



**Office
Foncier
Solidaire**
des Yvelines



Rapport d'activité 2023



01 Notre produit

02 Nos actifs

03 Nos partenaires

04 Nos clients

05 Nos perspectives

06 Chiffres clés



Éditos



20
—
23



Pierre Bédier
Président
du conseil
départemental
des Yvelines



Olivier Lebrun
Président
de l'OFS
des Yvelines,
conseiller
départemental
et maire
de Viroflay

Moins de hâte, mais plus de soin

Il y a lieu de se réjouir des résultats de l'OFS des Yvelines. Les ménages candidats à l'accession à la propriété ont bien compris les avantages du BRS. Ceux qui ont pu concrétiser leur achat n'ont pas hésité longtemps à se procurer ainsi un logement adapté à leurs besoins.

Moins réjouissante hélas est la très forte perturbation des marchés immobiliers. En l'espace de quelques mois, la hausse des prix conjuguée à celle des taux a empêché nombre de familles de devenir propriétaires. Plus généralement, c'est l'ensemble des transactions immobilières qui se trouve aujourd'hui encore fortement ralenti. Si ce contexte vient renforcer l'utilité du BRS, il a aussi pour conséquence de diminuer les recettes fiscales, donc les capacités d'investissement du Département. Aussi est-ce avec moins de hâte, mais plus de soin, que l'OFS poursuivra en 2024 la constitution du parc yvelinois de logements abordables.

Résilience et préparation

Ce troisième exercice de l'OFS des Yvelines, encore principalement tourné vers le développement de son parc, a permis de consolider les acquis et peaufiner les process avant une année 2024 qui verra les premières livraisons récompenser ses efforts et accueillir les habitants.

Dans la crise que nous traversons, nous avons eu la « satisfaction » de constater la bonne résilience du BRS par rapport aux produits d'accession classique à la propriété. Nous avons observé l'appétence de notre clientèle pour ce produit qui constitue désormais un segment significatif du marché. Sans sous-estimer les difficultés à venir, sur un marché immobilier promis à une pénurie d'offre, nous nous félicitons d'être relativement préparés. L'OFS dispose en effet d'un stock de projets suffisant pour poursuivre l'activité de l'OFS en 2024 et 2025. Il restera plus que jamais attentif à la qualité des opérations qu'il sélectionnera pour y investir.

01



Notre produit

Notre produit

Le BRS a confirmé sa pertinence et sa résilience dans un contexte de crise.

L'année 2023 a vu s'installer une crise historique de la production de logements neufs en France. À la fin de l'année, les ventes avaient chuté de 26 % par rapport à 2022¹. En cause, la hausse conjuguée des prix et des taux de crédit rendant de plus en plus de ménages insolvables.

Le chiffre à retenir

Le BRS représente
10 %
des mises en vente dans les Yvelines en 2023.

Dans ce contexte, le BRS a démontré sa résilience. Dans le département des Yvelines, alors que les mises en vente globales des promoteurs se sont effondrées, celles des BRS ont été multipliées par 5, passant de 43 en 2021 à 94 en 2022 et 191 en 2023². La part de marché du BRS s'élève désormais à 10 % du volume total des mises en vente (1806 logements en 2023³) et l'OFS des Yvelines assure les deux tiers de cette offre.

Cette résilience s'explique notamment par le fait que de nombreux ménages éligibles au BRS mais néanmoins capables d'acheter en pleine propriété ont vu leur solvabilité chuter très brutalement et ont saisi l'opportunité du BRS, ainsi devenu un marché de report alternatif pour cette clientèle.

La baisse du pouvoir d'acheter des classes moyennes par l'effet cumulatif des hausses de prix et des hausses de taux

**AVANT
2019**
TAUX À 1%

€	Budget d'une famille de classe moyenne	Avec 3500 €/mois 320 K€
House	Prix d'un T3 libre	300 K€
Brackets	Écart Prix/Budget	20 K€

**APRÈS
2023**
TAUX À 4,4 %

Avec 3700 €/mois	230 K€
Prix du marché	+18 %
Revenu nécessaire en 2023	5700 € / mois

- ¹ Fédération des Promoteurs Immobiliers
- ² Adequation
- ³ CAPEM



Journées nationales de Foncier Solidaire France à Lyon (21 & 22 novembre 2023)

Parmi les nombreux sujets abordés lors de la rencontre annuelle des OFS à Lyon, le thème de la revente a particulièrement retenu notre attention: le marché secondaire des BRS apparaît déjà dans les régions pionnières, tous les OFS doivent s'y préparer.

Le chiffre à retenir

Décote moyenne du prix des BRS de l'OFS des Yvelines mis en vente en 2023

- 35 %



Congrès de l'USH à Nantes (3, 4 & 5 octobre 2023)

L'OFS des Yvelines a participé à la présentation de l'opération de Jouy-en-Josas, une transformation de bureaux en logement avec la FTI, du groupe Action Logement.

Voisins-le-Bretonneux

Le Floraia



Un programme 100 % BRS dans une opération d'aménagement

La ZAC de la Remise à Voisins-le-Bretonneux (Saint-Quentin-en-Yvelines) est très représentative des sites vers lesquels l'OFS des Yvelines oriente préférentiellement ses investissements. D'une part, le marché immobilier y est tendu en raison notamment d'une dynamique économique favorable. D'autre part, le Département qui soutient l'action, volontariste, de la commune en faveur du logement pour tous, est partie prenante de l'opération d'aménagement.

