



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PROVENCE- ALPES-  
CÔTE D'AZUR

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# ***DÉMEMBREMMENT, DISSOCIATION FONCIER/BÂTI : DES DISPOSITIFS INNOVANTS POUR RÉPONDRE AU BESOIN EN LOGEMENT SOCIAL ?***

Wébinaire organisé par la DREAL PACA et l'Ar & Hlm PACA Corse

27 novembre 2020

***Début du webinaire à 09h30***

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement  
Provence-Alpes-Côte d'Azur

---

# Sommaire

## 1. Les Organismes Fonciers Solidaires et les Baux Réels Solidaires

a. Présentation des OFS et de leur développement – *Sophie ROBIN, DHUP et Anthony MOREL DREAL PACA*

b. Retours d'expérience sur les OFS/BRS

- Opération en Bail Réel Solidaire : montage et points de vigilance – *S.Charasse, Immo SC Conseil*

- Retour sur la mise en commercialisation de l'opération « Les Six Bastides » située à Six-Fours-Les-Plages – *C.ABBES, Coop Foncière Méditerranée*

- La mobilisation des OFS/BRS en quartier ancien dégradé – *A.PORTIER, EPFL Pays-Basque*

c. Présentation des résultats de l'étude relative à la mobilisation du BRS dans le cadre de la vente du patrimoine Hlm - *Chrystel GUEFFIER-PERTIN, USH*

d. Présentation des résultats du second volet de l'étude sur l'intervention d'un OFS en copropriété fragile ou dégradée – *Anthony MOREL DREAL PACA*

## 2. Présentation de l'ULS et de leur développement

a. Présentation de l'ULS et de son développement – *Didier LE BRAZIDEC, directeur général délégué à Tonus*

b. Retour d'expérience sur l'ULS – *Didier LE BRAZIDEC, directeur général délégué à Tonus*

# Présentation des OFS et de leur développement

*Sophie ROBIN, DHUP*

*Anthony MOREL, DREAL PACA*



# La dissociation du foncier et du bâti

Modèle inspiré des *Community Land Trust* (CLT), nés aux Etats-Unis dans les années 1970, qui vise à offrir une alternative à la propriété privée du sol, à réduire les inégalités dans l'accès à la propriété et à lutter contre la spéculation foncière.

## Organisme de foncier solidaire



## Bail réel solidaire



- Absence de lucrativité, voire lucrativité limitée pour les OLS ;
- Propriété foncière pérenne ;
- Agréé par le préfet de région ;
- Agréé les ménages preneurs de BRS
- Garanti de rachat des logements en BRS

- Acquisition de droits réels immobiliers de 18 à 99 ans ;
- Bail rechargeable ;
- Redevance foncière ;
- Encadrement des prix de droit réels à la revente;
- Condition de reprise par l'OFS

# Apports de la loi ELAN sur le dispositif des OFS/BRS

La loi ELAN facilite la mise en œuvre de ce dispositif, notamment par le biais des articles suivants :

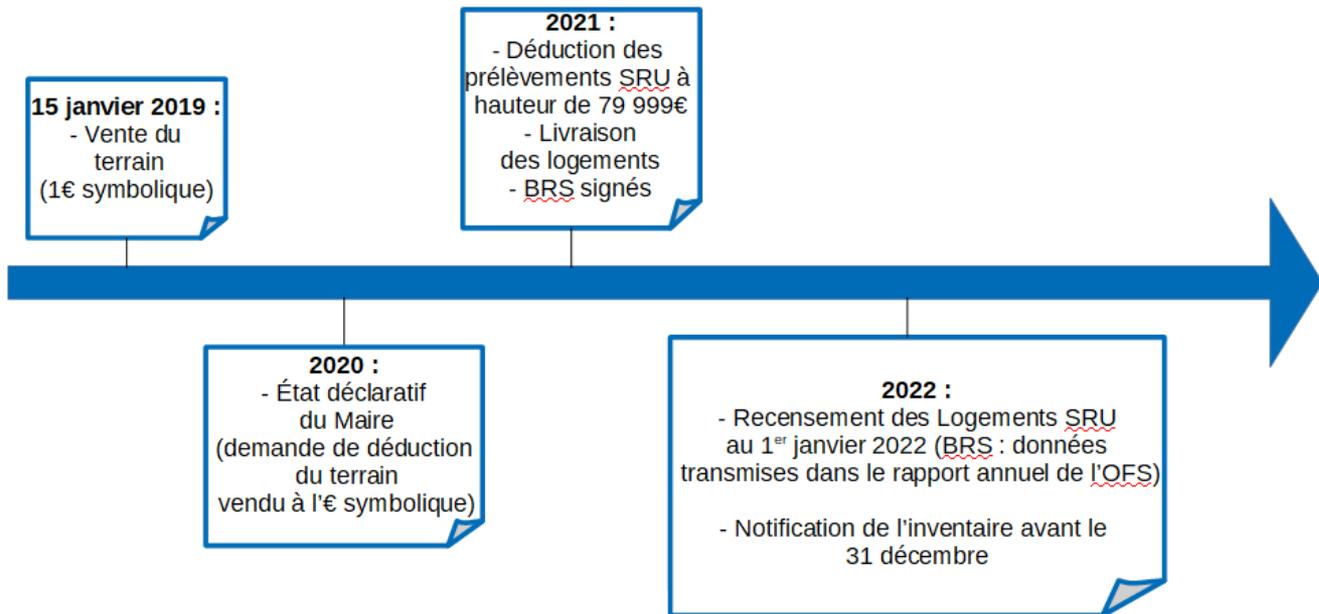
▶ **Comptabilisation des BRS au titre de l'inventaire SRU** (article 130) : *«A compter du 1er janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1 ».*

Transmission dans le rapport annuel d'activité des éléments permettant d'effectuer le décompte des logements faisant l'objet d'un BRS

- ▶ **Dépenses déductibles des prélèvements SRU** (dépenses déductibles : R.302-16 du CCH)
- ▶ **Élargissement des organismes pouvant être à l'origine de la création d'un OFS** (ESH, SEM...)
- ▶ **Décote sur le foncier public** (article 23) : Jusqu'à 50 % en zone A/B1

## Exemple de déduction sur les prélèvements SRU dans le cadre d'une opération en BRS

\*Le 15 janvier 2019, la commune X a cédé à l'euro symbolique un terrain communal à un OFS de la région PACA. La valeur de ce terrain a été estimée à 80 000 euros par les domaines. Les logements ont été livrés en 2021 et les BRS contractés la même année.



