne nous est pas réservée. L'OFS des Yvelines a ouvert la voie dans le département, afin de faire connaître le BRS pour faciliter son déploiement au service de la propriété des ménages modestes. Nul doute que d'autres OFS s'associeront à cet effort pour les yvelinois.





600

logements engagés

Avec près de 600 BRS engagés depuis sa création, l'OFS des Yvelines a largement contribué à faire connaître ce produit dans le département.

En 2024, un nombre significatif de ces futurs logements a été mis en vente, rencontrant un franc succès.



Nous attachons une très grande importance à la qualité pérenne de notre patrimoine. Nous avons mis notre vision de la qualité noir sur blanc dans un référentiel afin de mieux la partager avec nos partenaires opérateurs immobiliers.

Manon Huc-Guilloton, responsable de développement de l'OFS des Yvelines



Une année charnière entre deux cycles

La promotion immobilière au ralenti

L'activité du marché immobilier est restée extrêmement faible cette année encore en France, en particulier pour ce qui concerne le segment résidentiel neuf.

Dans ce contexte, les opportunités d'investissement se sont raréfiées pour l'OFS, d'autant que les difficultés budgétaires du Département, pour parties elles aussi liées à la crise immobilière, sont venues questionner sa capacité à apporter des fonds propres dans de nouvelles opérations.

Reprise des projets à l'automne

Après trois premiers trimestres de relatif attentisme, les affaires ont repris à l'automne, après que l'OFS a annoncé sa nouvelle stratégie d'investissement lors de sa « Matinale » de novembre, et encouragé ses partenaires à lui soumettre à nouveau des propositions.

Au total, l'OFS a pu poursuivre son développement à hauteur de 4 opérations soit 96 logements engagés. Un volume d'activité bien en-deçà de celui des deux années précédentes (20 opérations engagées pour plus de 390 logements).

Décollage des mises en vente

Le rythme des mises en vente, en revanche, a sensiblement accéléré, avec 170 logements ouverts à la commercialisation contre 55 en 2023.

Les opérations engagées par l'OFS un à deux ans auparavant, dans un contexte plus favorable, lui avaient en effet permis de constituer un portefeuille significatif.

Un calendrier favorable

Le moment était opportun car le BRS, qui offre une bonne alternative aux candidats à l'accession empêchés par la hausse des taux de crédit, s'est à nouveau bien tenu sur le marché, représentant 20 % des ventes au détail dans les Yvelines.

Les programmes mis en vente par les partenaires de l'OFS ont rencontré un vif succès, jusqu'à atteindre pour certains 100 % de réservations dès les premiers mois.

Des logements abordables, désirables et durables

La qualité selon l'OFS des Yvelines est désormais définie dans un référentiel. Utilisé dès la pré-sélection des projets qui lui sont proposés, il porte sur le bâti et son insertion urbaine, sur le carbone, l'énergie et les charges, et enfin sur le confort de l'habitant.

Ce document constitue une solide base de dialogue avec les opérateurs, qui se sont vite approprié la démarche.