Points clés

Programme de 28 logements, 100 % BRS
Prix de vente moyen 3350 €/m²
Soit - 39 % par rapport au prix du marché
Réalisé par Arcade Vvv Promotion IDF (Groupe Arcade Vvv)
Livraison en 2024



La direction Ville et Habitat gère les dispositifs de soutien aux communes en faveur du logement dans toute sa diversité, dont les dispositifs Prior'Yvelines et Prévention carence. Elle a accompagné la préfiguration de l'OFS des Yvelines.

Dans quel contexte cette première opération de l'OFS a-t-elle été décidée ?

Le Département venait de créer son OFS, dans l'intention très claire d'aider les communes et les EPCI du territoire à produire une offre de logements diversifiée, non pas dans une logique de subventionnement, mais bien de co-construction des projets. En l'occurrence, la commune de Voisins-le-Bretonneux avait fait un gros effort de production de logements sociaux pour se mettre en conformité avec la loi SRU, et une part d'accession aidée à la propriété était tout à fait adaptée.

Quels rôles respectifs ont joué le Département, la Ville et l'OFS ?

La Ville a porté le projet vis-à-vis des habitants et son rôle de pédagogie a été essentiel pour faciliter la commercialisation du programme. Le Département a rempli son rôle en amont, en créant un OFS clairement aligné sur les politiques publiques départementales, avec sa redevance à 1 € pour tous. Lequel OFS, à son tour, s'est assuré de la qualité des logements produits et de la justesse de leur prix en regard des capacités financières des jeunes ménages auxquels les BRS sont destinés.

Cette opération est-elle représentative de ce que le Département souhaite faire avec le BRS ?

Le Département, comme l'exprime son dispositif phare, Prior'Yvelines, veut aider les communes à loger tous les habitants, y compris ceux des classes moyennes qui sont dans l'angle mort des politiques publiques. Le BRS est un bon outil pour cela. Pour autant, le Département n'a pas créé son OFS en vue de produire 100 % des BRS du territoire. En revanche, il compte sur cet outil opérationnel pour prendre part aux projets urbains qu'il soutient, afin d'y apporter la diversité d'offre nécessaire.

« Un appui supplémentaire du Département à la diversification de l'offre résidentielle de la commune. »



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



02



Nos actifs

Nos actifs

L'OFS a accéléré ses acquisitions et constitué un stock significatif de projets.

L'OFS a commencé à constituer son portefeuille de biens immobiliers en 2022. Ses acquisitions se sont nettement accélérées en 2023, avec 108 logements supplémentaires.

Au 31 décembre 2023, l'OFS était déjà propriétaire de fonciers permettant la construction de 151 logements en BRS dans 9 opérations immobilières. Conformément à sa vocation de contribuer à la mixité sociale des quartiers ou des centres-villes, ces 151 premiers logements s'inscrivent dans des programmes mixtes, en l'occurrence à dominante sociale ou aidée.

Au total, l'OFS a investi 6,4 M€ pour les produire, dont 51 % de fonds propres.

Le chiffre à retenir

79 logements livrés en 2024.

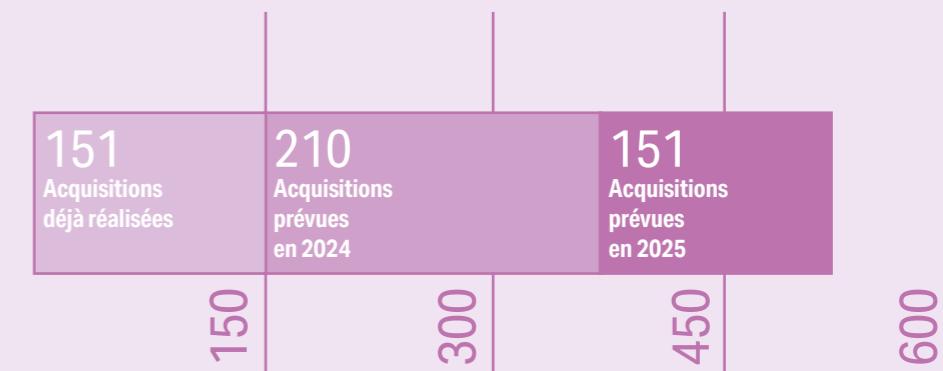
Les 93 premiers, répartis dans 4 programmes situés à Voisins-le-Bretonneux (2), Viroflay et Le Mesnil-Saint-Denis, devraient être livrés en 2024.

Pour la suite, le conseil d'administration de l'OFS a déjà validé 21 autres projets immobiliers pour 361 logements supplémentaires, sous réserve d'une pré-commercialisation de 50 %.

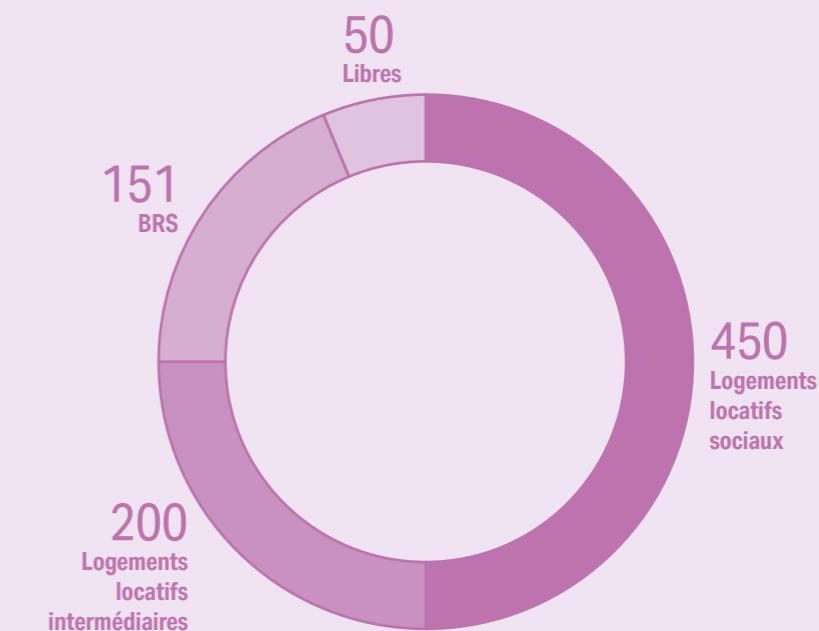
Au sein de ce stock d'engagements, au vu du bon déroulement des projets, l'OFS prévoit l'acquisition effective de 210 logements répartis dans 8 opérations en 2024.