# Actualités législatives et réglementaires

## **Evolutions législative envisagée (rapport Lagleize / P JL 3D) :**

- Extension du dispositif 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...);
- Adaptation des principes de la vente HLM en BRS.

## **Projet de décret visant à fluidifier l'agrément des OLS en tant qu'OFS :**

- Adaptations opérationnelles pour les OPH (établissements publics et non sociétés);
- Traçabilité des activités OFS sans états comptables séparés;
- Nouvelle demande d'agrément pour un OHLM absorbant un autre OHLM agréé OFS;

## **PLF 2021 - amendements**

- Homogénéisation du régime de la TVA applicable aux opérations de logements sous BRS au taux réduit de 5,5% ;
- Permettre aux communes qui le souhaitent d'appliquer un abattement de la taxe sur la propriété foncière jusqu'à 100%.

# Actualités diverses

## Le rapport annuel des OFS

Un cadre homogénéisé défini dans le cadre d'un GT DHUP/DREAL :

- Application à **compter de 2021** (pour le **rapport d'activité de 2020**)
- Transmission d'**un tableau de suivi annuel** du dispositif intégrant l'inventaire SRU des BRS en vue de **standardiser la transmission des informations** et de **recueillir des données sur les opérations**, ainsi que **les logements en BRS**

## Le décompte des logements BRS dans l'inventaire SRU

### - le BRS est assimilé au PLS

- une note visant à préciser le cadre de la prise en compte des logements en BRS dans SRU sera prochainement diffusée

## Actualisation de la foire aux questions

- Première version **publiée en juillet 2020**
- Lancement de l'actualisation courant décembre 2020 → publication V2 courant premier semestre 2021

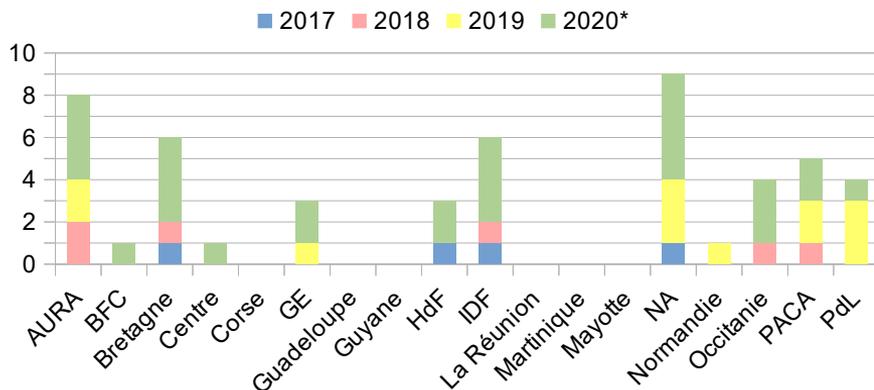
# État du déploiement du dispositif au 26 novembre 2020

**48 OFS agréés** dont 4 en 2017, 6 en 2018, 10 en 2019 et 28 en 2020

**35 projets identifiés** dont 9 en cours d'instruction

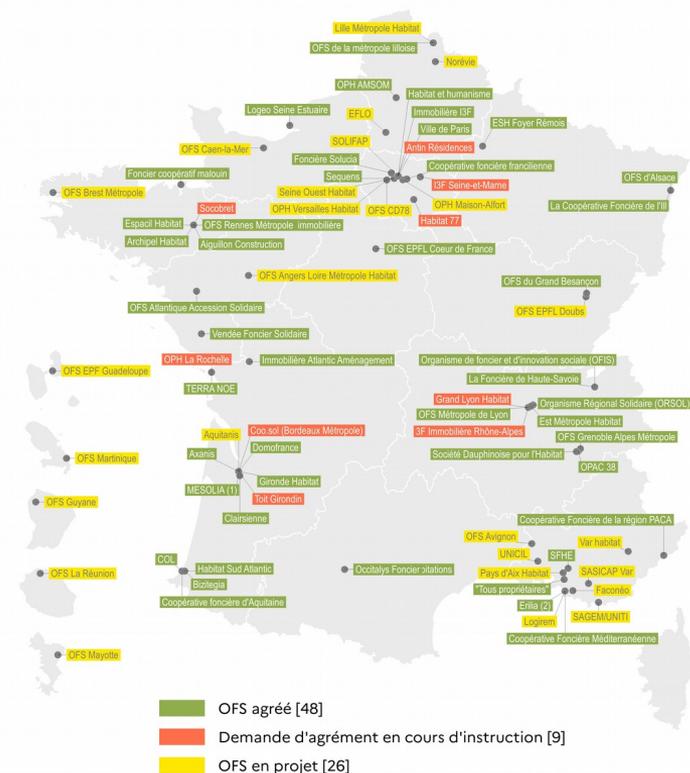
Perspective : **Plus de 20 000 logements en BRS à l'horizon 2024**

Dynamique régionale des agréments OFS entre 2017 et 2020\*



## Organismes de foncier solidaire (OFS) agréés et en projet

Novembre 2020



(1) agrément interrégional délivré en Occitanie et en cours d'instruction en NA  
 (2) agrément interrégional délivré en PACA et en cours d'instruction en AURA, Corse, NA et Occitanie

# Développement des OFS/BRS en région PACA

## OFS agréés

- La foncière coopérative de la région PACA (19 juillet 2018 - Coop Gambetta) ;
- La Coop foncière méditerranée (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)
- ERILIA (18 novembre 2020)

## Projets

- 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)



Un projet d'OFS ? Contactez la DREAL PACA avant le dépôt du dossier d'agrément.  
[uplf.sel.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr]