Opérations 2024



Engagées et/ou
mises en ventes

134 logements mis en vente

Le Mesnil-le-Roi

Clos des Volières

Demathieu et Bard Immobilier

20 BRS

100 % BRS

Prix moyen au m² TTC : 3 800 €

Soit inférieur de 39 % au prix du marché

Mis en vente en mars 2024

50 % des lots réservés en 1 mois

Chevreuse

Les Terrasses de Chevreuse

Horizon Immobilier

23 BRS

66 % BRS/34% LLS

Prix moyen au m² TTC : 4 112 €

Soit inférieur de 27 % au prix du marché

Mis en vente en avril 2024

Viroflay

La Maison de l'Amiral

REI Promotion & Citalios Promotion

30 BRS

100 % BRS

Prix moyen au m² TTC : 4 900 €

Soit inférieur de 35 % au prix du marché

Mis en vente en juin 2024

85 % des lots réservés en 1 mois

Sartrouville

Voltige

Bouygues Immobilier

21 BRS

10 % BRS/15 % LLS/75 % libre

Prix moyen au m² TTC : 3 000 €

Soit inférieur de 35 % au prix du marché

Mis en vente en juin 2024

96 logements engagés

Saint-Rémy-Les-Chevreuse

Chevincourt

Atland

40 BRS

40 % BRS/45 % LLS/15 % libre

Prix moyen au m² TTC : 3 600 €

Soit inférieur de 30 % au prix du marché

Commercialisation en cours

Le Chesnay-Roquencourt

Clos de la Chênaie

LNC

9 BRS

15 % BRS/40 % LLS/45 % libre

Prix moyen au m² TTC : 4500 €

Soit inférieur de 31 % au prix du marché

Poissy

Clos de Lisle

Emerige

25 BRS

21 % BRS/55 % LLI/24 % libre

Prix moyen au m² TTC : 3420 €

Soit inférieur de 38 % au prix du marché

Voisins le Bretonneux

Site du Bois de la Garenne

Nexity

22 BRS

19 % BRS/30 % LLS/51 % libre

Prix moyen au m² TTC : 3554 €

Soit inférieur de 35 % au prix du marché



Investissements

2024

Total	2 737 k€
Emprunt	1 566 k€
Fonds propres	1 171 k€
Charge foncière moyenne	386 €
par m ² SDP TTC, frais inclus	
Fonds propres investis	25 k€
par logement	
Résultat net 2024	535 051 €

2021-2024

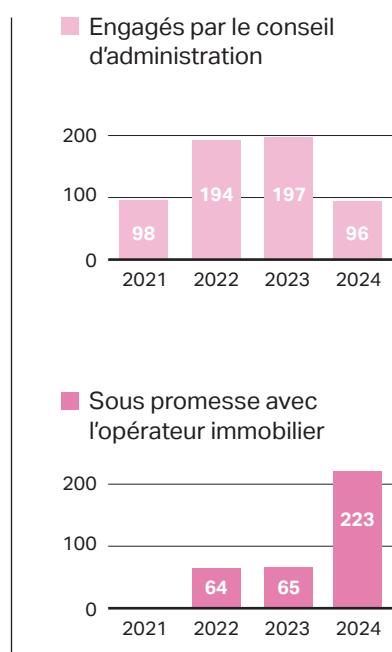
Total	24 990 k€
Emprunt	10 044 k€
Fonds propres	13 787 k€
Charge foncière moyenne	578 €
par m ² SDP TTC, frais inclus	
Fonds propres investis	12 k€
par logement	