La prudence reste toutefois de mise car la pré-commercialisation de 50 % du programme, nécessaire pour que l'OFS confirme son investissement, est passé en 2023 de 4 à 6 mois en moyenne.

Engagements de l'OFS des Yvelines en nombre de logements depuis sa création en juin 2021



Répartition des logements dans les 9 opérations où l'OFS des Yvelines a acquis la quote-part foncière du BRS



Le Mesnil-Saint-Denis

La Villa Cedrus



Une opération « 100 % SRU » rendue possible par le BRS

Le BRS a permis la sortie rapide d'une opération 100 % SRU souhaitée par la ville. Réalisée dans une commune « quasi-rurale », elle illustre la capacité du BRS à trouver sa clientèle dans des environnements variés, un atout dans un département très contrasté comme celui des Yvelines. Sa rapidité d'exécution démontre aussi l'importance d'une bonne préparation en amont, associant les habitants.

Points clés

Programme de 15 BRS sur 30 logements
Prix de vente moyen 3700 €/m²
Soit - 30 % par rapport au prix du marché
Réalisé par Atland Résidentiel
Livraison en 2024

ATLAND
RÉSIDENTIEL

« Moins de trois ans séparent le premier contact avec l'OFS de la livraison des logements. »



Christophe Buhot
Maire
du Mesnil-Saint-Denis

Le Mesnil-Saint-Denis, commune d'environ 7000 habitants dans le parc naturel régional de la Haute-Vallée de Chevreuse, présente un marché du logement tendu (zone A). Le programme immobilier s'inscrit dans la restructuration du centre bourg.

Pourquoi cette opération en BRS ?

Nous avions envie de tester cette innovation qui nous semblait intéressante au regard de nos difficultés à produire du logement social sur la commune. Certaines opérations traînent depuis plus de 10 ans ! Au même moment, le promoteur Atland nous présentait un projet qui n'était pas assez social, et il était pressé de conclure. Nous sommes donc allés voir l'OFS et, à nous trois, nous avons rapidement trouvé un terrain d'entente. Je suis ravi de voir que moins de trois ans séparent ce premier contact de la livraison des logements.

Quel a été l'accueil des habitants ?

Je conseille fortement aux promoteurs d'organiser des réunions publiques pour présenter leur projet : cela permet vraiment de limiter les recours. En l'occurrence, le BRS a été bien compris et bien accepté. Pour les habitants qui sont propriétaires dans la commune, qu'une partie des futurs habitants soient propriétaires eux aussi a quelque chose de rassurant, qui les dispose mieux à accepter la nécessité d'une offre résidentielle mixte.

Le BRS est-il aussi un moyen de répondre aux obligations de la loi SRU ?

Tout à fait. La moitié du programme en BRS a permis de sortir l'autre moitié en locatif social. L'alternative, compte-tenu du déficit de la commune, aurait été 100 % de social, mais le promoteur ne pouvait pas le faire. Aujourd'hui, le BRS est devenu très populaire, mais les promoteurs ne doivent pas s'attendre à ce qu'il remplace le logement social. En outre des programmes 100 % BRS n'auraient aucun sens chez nous.



03



Nos partenaires

Nos partenaires

Le BRS et l'OFS ont trouvé leurs soutiens sur l'ensemble de la filière.

À l'échelle nationale, le BRS a confirmé sa progression. Les derniers chiffres de l'enquête réalisée par Foncier Solidaire France faisaient état d'un stock national de 16420 BRS dont près de 1900 déjà livrés et plus de 7000 disponibles à l'achat.

L'OFS des Yvelines, recueillant ainsi les fruits de son investissement relationnel sur le territoire, a étudié près d'une centaine de projets à l'initiative d'opérateurs immobiliers ou de communes. Cet intérêt croissant pour le produit BRS a permis à l'OFS de rester exigeant dans ses choix d'investissement, tant en termes de localisation que de qualité résidentielle.

Autre signe de la « normalisation » du BRS, les financeurs institutionnels se sont donné des règles de gestion témoignant de leur confiance dans le produit. Action Logement a pérennisé ses prêts bonifiés, la Banque des Territoires a instauré un taux unique pour tous les OFS. L'OFS des Yvelines a ainsi pu consolider ses relations avec ces financeurs essentiels pour son développement.

Du côté du financement des acquéreurs de BRS, l'OFS des Yvelines a multiplié par 6 le nombre de banques conventionnées avec lui pour fluidifier le parcours des emprunteurs, avec des équipes et des lignes de crédits dédiées. Dans le même temps, le Crédit Logement a décidé de garantir les emprunts attachés aux BRS. La remontée concomitante des taux de crédit a malheureusement joué en sens inverse, retardant le plein effet de ces avancées.

Le chiffre à retenir

6 banques de détail ont signé une convention de partenariat avec l'OFS des Yvelines.