# Etat des lieux des opérations en BRS en cours en région PACA

DPT	Commune	Nom de l'OFS	Nom de l'opération	Nombre de logements	Nombre de logements en BRS	Commercialisation (non débutée, en cours, achevée)
VAR	LA CROIX VALMER	SCIC SAS FONCIERE COOPÉRATIVE DE LA REGION PACA	CAP NOVEA	44	42	EN COURS
VAR	AUBAGNE	SCIC SAS FONCIERE COOPÉRATIVE DE LA REGION PACA	VIA NOVA	35	35	EN COURS
ALPES-MARITIMES	CANNES	SCIC SAS FONCIERE COOPÉRATIVE DE LA REGION PACA	VILLA NOVA	36	36	EN COURS
VAR	La Seyne Sur Mer	SFHE	Mar Vivo	23	7	non débutée
VAR	Six-fours	Coop foncière méditerranée	Les six bastides	40	40	EN COURS
VAR	La Valette du Var	Coop foncière méditerranée	Famille & passion 2	128	42	EN COURS
Bouche-du-Rhône	Marseille	Coop foncière méditerranée	La barasse	17	17	non débutée
ALPES-MARITIMES	Saint Paul de Vence	Coop foncière méditerranée	Le Hameau du malvan	80	20	non débutée
ALPES-MARITIMES	La Colle sur loup	Coop foncière méditerranée	La Souquée	24	12	non débutée
13	Bouc Bel Air	OFS TOUS PROPRIETAIRES	Chemin de sauvecane	5	5	non débutée
13	Bouc Bel Air	OFS TOUS PROPRIETAIRES	Jules Ferry	6	6	non débutée
13	Bouc Bel Air	OFS TOUS PROPRIETAIRES	Les bastides de Cuges	6	6	non débutée
13	Bouc Bel Air	OFS TOUS PROPRIETAIRES	Bel Ombre	120	20	non débutée
13	Bouc Bel Air	OFS TOUS PROPRIETAIRES	Les Florentines	1	1	non débutée
13	Bouc Bel Air	OFS TOUS PROPRIETAIRES	La salle Cimetière	10	10	non débutée

- ▶ **15 projets en cours** pour un total de **299 logements** en BRS (projection minimaliste) ;
- ▶ Les projets en BRS ne portent actuellement que sur des opérations dans le **neuf** et visent uniquement des **zones tendues** (06, 13 et 83) ;
- ▶ **5 commercialisations** en cours ;
- ▶ Les **premiers chantiers** débiteront en janvier 2021 pour une **livraison des premiers logements** à partir du premier trimestre 2022.

# Retours d'expérience sur les OFS/BRS

*Opération en Bail Réel Solidaire : montage et points de vigilance - S.Charasse, Immo SC Conseil*

*Retour sur la mise en commercialisation de l'opération « Les Six Bastides » située à Six-Fours-Les-Plages – C.ABBES, Coop Foncière*

*La mobilisation des OFS/BRS en quartier ancien dégradé – A.PORTIER, EPFL Pays-Basque Méditerranée*





UNE AUTRE IDÉE DE LA PROPRIÉTÉ !

## OFS « TOUS PROPRIETAIRES »

Montage et points de vigilance d'opérations  
en BRS à travers l'exemple d'un OFS associatif

## PREAMBULE

L'association « TOUS PROPRIETAIRES » a pour objet de conduire et développer une activité d'intérêt général qui consiste au déploiement d'une offre de logements perpétuellement abordables en BRS et à l'accompagnement des ménages modestes qui accèdent ainsi à la propriété est une association régie par la loi de 1901,



## PERAMBULE

L'association « TOUS PROPRIETAIRES » a reçu son agrément en tant qu'Organisme Foncier Solidaire (OFS) par arrêté du Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur le 19 août 2019.



# OFS

ASSOCIATIF LOI 1901

DONC NON MAITRE D'OUVRAGE



**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**COMPOSE :**

- D'UN ELU DE LA MAJORITE,
- D'UN ELU DE L'OPPOSITION
- DE 4 ADMINISTRATEURS ISSUS DE LA SOCIETE CIVILE

OFS

ASSOCIATIF LOI 1901

DONC NON MAITRE D'OUVRAGE



**COMMUNE DE BOUC BEL AIR**

**COMMUNES DU DEPARTEMENT 13**

**COMMUNES DE LA REGION PACA**

**OFS**  
STRUCTURE ASSOCIATIVE  
À BUT NON LUCRATIF  
AGRÉÉE ET CONTRÔLÉE  
PAR LE PRÉFET DE RÉGION



**ACQUÉRIR DES TERRAINS OU DES  
IMMEUBLES,**

### OFS

STRUCTURE ASSOCIATIVE  
À BUT NON LUCRATIF  
AGRÉÉE ET CONTRÔLÉE  
PAR LE PRÉFET DE RÉGION



**PROCEDER A UN APPEL A  
CANDIDATURE AUPRES DE MAITRES  
D'OUVRAGE AFIN DE SIGNER UN BAIL  
OPERATEUR**

**OFS**  
STRUCTURE ASSOCIATIVE  
À BUT NON LUCRATIF  
AGRÉÉE ET CONTRÔLÉE  
PAR LE PRÉFET DE RÉGION



**METTRE A DISPOSITION DES  
ACQUEREURS LE FONCIER AU MOYEN  
DE BAUX DE LONGUE DURÉE  
AVEC UN REDEVANCE MENSUELLE  
MAXIMALE DE 1€/m<sup>2</sup>**

# OFS

STRUCTURE ASSOCIATIVE  
À BUT NON LUCRATIF  
AGRÉÉE ET CONTRÔLÉE  
PAR LE PRÉFET DE RÉGION



## FINANCEMENT DU FONCIER:

- ACHAT A L'EURO SYMBOLIQUE AUPRES  
DE LA COMMUNE  
OU
- SUBVENTION DE LA COMMUNE A L'OFS  
ET/OU
  - PRÊT GAIA
- +
  - DROIT D'APPUI VERSE PAR  
L'OPERATEUR

**OFS**  
STRUCTURE ASSOCIATIVE  
À BUT NON LUCRATIF  
AGRÉÉE ET CONTRÔLÉE  
PAR LE PRÉFET DE RÉGION



**COMMERCIALISATION DES  
LOGEMENTS EN BRS:**  
**DELEGATION EXCLUSIVE A L'OFS DE LA  
COMMERCIALISATION PAR LE MAITRE  
D'OUVRAGE**

### OFS

STRUCTURE ASSOCIATIVE  
À BUT NON LUCRATIF  
AGRÉÉE ET CONTRÔLÉE  
PAR LE PRÉFET DE RÉGION



#### PARTENARIATS:

- ORGANISME BANCAIRE
- AMO SPECIALISE BRS
- AGENCE DE COMMUNICATION

# OPERATION « BOUC BEL AIR, CHEMIN DE SAUVECANE »

## ELEMENTS DE L'OPERATION

FONCIER: Macro lot d'un P.A de 5 lots

REDEVANCE: inférieure à 0,4 €/ m<sup>2</sup> SHAB

PROJET: Appartements duplex jardin Type 3 de 54 m<sup>2</sup>, parking aérien

PRIX DE VENTE MOYEN BRS : 2 800€ TTC/m<sup>2</sup> moyen parking compris

MARCHE DU LOGEMENT LIBRE : 4 200 € TTC/m<sup>2</sup> moyen parking compris

NOMBRE DE LOGEMENTS : 5

AVANCEMENT : Permis obtenu et purgé, commercialisation et travaux au 1<sup>er</sup> Trim 2021.