Chiffres clés 2021-2024

Flux annuels

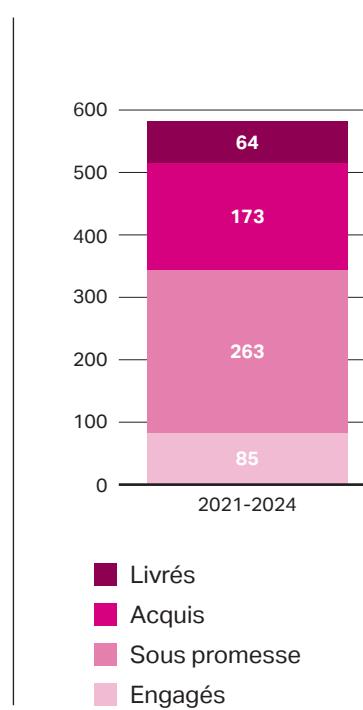
En nombre de logements*



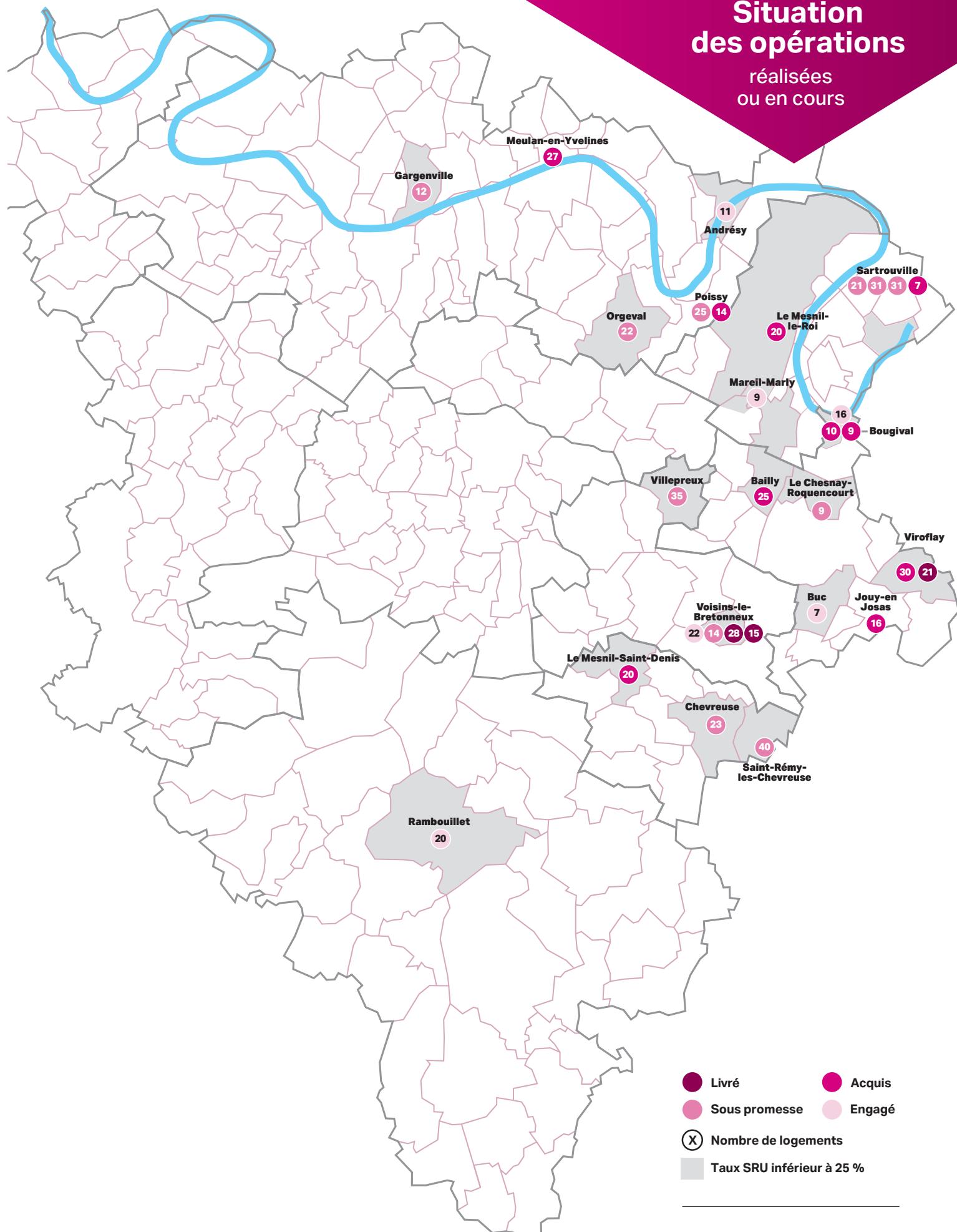
* hors opérations abandonnées

Portefeuille à fin 2024

En nombre de logements



Situation des opérations réalisées ou en cours







150

habitants*
dans leurs murs

Les premiers habitants ont pris possession de leur appartement. Pour l'OFS, c'est le début d'une nouvelle activité, l'exploitation, qui a commencé par la mise en place des outils de gestion appropriés.

* pour 64 logements livrés en 2024



Au moment de la livraison, nous rencontrons pour la première fois les personnes pour lesquelles nous avons travaillé pendant plusieurs années. C'est une fierté immense. La dimension humaine de notre mission devient très concrète.

Mélanie Sourial, chargée d'exploitation de l'OFS des Yvelines



Trois premières livraisons

Nom Commercial	Les Bertisettes	Floralia	Vicinia
Engagement	2021	2021	2023
Ville	Viroflay	Voisins-le-Bretonneux (ZAC de la Remise)	
Taux SRU		< 25 %	
Opérateur	Apilogis	Arcade Vyv Promotion IDF	MDH Promotion

Des logements familiaux généreux

Nombre de BRS	21	28	15
Taille moyenne	71 m ²	75 m ²	83 m ²

Des prix attractifs sur des marchés tendus

Zonage	Abis	A
Prix du libre	7 750 €/m ²	5 300 €/m ²
Prix du BRS	4 900 €/m ²	3 350 €/m ²
Décote	-37 %	-37 %

Une commercialisation rapide

Lancement	Juillet 2022	Octobre 2021	Mars 2023
Seuil de 50 %	9 mois	9 mois	6 mois

Un investissement significatif de l'OFS

Total	616 k€	909 k€	821 k€
Dont fonds propres	300 k€	189 k€	596 k€

Objectifs prioritaires tenus

Fait majeur de l'année 2024, soixante-quatre premiers logements ont été livrés aux habitants agréés par l'OFS des Yvelines.

Ils sont répartis à raison de deux opérations dans une ZAC soutenue par le Département, à Voisins-le-Bretonneux, commune déficiente en logements sociaux au sens de la loi SRU, la troisième à Viroflay, commune carencée (SRU) au marché très tendu (zone Abis). Ces logements, vendus à des prix inférieurs de 35 % à 37 % à ceux du marché ont été très bien accueillis.

Ces trois premières livraisons s'inscrivent dans la droite ligne de la stratégie poursuivie par le Département à travers la création de l'OFS.

Un enjeu majeur : la qualité durable

Ces premières opérations ont également servi de terrain d'application pour affirmer la politique de qualité de l'OFS, détaillée dans son nouveau référentiel.

