

Ce deuxième numéro de l'info'BRS a pour objectifs de présenter l'actualité régionale et nationale des OFS/BRS et de revenir sur les principales informations transmises à l'occasion du séminaire du 27 novembre 2020 intitulé « Démembrement, dissociation foncier/Bâti : des dispositifs innovants pour répondre au besoin en logement social ? » organisé par la DREAL et l'Ar Hlm PACA & Corse qui a réuni plus de 130 participants issus du milieu de l'habitat autour de la thématique des OFS/BRS et qui démontre la forte dynamique engagée sur ce dispositif au sein de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

## ■ Accélération du développement des OFS/BRS en région Provence-Alpes-Côte d'Azur !

### Multiplication des OFS en région PACA

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, **cinq Organismes Fonciers Solidaires (OFS)** ont été agréés par le préfet de région Provence-Alpes-Côte d'Azur : La foncière coopérative de la région PACA (19 juillet 2018 - Coop Gambetta), la Coop foncière méditerranéenne (12 février 2019 - La Maison Familiale de Provence, Grand Delta Habitat, Axédia, Arcansud), Tous propriétaires (19 août 2019 – Ville de Bouc-Bel-Air), S.F.H.E (22 juillet 2020) et ERILIA (18 novembre 2020).

Plusieurs projets de développement d'OFS sont en cours de réflexion : UNICIL (ESH), Logirem (ESH), Var Habitat (OPH), Pays d'Aix Habitat (OPH), Faconéo (SEM/SPL), SACICAP du Var, Ville d'Avignon, SAGEM/UNITI (SEM/promoteur).

### Commercialisation des logements BRS en hausse

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, les OFS agréés de la région PACA ont commercialisés **5 programmes de 195 logements en BRS**, situés sur les communes de la Croix Valmer, Aubagne, Cannes, Six-fours-les-plages et La valette du Var. A ce stade, ces opérations concernent uniquement des BRS dans le neuf. Les premiers chantiers vont être lancés dès janvier 2021.

## ■ Des retours d'expérience concluants

### Lancement réussi pour l'OFS « Tous propriétaires » de la ville de Bouc-bel-air

L'OFS « Tous propriétaires » a été agréé par le préfet de région le 19 août 2019 sous format associatif. Son conseil d'administration est composé d'un élu de la majorité et de l'opposition de la ville de Bouc-bel-air et de 4 administrateurs issus de la société civile. Les principales règles de fonctionnement de cet OFS sont les suivantes : Appel à candidature auprès de maître d'ouvrage pour la construction des logements (BRS opérateur), fixation d'un niveau de redevance au maximum de 1€/m<sup>2</sup>, plusieurs types de financement envisageables (vente à l'€ symbolique du foncier communal, subvention de la commune auprès de l'OFS, prêt Gaïa).

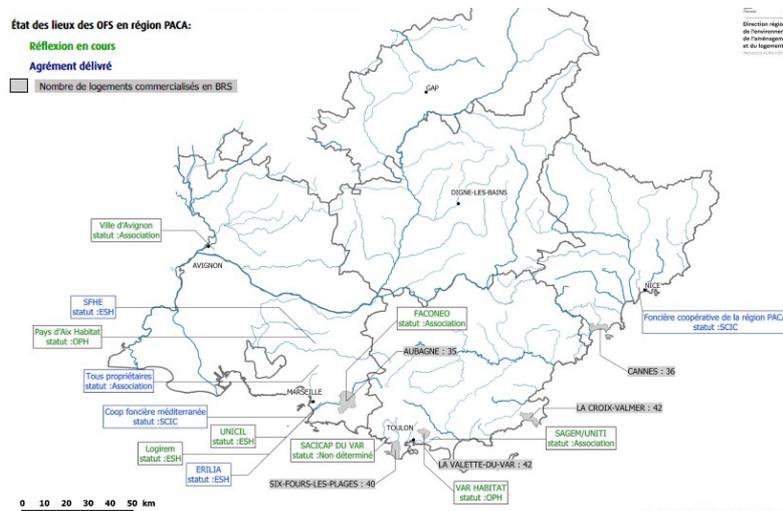
L'opération « Bouc-bel-air, Boulevard Jules Ferry » a été présentée lors du séminaire. La commune a cédé à l'€ symbolique ce foncier à l'OFS pour un projet de 6 logements en BRS (collectif R+2 stationnement RDC) pour un prix de vente moyen en BRS de 2 850€ TTC/m<sup>2</sup> (parking compris), contre 4 400€ dans le libre (-35%), et pour un niveau de redevance de 0,40€/m<sup>2</sup>. Un appel à candidature a été lancé au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 afin de sélectionner un opérateur début 2021.