« Fort de l'expérience acquise, l'OFS a perfectionné sa méthode d'analyse des projets. Le dialogue avec les opérateurs et le processus d'engagement ont gagné en fluidité et en profondeur. »



Manon Huc-Guilloton
Responsable de développement à l'OFS des Yvelines



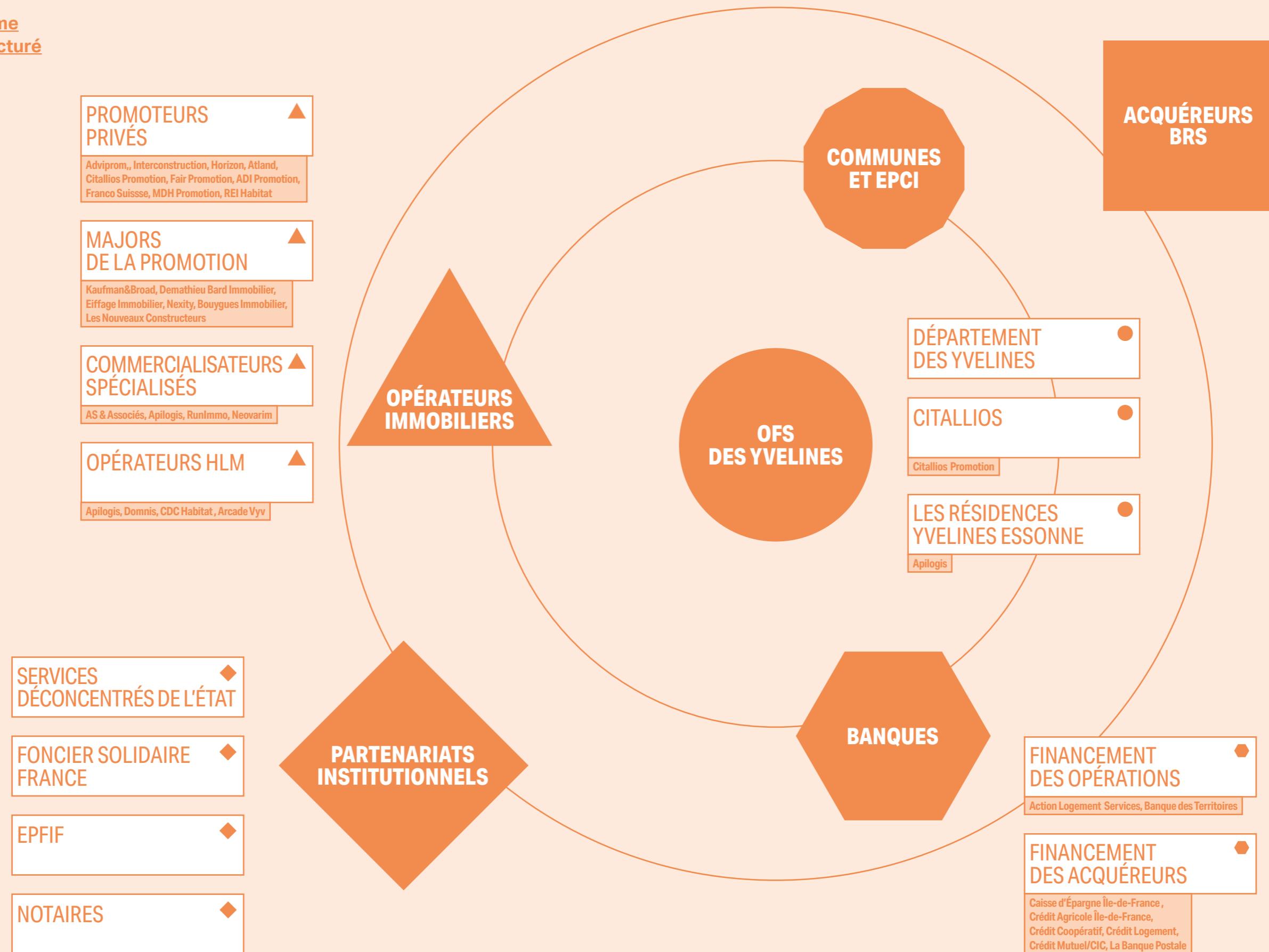
La Matinale de l'OFS, saison 1

Le 17 octobre 2023, avec le concours d'experts extérieurs, l'OFS des Yvelines organisait sa première « matinale » sur le thème du financement des OFS et des acquéreurs de BRS. Réunissant 70 invités – banquiers, financeurs, opérateurs immobiliers, commercialisateurs – ce moment d'échange a été l'occasion de renforcer la cohésion de l'écosystème des partenaires concourant à l'essor du BRS dans les Yvelines. La Matinale sera pérennisée : elle reviendra en 2024, sur le thème de la qualité environnementale et du confort d'usage.

Alternatives au BRS

Le BRS n'est pas adapté partout, il est surtout destiné aux marchés tendus. Ailleurs, il peut être plus judicieux de soutenir l'accession à la propriété au moyen du PSLA ou la remise de logements anciens sur le marché locatif après une rénovation, notamment énergétique. Le Département des Yvelines propose des aides diversifiées adaptées aux politiques et situations particulières des communes.

Un écosystème
qui s'est structuré
depuis 2021



Jouy-en-Josas

Le Bois des Metz



Une transformation réussie de bureaux en logements

Si la transformation de bureaux en logements est une réponse d'avenir à la raréfaction du foncier, l'opération du Bois des Metz n'aurait pas été possible sans un portage foncier adapté : l'EPFIF, puis la Foncière de Transformation Immobilière avec le concours de l'OFS des Yvelines y ont contribué. Attestant la réussite de ce changement d'usage, les 16 BRS ont été intégralement réservés dans le temps record de 3 mois.