PROCEDURE: Pas d'appel à candidature pour un Maître d'Ouvrage, l'opérateur Lotisseur réalisant également la maîtrise d'ouvrage des logements BRS



## TYPE 3 DUPLEX JARDIN DE 54 M<sup>2</sup> HABITABLES

T3

### PRIX DU MARCHÉ

PRIX D'ACHAT

227 556 €

CHARGE MENSUELLE

963 €/MOIS

DÉCOTE

33 % DU PRIX DE VENTE

DÉCOTE

31 % DE LA CHARGE MENSUELLE

### PRIX BRS

PRIX D'ACHAT

151 704 €

CHARGE MENSUELLE

664 €/MOIS

Dont 22 € de redevance

PRIX DU LOYER T3  
773 €/MOIS

SOIT UNE  
ÉCONOMIE DE  
299 €  
PAR MOIS



# 13.

## ACQUISITION DU FONCIER

**100 000 €**

**PAS DE RECOURS AU PRÊT GAIA.**

**SUBVENTION DE LA COMMUNE AU PROFIT DE L'OFS A HAUTEUR DE 100 000 € ET DEDUCTIBLE DE SA PENALITE SRU**



# 14.

## DROIT D'APPUI VERSES A L'OFS PAR L'OPERATEUR

**85 000 €**

**TRESORERIE OFS,**

**FRAIS FONCTIONNEMENT, (Commissaire aux comptes, AMO, ...)**

**FRAIS FINANCIERS,**

**COMMUNICATION,**

**COMMERCIALISATION,**



# 15.

## OPERATION « BOUC BEL AIR, BOULEVARD JULES FERRY »

### ELEMENTS DE L'OPERATION

FONCIER: Foncier communal cédé à l'OFS à l'Euro symbolique

REDEVANCE: inférieure à 0,40 € /m<sup>2</sup> SHAB

PROJET: 6 Appartements dans collectif R+2 / stationnement RDC

PRIX DE VENTE MOYEN BRS : 2 850 € TTC/m<sup>2</sup> moyen parking compris

MARCHE DU LOGEMENT LIBRE : 4 400 € TTC/m<sup>2</sup> moyen parking compris

NOMBRE DE LOGEMENTS : **6 (2 T2, 2T3, 2T4)**

AVANCEMENT : Appel à candidature au 4<sup>ème</sup> Trim 2020 afin de sélectionner un opérateur 1<sup>er</sup> Trim 2021.