### Commercialisation concluante pour l'opération « Les six-bastides » à Six-Fours-Les Plage

L'OFS « Coop Foncière Méditerranéenne » a lancé en juin 2020 la commercialisation de l'opération « Les six-bastides » à Six-Fours-Les-Plages. Grâce à une subvention de la commune à hauteur de 700 000 €, les logements sont cédés à 3 200€ TTC/m<sup>2</sup> (2 parkings compris en sous-sol), soit 40 % de moins par rapport au prix du marché dans le libre. Le niveau de redevance est estimé à 2,35/m<sup>2</sup> shab/mois, soit environ 150€/mois/logement moyen. Le prêt GAIA est actuellement en instruction auprès de la Banque des Territoires. En novembre 2020, 40 % du programme ont déjà été réservés par des ménages. Le profit des acquéreurs est le suivant : 50 % résident au sein de la commune, 90 % sont des primo-accédants et 85 % sont actuellement locataires (60 % du parc privé, 25 % du parc social). Le montage en BRS permet aux locataires du parc privé de devenir propriétaire d'un logement neuf pour un budget logement sensiblement identique à leur loyer actuel (+4%).

### Cartographie des OFS/BRS en région PACA

(cliquez-ici pour voir la cartographie en grand)



# ■ Actualités nationales sur les OFS/BRS

## Etat des lieux des OFS/BRS sur le territoire national

Au 31 décembre 2020, **52 OFS ont été agréés sur le territoire national** (4 en 2017, 6 en 2018, 10 en 2019, et 32 en 2020). Une trentaine de projets de constitution d'un OFS ont également été identifiés, dont 10 en cours d'instruction. Les OFS agréés relèvent de structures juridiques très variées (associatif : métropole de Lyon...), EPFL (Bizitegia), GIP (Grenoble Alpes métropole...), SCIC (Terra Noe...), SCP (Kérédes...), ESH (Domofrance...), OPH (Gironde Habitat...). On estime que plus de **20 000 logements BRS** auront été construits d'ici 2024.

## Point sur l'actualité législative et réglementaire

Plusieurs évolutions législatives (rapport Lagleize ...) sont actuellement envisagées pour **étendre le dispositif de dissociation foncière à un public plus large** que les ménages sous condition de ressources PSLA (hors décompte SRU) et à des locaux d'activités (commerces, bureaux, professionnels...), ainsi que pour adapter les principes de la vente HLM en BRS.

Un projet de décret est en cours pour **fluidifier l'agrément des Organismes de Logements Sociaux** en tant qu'OFS (adaptations opérationnelles pour les OPH, traçabilité des activités OFS sans états comptables séparés, nouvelle demande d'agrément pour un OHLM absorbant un autre OHLM agréé OFS).

La Loi de Finance Initiale 2021 a renforcé le dispositif des OFS/BRS en **homogénéisant le régime de la TVA** applicable aux opérations de logements sous BRS au taux réduit de 5,5% (article 278 sexies, 278 sexies A et 284 du CGI), en permettant aux communes qui le souhaitent d'appliquer un **abattement de la taxe sur la propriété foncière jusqu'à 100%** (article 1388 octies du CGI) et en **intégrant les OFS dans la liste des structures d'intérêt général** permettant de bénéficier d'une exonération de plus-value en cas de cession d'un terrain par un particulier (article 150U).