Points clés

Programme de 16 BRS sur 75 logements

Prix de vente moyen 4100 €/m²

Soit - 32 % par rapport au prix du marché

Portage foncier préalable par l'EPFIF

et la Foncière de Transformation Immobilière

Construction par Eiffage Immobilier

Livraison en 2025



« Utile aux ménages, le BRS apporte aussi de la valeur à nos actifs. »



Katelle Le Guillou
Directrice générale de la Foncière de Transformation Immobilière



Kévin Maruszak
Directeur du développement de la Foncière de Transformation Immobilière

La Foncière de Transformation Immobilière (FTI), filiale du Groupe Action Logement, est spécialisée dans l'acquisition d'actifs économiques obsolètes dans toute la France afin de les transformer en logements, en services et locaux d'activités destinés aux habitants.

Quel a été le rôle de la FTI dans cette opération ?

Nous sommes intervenus en tant que conseil et investisseur dans le cadre de la transformation de bureaux en logements, une opération complexe qui nécessite l'expertise d'un spécialiste. Grâce à notre ingénierie juridique, technique et financière, nous avons pu accompagner Eiffage Immobilier, à l'initiative du projet, dans l'adaptation de celui-ci aux attentes de la collectivité et dans l'obtention de son adhésion. Nous avons acquis l'ensemble immobilier à transformer à l'EPFIF et avons appliqué notre montage basé sur le démembrement pour favoriser l'équilibre global de l'opération.

En quoi votre modèle est-il efficient pour transformer des bureaux en logements ?

Le surcoût de la transformation reste important aujourd'hui. Notre modèle, comme celui de l'OFS, repose sur un démembrement de propriété. Nous achetons le foncier et signons un bail à construction avec un bailleur social ou un promoteur qui se chargera de créer les logements, sociaux ou intermédiaires. Ce bail (une fois transmis) lui confère également les droits de gestion locative pendant une durée de 50 à 60 ans. Au terme de ce bail, nous récupérerons l'actif que nous pourrons, le cas échéant, transformer à nouveau pour l'adapter aux besoins et créer de la valeur.

Qu'apporte le BRS dans le montage de vos opérations ?

Précisons d'abord que le BRS occupe une place particulière dans le montage de l'opération : nous cédons la charge foncière correspondante à l'OFS. Le groupe Action Logement soutient cette forme d'accession aidée qu'est le BRS, de plus en plus plébiscitée par les communes. Nous y croyons beaucoup, non seulement parce qu'il résiste à la crise et que la mixité sociale est souhaitable, mais aussi parce que la présence d'un OFS rassure quant à l'évolution du bâti dans l'environnement immédiat de nos propres actifs.

04



Nos clients

Nos clients

Les candidats à l'accession sont aujourd'hui rapidement convaincus des avantages du BRS.

En 2023, le marché du BRS a bénéficié malgré la crise de circonstances relativement favorables : l'offre a augmenté au moment où les efforts de communication autour du produit commençaient à porter leurs fruits et où la hausse des taux de crédit a fait du BRS la seule possibilité d'accéder à la propriété.

De fait, l'écoulement des logements en BRS à la vente pour le compte de l'OFS des Yvelines a été relativement rapide comparativement à la moyenne des logements en pleine propriété : environ 12 mois de commercialisation contre près de 18 mois en promotion traditionnelle. C'est particulièrement le cas dans les communes au marché tendu, où les alternatives offertes par l'ancien ou le PSLA sont rares.

Le chiffre à retenir

12 mois,
soit le délai moyen
d'écoulement
d'une opération
BRS de l'OFS
des Yvelines

La clientèle de l'OFS se compose principalement de jeunes couples ou de familles, soit des ménages de taille supérieure à la moyenne nationale. Le choix du BRS correspond à deux types de « parcours résidentiel » : déménager sans s'éloigner ou disposer d'une pièce en plus. Ce dernier cas correspond souvent à la projection d'un agrandissement de la famille et à la recherche d'une certaine stabilité.

Que ce soit lors des réunions publiques, des rendez-vous de signature ou des assemblées générales de copropriété, la clientèle se montre particulièrement bien informée des spécificités du BRS. Ses questions les plus fréquentes portent sur la transmission.

Qu'en pensent les acquéreurs ?

« Le BRS apporte la solution à leurs problématiques de logement. Ils ont rarement pour première intention d'acheter en BRS : ce sont d'abord des ménages à la recherche d'un logement qui correspond à leurs besoins en termes de localisation et surtout de typologie. Ils comprennent qu'ils peuvent avoir ce qu'ils recherchent grâce au dispositif sans faire l'impasse sur ces critères essentiels, tout en capitalisant sur leur crédit par rapport à un loyer à fonds perdus. C'est d'autant plus vrai que les mentalités évoluent vis-à-vis de la pleine propriété : les jeunes sont prêts à acheter en BRS si c'est pour être bien logé tout de suite tout en épargnant pour le futur ; et on voit des sexagénaires revendre leur logement devenu trop grand pour se reloger en BRS afin de retrouver un capital pour aider leurs enfants ou mieux vivre leur retraite. »



Jean-Émile Barra
Directeur du développement et des Relations Institutionnelles chez Runimmo

Le portrait-robot de la clientèle de l'OFS

Taille moyenne des ménages	2,3 PERSONNES
Âge moyen des acquéreurs	37 ANS
RFR N-2 médian	34 K€
Apport médian	51 K€
Primo-accédant	90 %
Locataire du parc social	10 %

Record

Sur les 30 lots en BRS de l'opération ouverte à la vente de La Maison de l'Amiral à Viroflay, 22 lots ont été réservés lors du week-end de lancement.



Communication

L'OFS a fait réaliser une vidéo explicative destinée au grand public, largement diffusée sur les médias internet du groupe BFM.