Hormis le souhait de proposer à ses clients des logements bien situés, agréables à vivre et peu coûteux en charges, l'OFS est très attentif à assurer la pérennité de la valeur de son patrimoine. La qualité durable est la meilleure des protections contre le risque d'exploitation.

Avec l'arrivée des premiers habitants, l'OFS des Yvelines aborde une nouvelle phase de sa mission, consistant non plus seulement à produire mais aussi à exploiter et gérer son patrimoine. Un métier complémentaire qui va rapidement monter en puissance.

Premiers pas dans l'exploitation

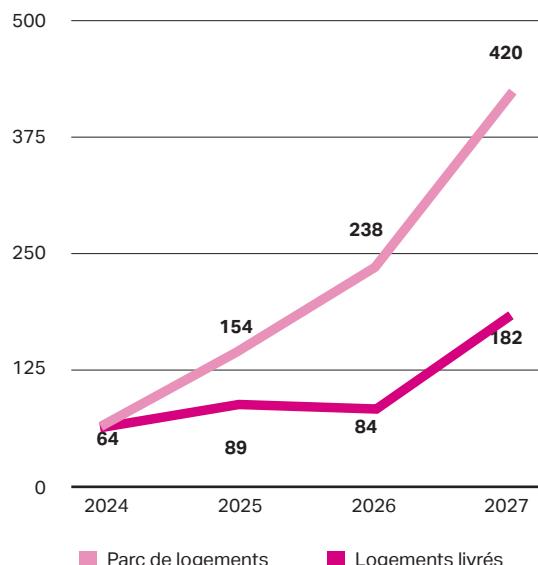
Mise en place des outils de gestion et de relation client

L'OFS a choisi de faire adapter au BRS un logiciel de gestion locative existant. Il a rejoint un groupement de commande constitué de 6 OFS futurs utilisateurs pour élaborer le cahier des charges de cette adaptation.

L'outil, encore en développement, doit permettre non seulement de gérer la collecte des redevances mais aussi de faciliter la relation client.

Dès la prise de possession de leur logement, les clients disposent en outre d'une interlocutrice unique identifiée au sein de l'OFS.

Croissance prévisionnelle du parc de logements gérés par l'OFS des Yvelines



Démarrage de la vie des copropriétés

Les copropriétés des trois résidences livrées en 2024 ont été constituées avec la participation de l'OFS aux assemblées générales.

Rappelons que, lors des assemblées générales, ce sont soit les titulaires de BRS, soit l'OFS qui disposent des droits de vote, suivant la nature des décisions à l'ordre du jour.

Extension du partenariat avec l'ADIL

Pour familiariser ses clients (en grande majorité primo-accédants) avec le droit des copropriétés, l'OFS s'appuie sur son partenariat avec l'Agence départementale d'information sur le logement des Yvelines (ADIL78). Dans le « catalogue » des réunions thématiques animées par l'Agence, le thème de la copropriété a ainsi rejoint ceux du BRS et de l'acquisition en VEFA.

Un métier à forts enjeux

L'accélération des mises en vente va se traduire dans les années à venir par une croissance rapide du parc de logements de l'OFS et corrélativement de ses tâches de gestion.

Ces tâches vont bien au-delà d'une simple gestion de type « locatif ». D'une manière générale, les questions d'accompagnement social, de garantie, de revente ou encore d'entretien vont se hisser dans le quotidien des OFS. Leur association, Foncier Solidaire France, à laquelle l'OFS des Yvelines participe activement, s'est déjà saisie de ces sujets clés.

Variations autour de la qualité

Une triple qualité **urbaine, environnementale et d'usage** pour ces premières réalisations.



Les Bertisettes (Viroflay)

