

22 OFS agréés en PACA

Au 1^{er} août 2023, 22 OFS sont agréés en région PACA :

2018	2019	2020	2021	2022	Au 1 ^{er} août 2023
- Foncière coopérative de la région PACA	- Coop Foncière Méditerranée - Tous Propriétaires	- SFHE - Erilia	- Faconeo - Logirem - Unicil - Var Habitat - Sud Accession - Foncière Cannes Lérins Méditerranée	- Procvivis Sud - FDI Foncier Solidaire - Famille et Provence - CDC Habitat Social - Toulon Habitat Méditerranée - Foncière Solucia Territoires - OFS Méditerranée - Côte d'Azur Habitat	- Altera Domus - Vilogia - Bassin Minier Méditerranéen

Synthèse nationale des rapports d'activités 2021 des OFS

La DHUP a publié en avril 2023 le premier rapport d'activité national sur les organismes fonciers solidaires. Celui-ci dresse le panorama des 110 OFS agréés en France fin 2021, des 338 BRS livrés, et le profil des premiers ménages acquéreurs.

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/bilan_organismes_foncier_solidaire_et_bail_reel_solidaire_OFS_BRS.pdf

Avancement des opérations BRS en PACA

Les rapports d'activités 2022 des OFS agréés en PACA font état de plus de 60 opérations engagées entre 2018 et le 31 décembre 2022 par les OFS dans la région, totalisant près de 1 400 logements en BRS.

La moitié de ces opérations a été engagée sur la seule année 2022.

La commercialisation des BRS monte en puissance : aux 7 opérations commercialisées entre 2019 et 2021 (217 BRS), s'ajoutent **40 nouvelles opérations commercialisées sur la période 2022-2023**, qui représentent près de 850 BRS. Plus de 1 000 logements en BRS auront donc été mis en commercialisation en PACA entre 2019 et fin 2023.

Les 21 premiers BRS ont été livrés en PACA en décembre 2022, à Six-Fours-les-Plages, dans la première tranche de l'opération Les Six Bastides, portée par l'OFS Coop Foncière Méditerranée.

73 BRS ont été livrés au premier semestre 2023 :

- 36 BRS à Cannes, dans l'opération Villa Nova (OFS Foncière coopérative de la région PACA)
- 19 BRS à Six-Fours-les-Plages, dans la 2^e tranche de l'opération Les Six Bastides (OFS Coop Foncière Méditerranée)
- 17 BRS dans l'opération Les Terrasses Blanches à Bandol (OFS Unicil)
- 1 BRS à Cabriès (OFS Tous Propriétaires)

Sur l'ensemble de l'année 2023, environ 200 BRS devraient avoir été livrés dans la région, dans 8 opérations implantées dans le Var, les Bouches-du-Rhône et les Alpes-Maritimes.

Suivant les éléments de programmation renseignés par les OFS à fin 2022, sont attendues les livraisons d'environ 270 BRS en 2024, 320 BRS en 2025 et 350 BRS en 2026.

Réunion des OFS agréés en région PACA du 30 mars 2023

Les représentants de 12 OFS agréés en région PACA, qui représentent plus de 90% des opérations BRS engagées dans la région, se sont réunis le 30 mars 2023, durant un temps d'échanges co-organisé par la DREAL et l'EPF PACA. Étaient également présents les partenaires du réseau OFS dans la région: la Banque des Territoires, Action Logement, CEPAC-Caisse d'Épargne, Immo SC Conseil, et la préfecture de région.

La réunion a été notamment l'occasion de présenter le bilan national d'activités des OFS, l'avancement des opérations en région PACA, ainsi que le dispositif de bail réel solidaire d'activités (BRSA). Elle a également permis à chacun des représentants des OFS et des partenaires d'aborder l'impact de la conjoncture économique sur le dispositif OFS/BRS.

Pouvoir d'achat des ménages et commercialisation des BRS

Plusieurs OFS ont témoigné du fait que l'augmentation des taux de crédit immobilier ne permet plus à certains ménages de concrétiser leur projet d'achat de logement en BRS. Les OFS se voient donc contraints de recommercialiser des logements réservés, après des refus de prêt par les banques. À titre d'exemple, un tiers des réservations effectuées sur une opération de 30 logements en BRS dans le Var, n'a pu aboutir.

A également été évoquée la difficulté de trouver des banques partenaires pour accompagner les ménages souhaitant acquérir un logement en BRS.

Modalités d'attribution des BRS

Afin de s'assurer de la bonne adéquation entre les objectifs poursuivis par le dispositif BRS, les besoins des ménages et l'attribution des logements, certains OFS agréés en PACA examinent les candidatures à l'acquisition d'un logement sous BRS à l'aune de différents critères (lieu de résidence et d'emploi, nombre de personnes composant le ménage, sortie du parc locatif social, primo-accession, etc.). À noter toutefois la difficulté actuelle d'organiser des commissions d'attribution des BRS en raison du resserrement des durées de propositions de prêts par les banques.

À l'inverse, d'autres OFS ne pratiquent pas de sélection des candidats à l'accession suivant des critères pré-établis, arguant du risque juridique que présente cette pratique non encadrée par les textes réglementaires.

Prix de sortie des BRS et montants de redevance

Les échanges ont mis en exergue l'influence sur les prix des BRS et les montants de redevance, exercée par :

- le niveau de maîtrise foncière : plusieurs OFS ont exprimé leurs difficultés à commercialiser des logements en BRS à moins de 3 000 euros par m² et à proposer des redevances inférieures à 2 € par m² en l'absence de maîtrise foncière publique ou de portage du foncier de longue date par l'organisme.
- la pression exercée par les promoteurs auprès des OFS internalisés aux organismes de logement social. Ces derniers se voient en effet imposer les prix de commercialisation de logements en BRS, en contrepartie de la prise en charge de la construction des logements sociaux.
- la hausse du taux du livret A, sur lequel le taux du prêt Gaïa est indexé.
- La hausse et l'instabilité des coûts de construction, qui rendent difficile l'équilibre financier des opérations.

Enfin, un représentant d'un OFS agréé regrette que les ménages acquéreurs d'un logement sous BRS ne puissent, à l'instar des acquéreurs de logements sous PSLA, bénéficier d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, qui permettrait de compenser, pour les ménages, les hausses de redevances destinées à équilibrer les opérations.

Prêts aux OFS et garanties d'emprunt

Plusieurs OFS ont indiqué avoir des difficultés à obtenir des garanties d'emprunts auprès des collectivités, alors même que celles-ci se déclarent favorables au déploiement de BRS sur leurs territoires.

Financement par Action Logement

Action Logement a présenté le bilan de l'accompagnement financier qu'il a apporté aux OFS en 2021 et 2022. Le groupe a accompagné 55 opérations en région PACA, totalisant près de 1 200 BRS. La région PACA représente 13 % de l'accompagnement financier national des OFS par le groupe.

Séminaire 2023 des OFS agréés en PACA

Comme chaque année, un séminaire réunissant l'ensemble des OFS et des acteurs participant au développement de l'offre BRS dans la région se tiendra au dernier trimestre 2023. Dans cette perspective, n'hésitez pas à nous faire remonter tout sujet que vous souhaiteriez voir inscrit à l'ordre du jour (contact : valerie.toussaint@developpement-durable.gouv.fr).