Poissy

Instant Nature



Un test concluant sur un marché en TVA 5,5 %

Le quartier Maurice Clerc, grande opération d'aménagement quasiment achevée, dont Citallios, membre de l'OFS, était partie prenante aux côtés de Nexit Apollonia, constituait un test sécurisant au moment de l'entrée en activité de l'OFS des Yvelines. Le promoteur ayant pu adapter un programme déjà doté d'un permis de construire, l'OFS en a retiré un premier retour d'expérience rapide sur la commercialisation du produit BRS.

Points clés

Programme de 14 BRS sur 17 logements

Prix de vente moyen 3010 €/m²

Soit - 20 % par rapport au prix en TVA 5,5 %

Réalisé en co-promotion par Nexit et Citallios Promotion

Livraison en 2024



« Le BRS a permis à de jeunes ménages d'acquérir le type de logement dont ils avaient réellement besoin. »



Évelyne Flacher
Directrice générale
de Nexit Apollonia
(partie prenante
de Nexit Héritage)

Nexit Apollonia, aménageur du nouveau quartier, a coproduit près de 600 logements avec Citallios. Ce projet bénéficie de la TVA réduite à 5,5 % au titre de sa proximité d'un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pourquoi ce programme en BRS dans l'opération d'aménagement ?

Quand la ville nous a suggéré de réaliser des logements BRS dans l'opération, nous avons tout de suite été intéressés car cela permettait d'apporter une nouvelle offre en accession que nous n'avions pas encore proposée sur ce programme. Le produit, et surtout l'OFS des Yvelines, étaient encore relativement récents. Et, si Nexit Apollonia l'avait déjà testé hors région parisienne, nous étions très désireux de développer notre expertise dans ce domaine aux côtés de l'OFS.

Comment le BRS a-t-il trouvé sa clientèle ?

Le BRS ne bénéficiait pas ici de l'avantage comparatif de la TVA réduite, puisqu'elle était également applicable aux programmes en accession libre. Mais nous avons réussi tout de même à proposer une décote de 20 % par rapport à la pleine propriété et nous sommes allés rechercher des prospects qui n'avaient pas obtenu leur financement précédemment. En particulier des jeunes ménages qui ne s'étaient pas résolus à acheter des logements de typologie inférieure à leurs besoins, et qui pouvaient désormais, en BRS, s'offrir le logement recherché.

Quels enseignements retirez-vous de la commercialisation de ce programme pionnier ?

Certains réservataires ont rencontré des difficultés en s'adressant à des banques qui méconnaissaient la spécificité du BRS. Depuis, l'OFS des Yvelines a beaucoup travaillé avec les réseaux bancaires et le produit est mieux maîtrisé. D'une manière générale, étant donné la spécificité juridique du BRS, il est clair que les choses se passent d'autant mieux que nous travaillons en étroite coopération avec l'OFS.



05



Nos perspectives

Nos perspectives en 2024

Une nouvelle activité d'exploitant gestionnaire d'actifs et un développement resserré sur les besoins prioritaires du territoire.

L'année 2024 sera celle des premières livraisons de logements à leurs acquéreurs en BRS, enclenchant le démarrage d'une activité de gestion pour l'OFS des Yvelines. Un premier recrutement, effectif en début d'année, permet de préparer cette nouvelle activité, qui portera sur 79 logements pour ce premier exercice. L'OFS se dotera d'un prochain site Internet, comportant un espace dédié à ses clients, et d'un outil de gestion locative.

Dans le même temps, en raison d'une conjoncture peu favorable, la gouvernance de l'OFS a reconstruit ses objectifs annuels de développement, qui passent de 250/300 logements à environ 160/170 logements.

En conséquence, les critères d'engagement sont revus dans le sens d'une sélectivité accrue : l'OFS concentrera ses investissements sur les communes au prix de marché élevé et sur lesquelles le BRS peut significativement aider à respecter le seuil de la loi SRU (c'est-à-dire celles qui sont proches). Il continuera à investir dans les opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain soutenues par le Département des Yvelines.

Toutes ces orientations seront formalisées dans un modèle de convention à signer entre l'OFS et les opérateurs apporteurs de projet. Elle explicitera notamment les attentes de l'OFS en matière de qualité et un référentiel y sera inclus pour servir de base de discussion, comportant trois volets : environnement, usage, adresse.

Le chiffre à retenir

Un objectif de 160 à 170 logements engagés par an à partir de 2024

Une nouvelle activité d'exploitant gestionnaire d'actifs et un développement resserré sur les besoins prioritaires du territoire.

L'année 2024 sera celle des premières livraisons de logements à leurs acquéreurs en BRS, enclenchant le démarrage d'une activité de gestion pour l'OFS des Yvelines. Un premier recrutement, effectif en début d'année, permet de préparer cette nouvelle activité, qui portera sur 79 logements pour ce premier exercice. L'OFS se dotera d'un prochain site Internet, comportant un espace dédié à ses clients, et d'un outil de gestion locative.

Dans le même temps, en raison d'une conjoncture peu favorable, la gouvernance de l'OFS a reconstruit ses objectifs annuels de développement, qui passent de 250/300 logements à environ 160/170 logements.

En conséquence, les critères d'engagement sont revus dans le sens d'une sélectivité accrue : l'OFS concentrera ses investissements sur les communes au prix de marché élevé et sur lesquelles le BRS peut significativement aider à respecter le seuil de la loi SRU (c'est-à-dire celles qui sont proches). Il continuera à investir dans les opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain soutenues par le Département des Yvelines.

Toutes ces orientations seront formalisées dans un modèle de convention à signer entre l'OFS et les opérateurs apporteurs de projet. Elle explicitera notamment les attentes de l'OFS en matière de qualité et un référentiel y sera inclus pour servir de base de discussion, comportant trois volets : environnement, usage, adresse.