MOA : Apilogis

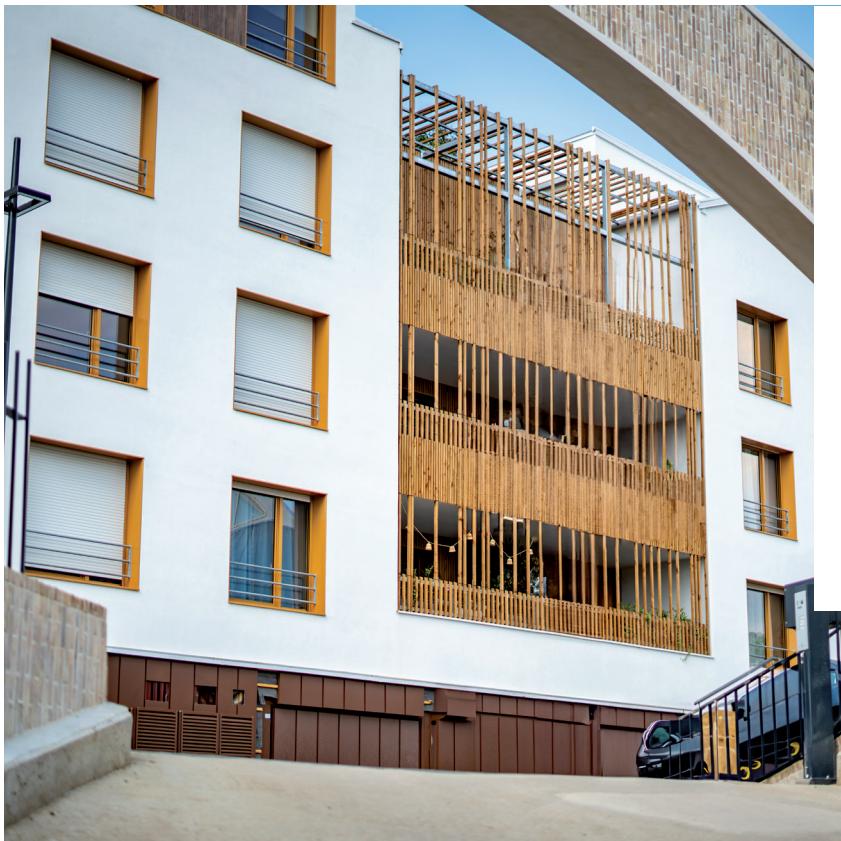
MOE : AAU Mastrandréas

Livraison : 16 octobre 2024

4 Avenue de Versailles à Viroflay
21 BRS
Opération 100 % BRS

La conception architecturale de la résidence Les Bertisettes l'insère remarquablement dans son environnement urbain.

La transparence de la clôture ouvre une vue agréable sur le jardin dans lequel un marronnier de belle taille a été conservé.



Vicinia (Voisins-le-Bretonneux)

MOA : MDH

MOE : A19 Architecture

Livraison : 17 décembre 2024

7-9 Rue Saint-François d'Assise
à Voisins-le-Bretonneux
15 BRS
Opération mixte 50 % libre / 50 % BRS

Certifiée NF Habitat HQE et labellisée E2C1, la résidence Vicinia est porteuse d'une forte ambition environnementale.

Ses performances s'appuient notamment sur le recours au bois dans l'ossature des façades et dans les menuiseries extérieures.



Floralia (Voisins-le-Bretonneux)

MOA : Arcade Vyy Promotion IDF

MOE : GERA Architectes

Livraison : 16 juillet 2024

2 rue Alexander Von Humboldt
à Voisins-le-Bretonneux
28 BRS
Opération 100 % BRS

Les concepteurs de la résidence Floralia ont particulièrement soigné la qualité d'usage des logements.

Les habitants apprécieront la présence de celliers et la générosité des balcons (dimensionnés pour y prendre des repas). La résidence a en outre obtenu le label « Mon logement santé », développé en interne par le Groupe Arcade Vyy.