# 16

## TYPE 2 DE 45 M<sup>2</sup> HABITABLES

**T2**

### PRIX DU MARCHÉ

PRIX D'ACHAT  
202 500 €

CHARGE MENSUELLE  
857 €/MOIS

DÉCOTE  
34 % DU PRIX DE VENTE

DÉCOTE  
32% DE LA CHARGE MENSUELLE

### PRIX BRS

PRIX D'ACHAT  
132 750 €

CHARGE MENSUELLE  
580 €/MOIS  
Dont 19 € de redevance

PRIX DU LOYER T2  
688 €/MOIS

SOIT UNE  
ÉCONOMIE DE  
276 €  
PAR MOIS



17  
TYPE 3 DE 61 M<sup>2</sup> HABITABLES

T3

### PRIX DU MARCHÉ

PRIX D'ACHAT

268 400€

CHARGE MENSUELLE

1 135 €/MOIS

DÉCOTE

35 % DU PRIX DE VENTE

DÉCOTE

33 % DE LA CHARGE MENSUELLE

### PRIX BRS

PRIX D'ACHAT

173 850 €

CHARGE MENSUELLE

758 €/MOIS

Dont 22 € de redevance

PRIX DU LOYER T3  
840 €/MOIS

SOIT UNE  
ÉCONOMIE DE  
378 €  
PAR MOIS



TYPE 4 DE 78 M<sup>2</sup> HABITABLES

T4

PRIX DU MARCHÉ

PRIX D'ACHAT  
325 500 €

---

CHARGE MENSUELLE  
1 377 €/MOIS

DÉCOTE  
34 % DU PRIX DE VENTE

DÉCOTE  
33 % DE LA CHARGE MENSUELLE

PRIX BRS

PRIX D'ACHAT  
213 125 €

---

CHARGE MENSUELLE  
928 €/MOIS  
dont 26 € de redevance

PRIX DU LOYER T4  
1 000 €/MOIS

SOIT UNE ÉCONOMIE DE  
449 €  
PAR MOIS



**1 €**

**PAS DE RECOURS AU PRÊT GAIA.**

**TERRAIN CEDE A L'OFS PAR LA COMMUNE A L'EURO SYMBOLIQUE (MOINS VALUE FONCIERE DEDUCTIBLE DE LA PENALITE SRU)**



# 20.

## DROIT D'APPUI VERSES A L'OFS PAR L'OPERATEUR

**100 000 €**

**TRESORERIE OFS,**

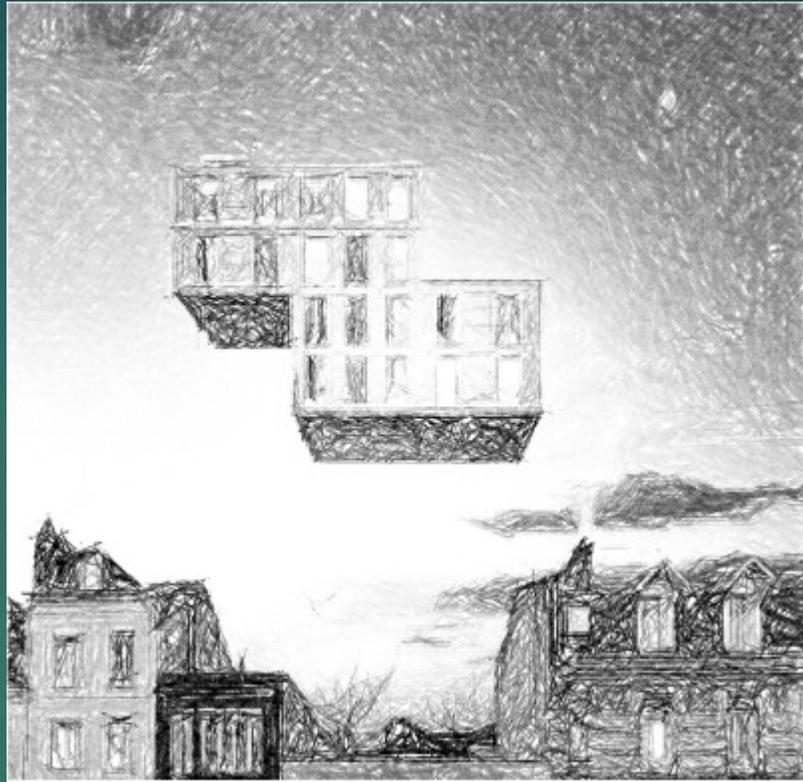
**FRAIS FONCTIONNEMENT, (Commissaire aux comptes, AMO, ...)**

**FRAIS FINANCIERS,**

**COMMUNICATION,**

**COMMERCIALISATION,**





## Webinaire de la DREAL du 27 novembre 2020

« dispositifs innovants pour répondre aux besoins en logement social »

# Retour d'expérience sur les OFS/BRS



- **L'Organisme de Foncier Solidaire : Coop Foncière Méditerranée**



OFS collégial constitué en 2019 sous forme de SCIC SAS, comprenant :

- 4 coopératives HLM du territoire : Grand Delta Habitat, Arcansud, Axédia, La Maison Familiale de Provence
- La Fédération des Coop'HLM
- 5 collectivités territoriales : La Métropole Aix Marseille Provence ; La Métropole Nice Côte d'Azur ; La Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis ; La Ville de Six Fours Les Plages ; La Ville de La Valette du Var
- 5 personnes qualifiées

- **L'opérateur immobilier : La Maison Familiale de Provence**

Coopérative HLM développant des opérations mixtes :

- Accession abordable : PSLA / BRS/ VEFA 5,5%
- Locatif social

Une production globale d'environ 300 logements par an, axée majoritairement sur l'accèsion sociale.



# La première opération en BRS de l'OFS

## Coop Foncière Méditerranée

  
**Groupe Valophis**  
— LA MAISON FAMILIALE  
DE PROVENCE —

*Coop Foncière Méditerranée*  
*Organisme de Foncier Solidaire*

**SIX-FOURS LES PLAGES**  
**Les Six Bastides – 40 logements BRS**



# Présentation de l'opération Les Six Bastides

Commune : Six-Fours-Les-Plages

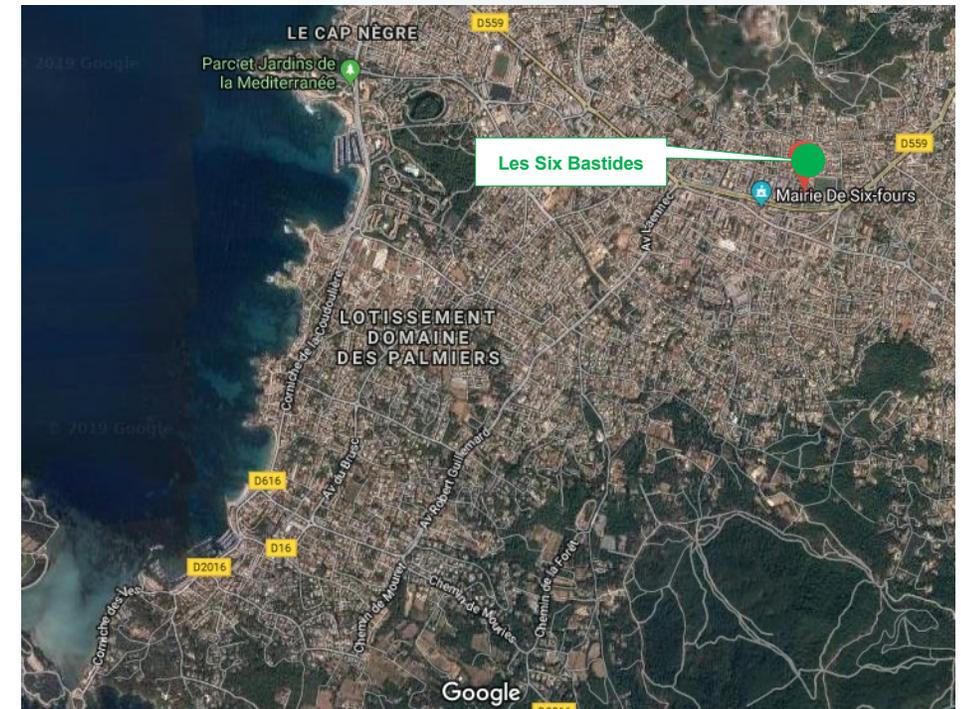
Situation : Centre-Ville / Proche de la Mairie

Site : ancien lotissement

Projet : Réalisation de 40 logements en accession sociale à la propriété en montage BRS (Bail Réel Solidaire), menée en partenariat avec la Commune et l'EPF PACA, répartie sur 2 unités foncières, sous une forme urbaine de type petits collectifs en R+1.