**Rappel juridique**

*Toute opération de plus de 12 logements au sein d'une commune carencée doit comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux hors PLS. Bien que comptabilisé dans l'inventaire SRU, le BRS accession n'est pas considéré comme un logement locatif et ne peut donc pas répondre à cette obligation réglementaire. Tout programme d'opération de BRS accession en commune carencée devra donc obligatoirement être complété par au minimum 30 % de logement locatif social (PLAI/PLUS) ou de BRS « location » sous plafond PLAI/PLUS. Le Ministère publiera prochainement une note relative à la comptabilisation des logements en BRS dans l'inventaire SRU.*

**En bref**

- ★ Le Ministère, en lien avec les DREAL, a défini un cadre pour l'élaboration des rapports annuels que les OFS doivent transmettre chaque année aux préfets concernés par leurs activités. A compter de 2021 (pour le rapport d'activité de 2020), les OFS devront ainsi remplir et transmettre un tableau de suivi modèle en vue de standardiser la transmission des informations et de recueillir des données sur les opérations et sur les logements en BRS à comptabiliser dans l'inventaire SRU.
- ★ Le Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales (MCTRCT) et la DREAL PACA ont élaboré une **Foire Aux Questions (FAQ)** sur le dispositif des OFS/BRS. Celle-ci fera l'objet de mises à jour régulières, en fonction de l'évolution de la réglementation, mais aussi des questions qui peuvent être remontées à l'adresse mail suivante : [uplf.sel.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr](mailto:uplf.sel.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr). La prochaine version de la FAQ sera publiée au cours du premier semestre 2021.
- ★ En cohérence avec le **décret n°2020-1750 du 28 décembre 2020** relatif aux aides de l'Agence nationale de l'habitat, l'Anah réfléchit actuellement à la mise en place d'un financement des OFS dans le cadre des dispositifs VIF/DIIF.

# ■ Retour sur des études OFS/BRS publiées en 2020

## Intervention sur les copropriétés

La DREAL PACA a réalisé une étude concluante sur l'intervention d'un OFS en copropriété fragile ou dégradée. Des simulations réalisées sur une copropriété existante de la région PACA ont démontré tous les intérêts d'utiliser cet outil pour agir sur les copropriétés dégradées (réhabilitation durable de la copropriété, assainissement de la situation financière des copropriétaires, meilleure organisation de la copropriété, économie de fonds publics...). L'ensemble des **livrables réalisés** dans cette étude est disponible sur le site internet de la DREAL PACA.

En parallèle, Kérédes a étudié la faisabilité de recourir à un OFS comme tiers financeur pour rénover voire réhabiliter des copropriétés grâce au recours au prêt Gaïa et aux gains d'énergies réalisés.

## Ventes HLM et BRS

L'USH a réalisé **une étude** pour mesurer le potentiel du dispositif OFS-BRS dans le cadre de la vente de patrimoine Hlm. Plusieurs montages opérationnels de cession de patrimoine Hlm en BRS ont été analysés pour évaluer les impacts économiques et organisationnels pour le bailleur et l'OFS et les impacts financiers pour les ménages. L'étude analyse ainsi différents modèles de portage (interne ou externe) à travers plusieurs scénarios (vente au fil de l'eau à l'OFS hébergé, vente au fil de l'eau à un OFS tiers, vente en bloc à un OFS tiers, vente en bloc à un OFS tiers + recours à un BRS opérateur au profit de l'organisme Hlm pour le maintien de la gestion locative et la commercialisation des logements). L'étude met également en avant certains leviers positifs issus de la vente Hlm en BRS à l'instar de la démultiplication du potentiel de vente de patrimoine (cession de droits réels à un prix de vente inférieur) ou de la garantie de la vocation sociale des logements vendus dans la durée par le dispositif anti-spéculatif propre aux OFS.