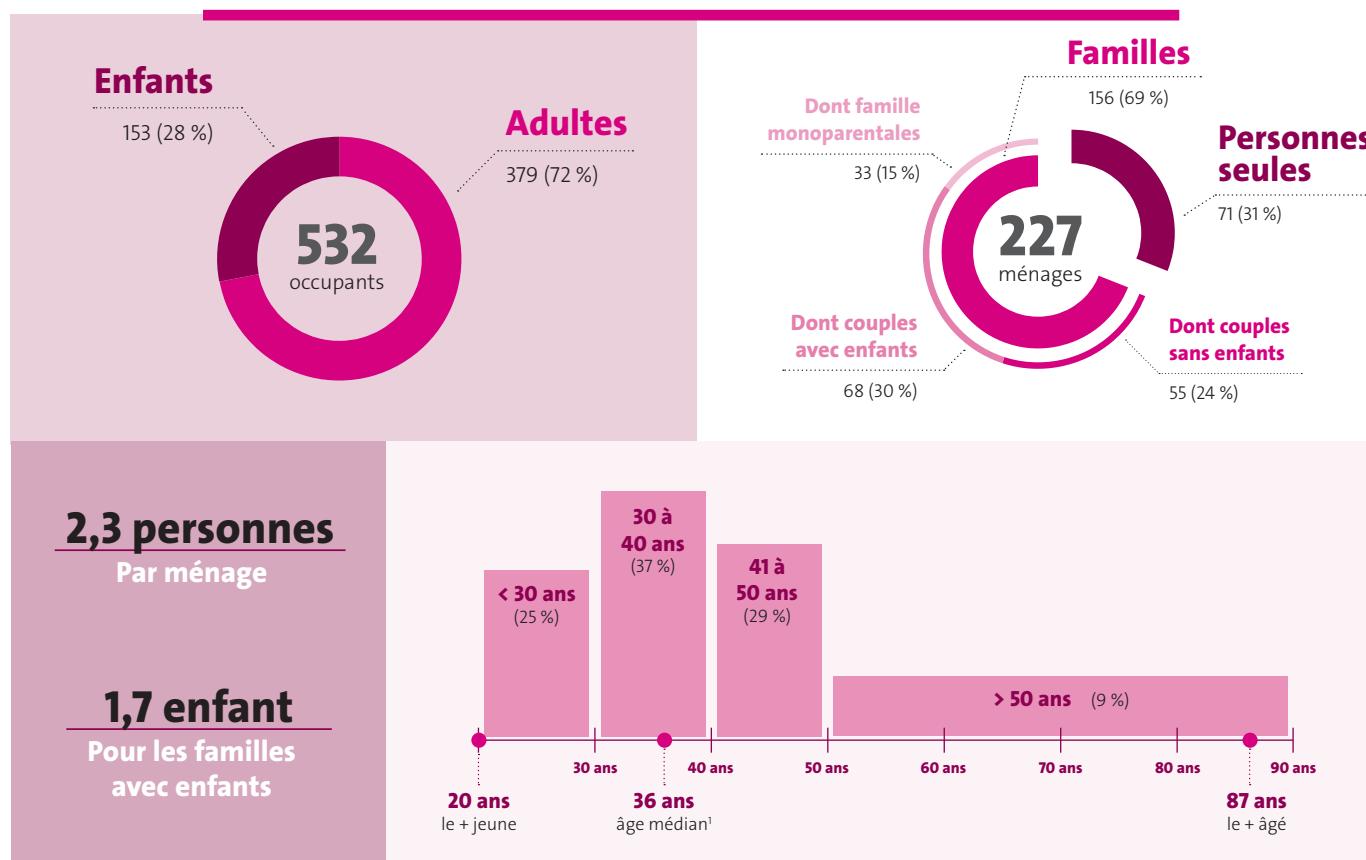
Portraits de nos acquéreurs



227 réservations au 31 décembre 2024

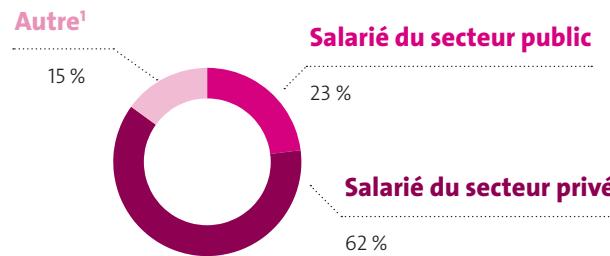


Composition des ménages



1. Tous réservataires confondus (seuls ou en couple)

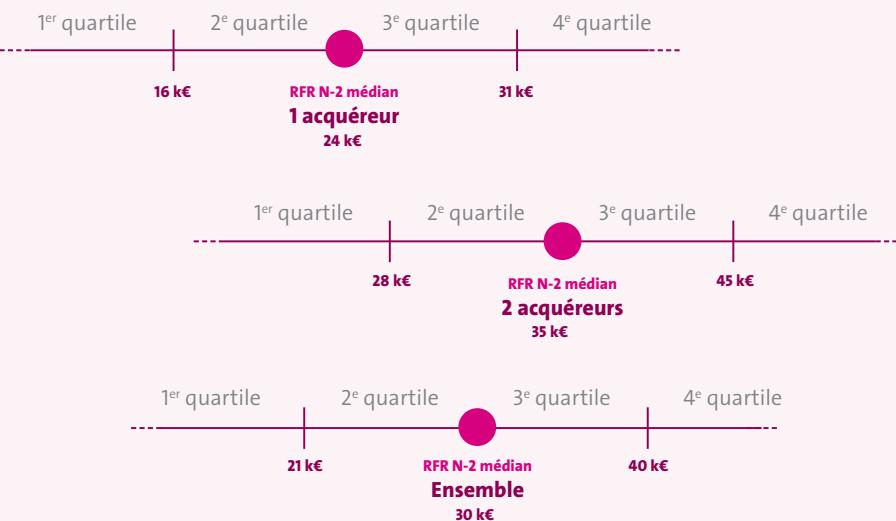
Statut salarial



1. Indépendant, sans emploi, retraité

Revenus et apport

Répartition des réservataires par quartile de revenu



Lecture : parmi les acquéreurs seuls, un quart (1^{er} quartile) disposent d'un revenu inférieur à 16 k€, un quart (2nd quartile) disposent d'un revenu compris entre 16 k€ et 24 k€, et ainsi de suite.