Plan masse

Plan de situation



# Présentation de l'opération Les Six Bastides

LOT	NB LGTS	NB PK
A (Ville)	6	11
B (Ville)	6	11
C (Ville)	6	11
D (EPF)	6	11
	24 LOGTS	44 PK

PARCELLE	NB LGTS	NB PK
E (Privé)	8	14
F (Ville)	8	14
	16 LOGTS	28 PK



	NB LGTS	NB PK	SP	SHAB
TOTAL 2 ILOTS	40 LGTS	72 PK	2560 m <sup>2</sup>	2513 m <sup>2</sup>

# ⋮ Perspectives de l'opération



# Montage financier OFS

Achat Terrain	2 800 K€	Soit 1130 €/m <sup>2</sup> shab
Subvention Ville	700 K€	
Frais notaire estimés	64 K€	
<b>Charge Foncière OFS</b>	<b>2 164 K€</b>	<b>Soit 862 €/m<sup>2</sup> shab</b>
Fonds propres OFS/Opérateur	86 K€	Soit 4 %
Prêt GAIA CDC 80 ans	2 078 K€	Soit 96 %
<b>Financement OFS</b>	<b>2 164 K€</b>	

Redevance foncière OFS = 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

Prix de vente immobilier par l'opérateur : 3 200 € TTC / m<sup>2</sup> moyen, 2 parkings compris en sous-sol

T2 = 150 000€

T3 = 189 000€

T4 = 243 000 €

Soit logement moyen = 200 000 €

**Soit une décote d'environ  
40% du prix du marché**

Typologie : 6 T2 / 21 T3 / 13 T4

# Commercialisation des BRS

- Commercialisation engagée en Juin 2020
- Avancement Novembre 2020 : 40% de réservations, soit 16 logements réservés
- Profils acquéreurs :
  - 50 % de résidents de la commune
  - Revenu fiscal moyen = 25 000 € soit situé à 50% des plafonds BRS
  - Revenu moyen = 2 900 € net mensuel
  - Primo-accédants = 90 %
  - Locataires = 85 % dont 60 % issus du parc privé et 25 % issus du parc social
  - Apport moyen = 11 500 € (6%)
- Simulation montage financier des acquéreurs

Pour les locataires du parc privé :

**Situation actuelle**

700 € de loyer pour 52 m<sup>2</sup> en moyenne  
(soit 13,5 €/m<sup>2</sup>)

**Situation future BRS**

700 € d'annuité d'emprunt (simulation bancaire)  
+ 150 € de redevance OFS

**850 € de charge mensuelle logement pour 60 m<sup>2</sup> en moyenne  
(soit 14€/m<sup>2</sup>)**

**Le montage en BRS de ce projet permet donc aux locataires du parc privé de devenir propriétaire d'un logement neuf très bien situé, pour un budget logement sensiblement identique à leur loyer actuel (+4%).**

# *Les points de vigilance pour le développement de projets en BRS*

- Mise en place des prêts GAIA et obtention des garanties des collectivités locales
- Financement bancaire des ménages
- Risques de concurrence entre OFS et donc de surenchère foncière

▶ ***MERCI DE VOTRE ATTENTION***



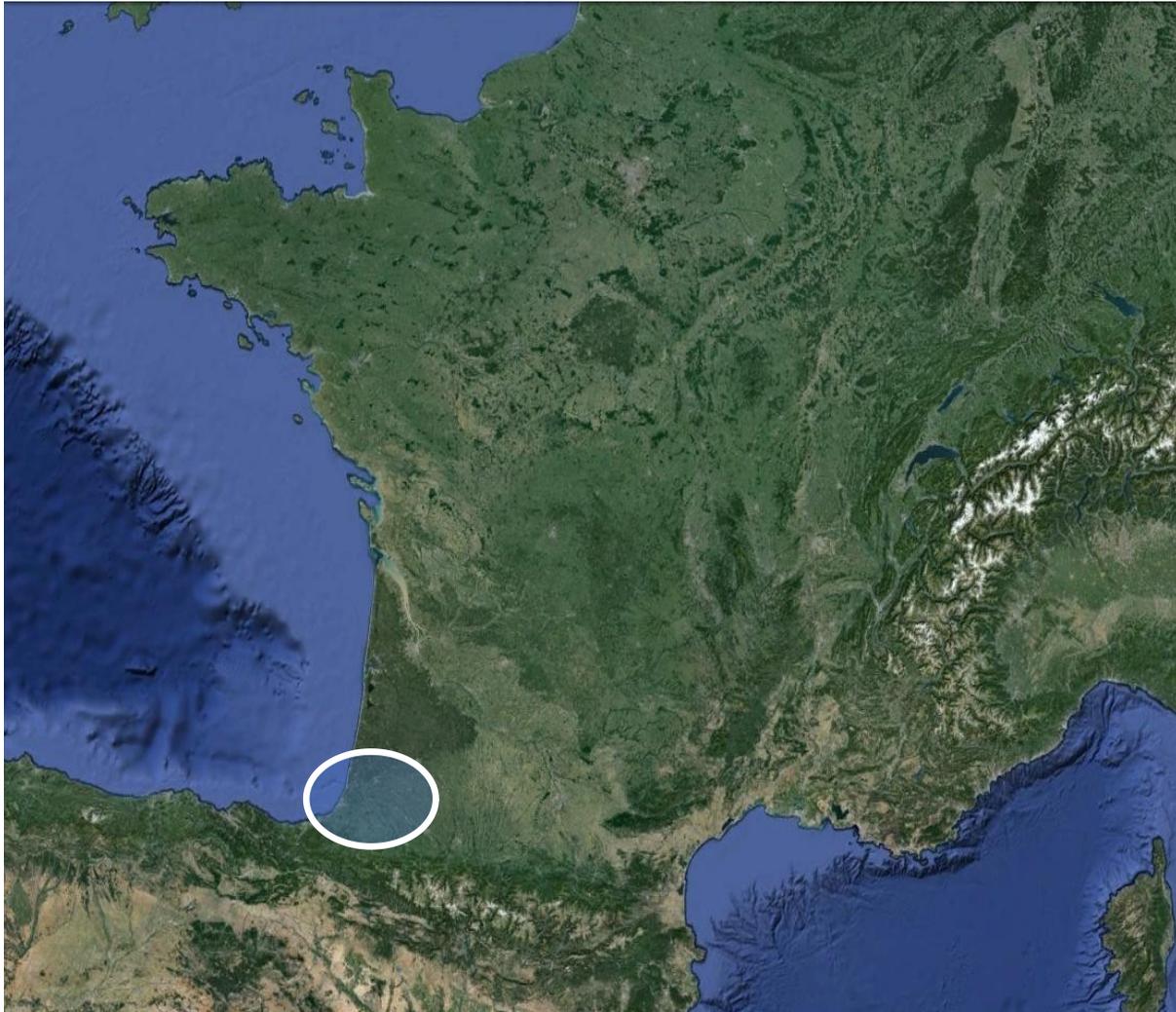
**epfl**  
PAYS BASQUE

# LA MOBILISATION DES OFS BRS EN QUARTIER ANCIEN DEGRADE

## LE PNRQAD de BAYONNE

27 Novembre 2020





## EPFL PAYS BASQUE

- **Création : 12/2005**
- **Territoire : 1 Communauté D'Agglomération de 158 communes pour 310 000 habitants**
  - 1 secteur littoral et rétro littoral extrêmement tendu
  - 1 secteur intérieur parfois en déprise démographique (Soule)
- **2 missions :**
  - Accompagner les collectivités locales dans la mise en œuvre de de leurs projets de développement
  - Réguler les marchés fonciers