« L'OFS est passé d'une logique de développement à une logique de constitution progressive de portefeuille, avec un pilotage en temps réel qui permet de sélectionner les meilleures opportunités. »



Vincent Garrault
Responsable administratif et financier de l'OFS des Yvelines

Les quatre fondamentaux d'engagement des projets par l'OFS



Géographie

- ✓ Faciliter l'accès à une [offre abordable](#) dans les marchés tendus
- ✓ Contribuer à l'atteinte des [objectifs SRU](#) des communes
- ✓ Soutenir la [diversification résidentielle](#) des projets d'intérêt départemental



Financement

- ✓ Participer à l'effort de [sobriété budgétaire](#) du Département
- ✓ Optimiser les charges financières au [juste prix](#)
- ✓ [Ajuster l'endettement](#) afin de maintenir une faible redevance et maîtriser les aléas d'amortissements



Qualité

- ✓ Agir en faveur de la [décarbonation](#) de l'industrie immobilière
- ✓ Replacer [les usages](#) au cœur de la conception architecturale
- ✓ Investir au plus proche des bassins d'emplois dans des [quartiers attractifs](#) et bien connectés



Programmation

- ✓ Maintenir et attirer les [publics stratégiques](#) : familles et jeunes actifs
- ✓ Promouvoir le développement de [produit désirables](#)
- ✓ Développer des opérations à [taille humaine](#) tout en facilitant l'exploitation locative



**Trois questions à Simon Goudiard,
directeur de l'OFS des Yvelines**

**En quoi 2024 sera-t-elle
une année charnière ?**

C'est l'année qui nous verra devenir exploitant et gestionnaire de nos premiers actifs livrés, un second métier entièrement différent de celui que nous avons exercé depuis la création de l'OFS, qui consiste à monter des opérations et à y engager des fonds. Nous nous sommes préparés à cette nouvelle activité puisque nous avons recruté une chargée d'exploitation ; et nous serons épaulés dans cet apprentissage par Les Résidences Yvelines Essonne.

**Comment l'OFS aborde-t-il
la crise immobilière ?**

La crise immobilière nous oblige à reconSIDérer nos objectifs, et ce pour deux raisons. En premier lieu, nous devons nous préparer à rencontrer moins d'opportunités de programmes puisque la production immobilière générale, qui nous alimente, est au point bas. En second lieu, la crise affecte les ressources fiscales des collectivités territoriales, et en particulier le Département des Yvelines, qui finance nos investissements. Face à cela, la gouvernance de l'OFS a fait le choix d'une sobriété budgétaire accompagnée d'une sélectivité accrue, en concentrant ses efforts sur les communes où les besoins en BRS sont le plus manifestes. Par ailleurs, nous allons continuer à mettre l'accent sur la qualité.

Pourquoi cet accent sur la qualité ?

Pour nous, le BRS n'est pas seulement un logement abordable, c'est aussi un logement de qualité. Cette exigence est fondamentale. Nos clients ont droit à une qualité d'usage immédiate et à une facilité d'entretien à long terme. Et nous-mêmes avons intérêt à ce que notre patrimoine soit durablement qualitatif. Nous sommes engagés sur sa reprise et nous voulons être assurés qu'il se revendra facilement. Par ailleurs, nos financeurs institutionnels, Action Logement Services comme la Banque des Territoires, partagent ce point de vue et conditionnent leurs prêts à l'atteinte de certains objectifs environnementaux.



**Simon
Goudiard**

Directeur
de l'OFS
des Yvelines





06

Chiffres clés

Chiffres clés

8,3 M€ d'engagements nets en 2023.
Les engagements se poursuivent malgré la crise,
l'exploitation continue d'être excédentaire.

Une fois les minorations et participations des opérateurs déduites, les engagements nets de l'OFS au titre de l'exercice 2023 se portent à 8,3 M€, financés en partie par la dette (3,2 M€ soit 38 %) et équilibrés aux deux tiers par une mise de fonds propres (5,1 M€ soit 62 %). L'OFS a accéléré ses acquisitions avec 7 nouveaux terrains pour un montant total de 5.315 K€.