- 40 %

Écart moyen aux plafonds¹

+15 %

Différence entre le RFR à la réservation et le RFR N-2²

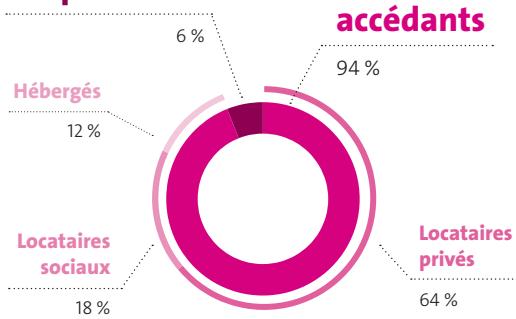
21 %

Part moyenne de l'apport

1. Plafond en vigueur à la date de signature du contrat
2. Revenu fiscal de référence N-2 pris en compte pour l'éligibilité

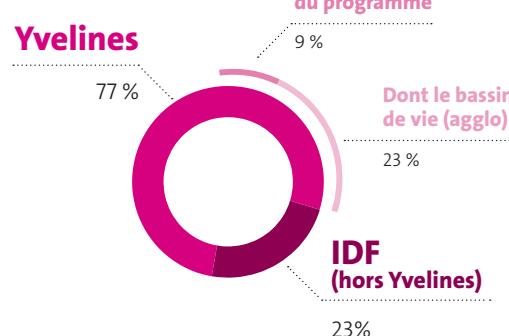
Provenance

Propriétaires



Primo-acquérants

Yvelines







1000 logements livrés en dix ans

Le contexte économique général ayant fortement évolué depuis sa création en 2021, l'OFS a redéfini son modèle afin de continuer à produire des logements adaptés aux revenus des ménages, et s'est donné un nouveau cap.



Le passage à une redevance variable plafonnée permet de mobiliser plus d'emprunt avec moins de fonds propres. Nous avons interrogé toutes les conséquences de ce changement pour présenter à la gouvernance de l'OFS un plan de développement valide.

Vincent Garrault, directeur administratif et financier de l'OFS des Yvelines



Un modèle moins gourmand en fonds propres

Un contexte budgétaire devenu moins favorable

Un modèle originel volontariste

Le modèle économique de l'OFS des Yvelines repose depuis sa création sur :

- une redevance à 1 €/m², donc modérée ;
- une redevance universelle, quelle que soit l'opération, facilitant la compréhension du modèle par le grand public ;
- en contrepartie, une mise de fonds propres importante de 40 % à 60 % du montant de l'investissement, le reste étant financé par l'emprunt¹.

Ce modèle a permis la production de 600 logements en BRS pour un engagement total de 25 M€ dont près de 14 M€ de fonds propres entre 2021 et 2024.

Un nouvel impératif de sobriété budgétaire

À partir de 2024, la conjoncture économique générale, et immobilière en particulier, a fortement impacté les finances des collectivités et le Département des Yvelines s'est vu contraint de redéfinir ses allocations budgétaires d'investissement.

C'est dans ce contexte que l'OFS des Yvelines a dû répondre à cette question « simple » : comment utiliser au mieux le reliquat de fonds propres à sa disposition ?

De la redevance universelle à la redevance variable plafonnée

Afin de minorer la part de fonds propres investis dans les opérations, la direction financière de l'OFS a simulé une variabilité de la redevance, entre 1 € et 2 € en fonction des opérations.

Effet de levier

L'effet de levier est très important car les recettes de redevance, affectées au remboursement des emprunts, permettent alors de faire passer la part de ces derniers à environ 90 % et donc les fonds propres à 10 % du total de l'investissement.

Faible impact pour les ménages

Pour les ménages acquéreurs, la charge mensuelle augmentera et aura un impact sur leur capacité d'emprunt, minorée en moyenne de 5 000 €, mais sans remettre en cause l'intérêt du BRS.

1. L'équilibre financier des opérations et la décote des prix proposés par rapport à ceux du marché s'appuie aussi sur des minorations foncières et des participations des opérateurs immobiliers.

Le conseil d'administration a validé le nouveau modèle économique de l'OFS, ainsi que la projection de développement de son patrimoine à l'horizon 2032, soit environ 10 ans après sa création.