## CADRE OPERATIONNEL : LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2019-2023



Thématiques d'intervention		
Habitat et mixité sociale	45 M€	60 %
Développement économique	11,25 M€	20 %
Stocks fonciers de long terme	3,75 M€	5 %
Equipements et infrastructures publics	2,250 M€	3 %
Préservation du foncier agricole et environnemental	1,125 M€	1,5 %
Les fonds d'intervention spécifique		
Le fonds « OFS »	7,5 M€	10 %
Le fonds d'études	0,375 M€	0,5 %
<b>TOTAL</b>	<b>75 M€</b>	<b>100 %</b>

EPFL = acteur de l'aménagement du Pays basque dont l'ensemble des actions doit répondre au enjeux suivants :

- Solidarité : territoriale à travers la réciprocité des interventions littoral/intérieur et générationnelle
- Efficacité : conventionnement d'objectifs pour éviter le « coup par coup »
- Identité : limitation des consommations foncières, préservation des équilibres agricoles , environnementaux, paysagers....



### Territoires tendus :

- une offre LLS limitée qui ne rattrape pas le retard (10 000 demandes permanentes).
- Une accession à la propriété inabordable et une accession sociale limitée et peu contrôlée (fortes plus values potentielles)
- Des ménages captifs de l'offre locative privée (chère et peu adaptée)

### Territoires détendus :

- Une offre de logements locatifs , sociaux et privés, très peu développée
- Un modèle d'accession à la propriété individuelle (lotissement) qui trouve ses limites , à la faveur de postures publiques qui restreignent les possibilités d'extension urbaine

- Le projet : L'EPFL pays Basque se propose de développer une activité favorisant durablement l'accession sociale à la propriété et permettant de réguler les marchés fonciers en créant un Organisme Foncier Solidaire Pays Basque .
- Les territoires ciblés : les secteurs tendus pour des opérations en construction neuve et en renouvellement urbain ainsi que le secteur intérieur du Pays Basque dans le cadre d'opérations de réhabilitation.
- Les populations ciblées : jeunes ménages (*ouverture à des niveaux de revenus plus faibles : ex 17 000€ revenus Imposables annuels pour un ménage de 2 personnes en milieu rural*)





## TOUS SECTEURS :

### 3 CRITERES CUMULATIFS

- Niveau de commercialisation : minimum 30% en dessous des prix de marchés locaux
- Plafonnement de la redevance : 1,5€ mensuel par m<sup>2</sup> de Su en secteur tendu et 1 € mensuel par m<sup>2</sup> Su en secteur détendu
- Durée d'amortissement de la charge foncière : 60 ans maximum

## SECTEUR DÉTENDU :

- Extrême vigilance sur la localisation des biens bâtis (centres bourgs)
- Travail préalable sur l'analyse de la demande avec les communes
- Importance des études préalables de faisabilité avant acquisition ( cout intégré dans la charge foncière si l'opération se réalise en BRS)

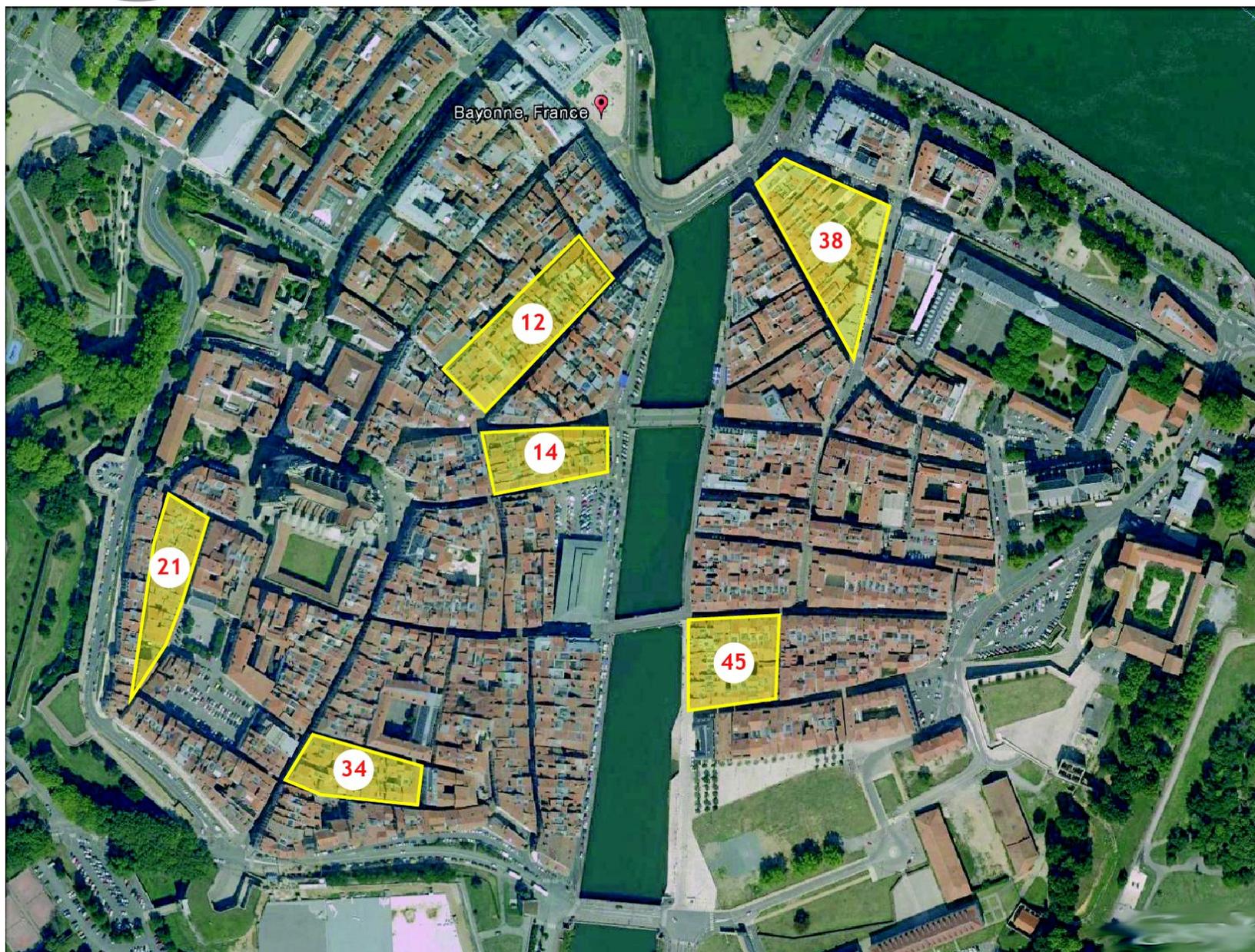
## ORIGINE DES OPERATIONS :