RÉSULTAT

L'OFS RÉALISE
522.037 €
RÉSULTAT NET

DEPUIS 2021

24,6 M€
ENGAGÉS DONT 14,8 M€
DE FONDS PROPRES

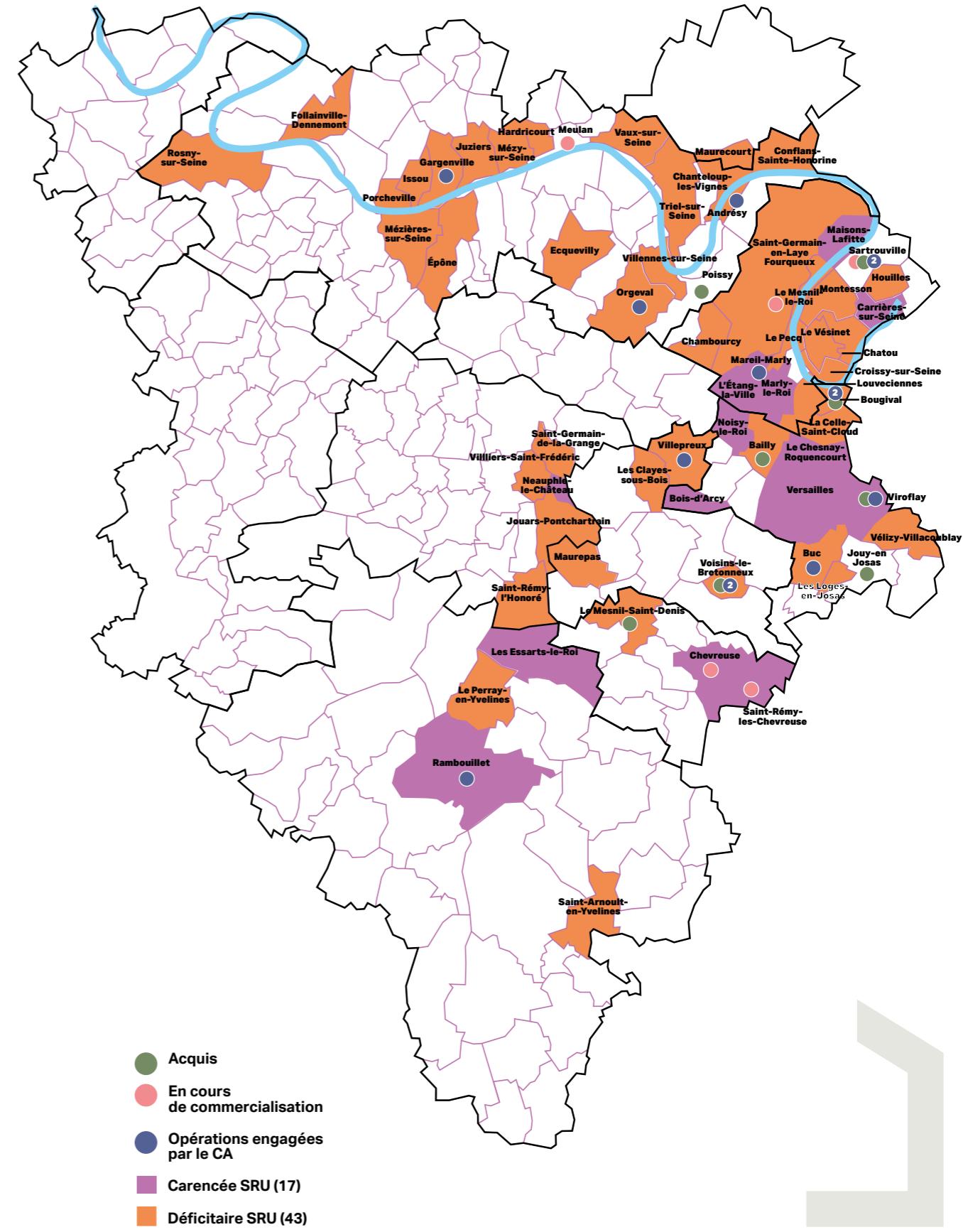
45 K€
D'INVESTISSEMENT
PAR LOGEMENT
DONT 27 K€
DE FONDS PROPRES

FIN 2023

Opérations	26	OPÉRATIONS ENGAGÉES	} 512 LOGEMENTS
Taille moyenne d'opération	20	LOGEMENTS	
Taille moyenne d'un logement	75 M ²	SHAB	
Prix de vente moyen	3680 € TTC/M ²	SHAB, PARKING INCLUS	

OPÉRATIONS

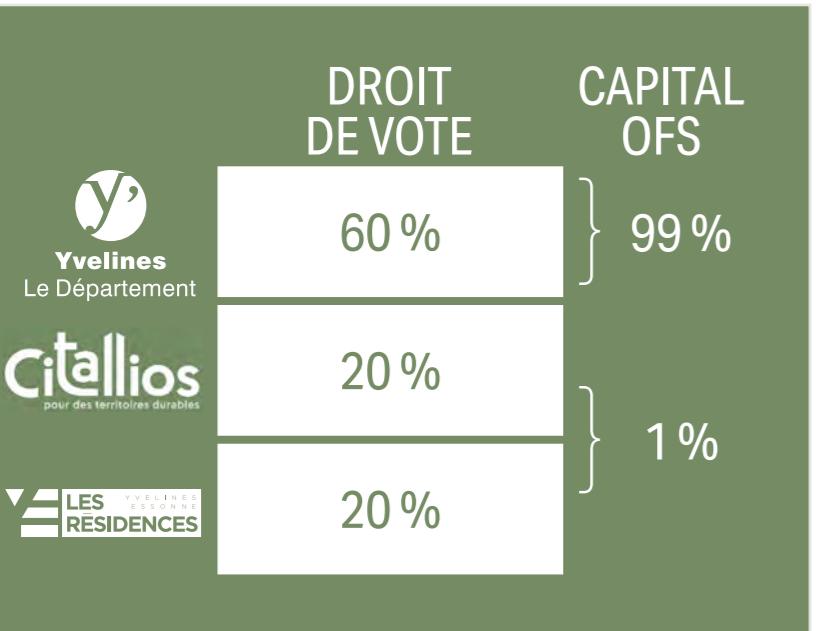
9	ACQUISES	} 321 LOGEMENTS
8	SOUZ PROMESSE	
16	EN COMMERCIALISATION ACTIVE	





La gouvernance de l'OFS

Le capital de l'OFS est détenu à 99 % par le Département des Yvelines et à 1 % à parité par CITALLIOS et Les Résidences Yvelines Essonne. Leurs droits de vote sont respectivement de 60 %, 20 % et 20 %.



Principales décisions des instances délibérantes en 2021 et 2022

Assemblée générale

— Approbation des comptes annuels du Groupement et du rapport de gestion de l'équipe dirigeante au titre de l'exercice 2021/2022.

Conseil d'administration

— Approbation de l'engagement de 11 opérations pour un total de 234 logements.
— Abandon de 4 opérations pour un total de 47 logements.
— Approbation des budgets 2023 et 2024.

L'assemblée générale

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.

Le conseil d'administration

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

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

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



20
23