Un nouveau plan de développement

1000 logements en 2032

Sauf évolution imprévisible des conditions de marché, les réserves de fonds propres de l'OFS lui permettent d'envisager la production d'environ 400 logements supplémentaires, soit une vingtaine d'opérations.

+ 100 à 150 logements par an

Il prévoit d'étaler cette production dans le temps à raison de 100 à 150 logements engagés par an sur la période 2025-2028. À ce rythme, compte tenu des engagements antérieurs, son patrimoine devrait atteindre 1000 logements livrés en 2032.

Soutien réaffirmé aux communes « SRU »

En cohérence avec la politique du Département, l'OFS des Yvelines soutiendra par ses investissements en BRS en priorité les opérations immobilières permettant aux communes de dépasser 25 % de logement social ou de « fiabiliser la triennale » dans un contexte politique volontariste.

Relais à prendre

Ce ciblage ne doit pas être compris comme un prochain resserrement de l'offre de BRS dans le département. D'autres communes peuvent faire valoir des besoins légitimes indépendamment de la loi SRU. L'OFS des Yvelines se félicite d'ailleurs de voir d'autres organismes y répondre dans le cadre de leur propre stratégie de développement, à l'instar la Coop Foncière.

Montée en expertise(s)

Modélisation financière

L'OFS a perfectionné ses outils d'analyse financière afin de modéliser et tester son nouveau modèle d'affaires. Ces outils seront utilisés pour sélectionner les opérations futures et en régler finement les paramètres financiers (dont en particulier le montant de la redevance).

Ils permettront également de composer des « paniers » d'opérations équilibrés, dans une logique de programmation pluriannuelle.

Sélection qualitative des opérations

L'OFS poursuivra son analyse multi-critères des dossiers qui lui seront soumis, avec une attention particulière à la qualité sous toutes ses formes. L'analyse qualitative se professionnalise en s'adossant à un référentiel « maison » et à une convention passée avec le Groupe Qualitel Cerqual, afin de certifier NF Habitat HQE l'ensemble des opérations.

Vers un excédent d'exploitation à réinvestir

Avec 1000 logements à l'horizon 2032, le patrimoine de l'OFS dégagera un excédent d'exploitation, générant de nouveaux fonds propres. Ils lui permettront de poursuivre son développement et/ou d'entretenir son patrimoine de manière autonome.



A photograph of three people standing together in a room with large windows overlooking a garden. A woman on the left wears a black blazer over a floral top. A man in the center wears a dark suit and a white shirt. A woman on the right has long dark hair and wears a dark blazer. They are all smiling.

1

organisation en place

Au terme de sa 4^e année d'existence, l'OFS est structuré pour poursuivre son développement et monter en puissance dans son nouveau métier d'exploitant gestionnaire de patrimoine immobilier.

L'équipe de l'OFS s'est professionnalisée tout en restant agile. Associée au fonctionnement fluide des différentes instances de décision, cette montée en compétence nous a permis d'adapter rapidement notre modèle de développement.

Simon Goudiard, directeur de l'OFS des Yvelines



Gouvernance et vie sociale

	Actionnariat	Gouvernance	
Département des Yvelines	99 %	>	60 % des voix > 3 représentants
Les Résidences Yvelines Essone	0,5%	>	20 % des voix > 1 représentant
Citallios	0,5%	>	20 % des voix > 1 représentant

5 membres siègent à la fois à l'AG et au CA

Vie sociale 2024

1 Assemblée générale ordinaire :

- Approbation des comptes annuels et de l'affectation du résultat de l'exercice 2023
- Approbation du rapport de gestion du Directeur

4 séances du Conseil d'administration :

- Approbation de 4 opérations (96 logements)
- Abandon de 3 opérations (48 logements)
- Renouvellement du mandat du Président et modification de la composition des membres du Conseil
- Arrêté des comptes annuels de l'exercice 2023
- Présentation de la trajectoire budgétaire de l'OFS à 10 ans et de son nouveau modèle économique

Instances délibérantes



Préparation des décisions du CA



Instances techniques

6 membres

siègent à la fois au Codir et au Copart

Même représentation des membres du GIP qu'aux instances délibérantes (Représentants « techniques »)

Le Directeur du groupement y siège également et dispose d'une voix.



Équipe opérationnelle



Simon Goudiard

directeur



Vincent Garrault

directeur administratif
et financier



Manon Huc-Guilloton

responsable de
développement



**Marie-Laurence
Chivert-Milet**

assistante de direction



Mélanie Sourial

chargée d'exploitation



**Office
Foncier
Solidaire
des Yvelines**

[office-foncier-solidaire-des-yvelines](#)

2, Place André Mignot, 78 000 Versailles