- Biens en portage EPFL réorientés en BRS
- Biens à acquérir pour opérations BRS si études de faisabilités concluantes
- Biens sous propriété communale : stabilisation des ménages en centres bourgs, trésorerie pour la collectivité, continuité de la maitrise publique des biens



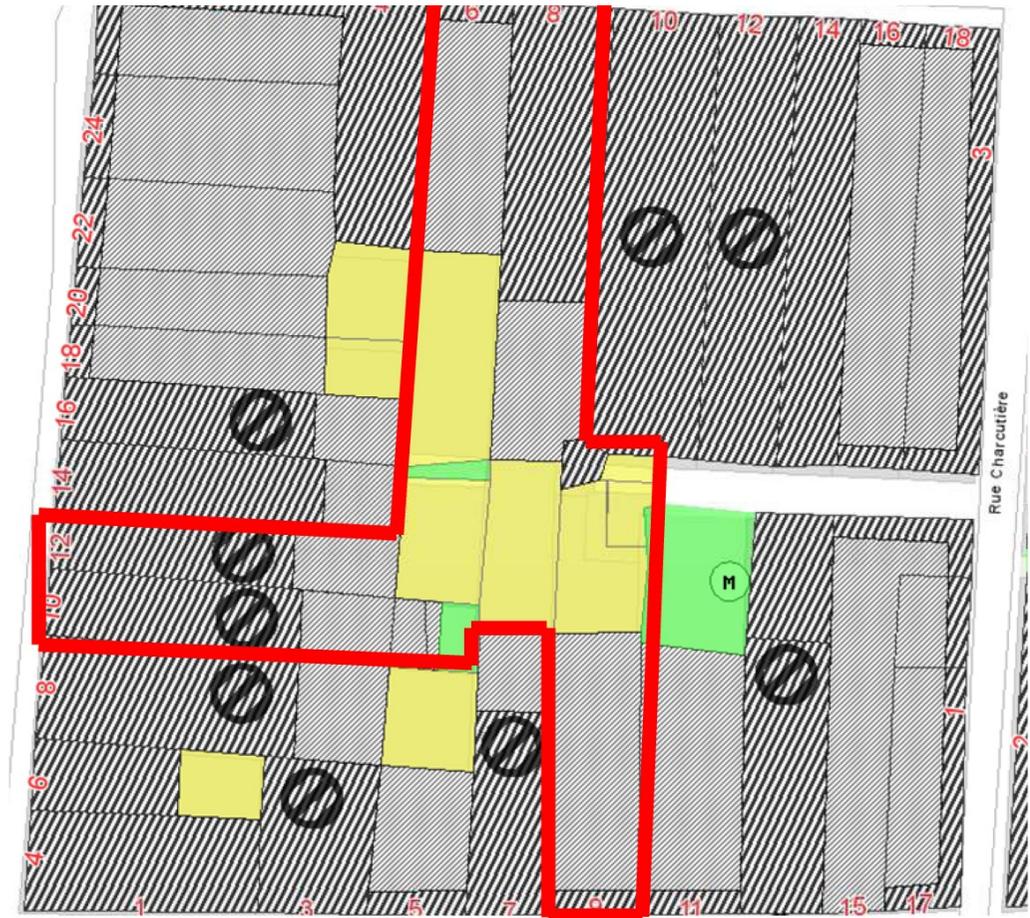


# 1 / Le contexte opérationnel : Le PNRQAD de Bayonne



- 3 juin 2011 :  
Signature de la convention PNRQAD portant sur la requalification de 6 ilots dégradés du centre ancien de Bayonne
- EPFL PAYS Basque : opérateur foncier avec pour mission initiale de négocier acquérir et céder les emprises foncières aux opérateurs désignés par la collectivité.





- Décembre 2018 : Signature de l'avenant n°3 à la convention PNRQAD avec notamment proposition d'un montage opérationnel novateur venant répondre aux difficultés avancées par les opérateurs pressentis pour l'îlot du 45 quai Chao (pas d'équilibre de sortie en LLS ou en bail à réhabilitation)



L'îlot 45 bénéficie d'un montage d'opération novateur, retenu par les partenaires du PNRQAD du centre-ville de Bayonne.

Il consiste à retenir comme maître d'ouvrage de l'opération l'Établissement public foncier local du Pays Basque qui interviendra sur l'opération selon les principes suivants :

- L'EPFL Pays Basque acquiert les biens nécessaires à la mise en œuvre de l'opération et les conserve dans son patrimoine ;
- L'EPFL Pays Basque engage les travaux de restructuration de l'îlot (curetage et proto-aménagements). ces travaux seront réalisés dans le cadre d'une délégation de maîtrise d'ouvrage au COL ;
- Après restructuration du site, l'EPFL Pays Basque, au titre de son activité intégrée d'organisme foncier solidaire, consent un « bail réel solidaire (BRS) Constructeur » au COL sur les logements acquis ;
- Le COL engage les travaux de réhabilitation nécessaires dans les logements et commercialise les produits en accession sociale à la propriété ;
- Les acquéreurs deviennent les preneurs des « BRS Utilisateurs » ;
- Les commerces, propriétés de l'EPFL Pays Basque, feront l'objet de travaux, le cas échéant, en parallèle des biens faisant l'objet de baux réels solidaires (les commerces étant exclus de ce type de bail).
- Les modalités d'attribution et l'évolution des locaux commerciaux feront l'objet d'un travail partenarial étroit avec la Ville de Bayonne.



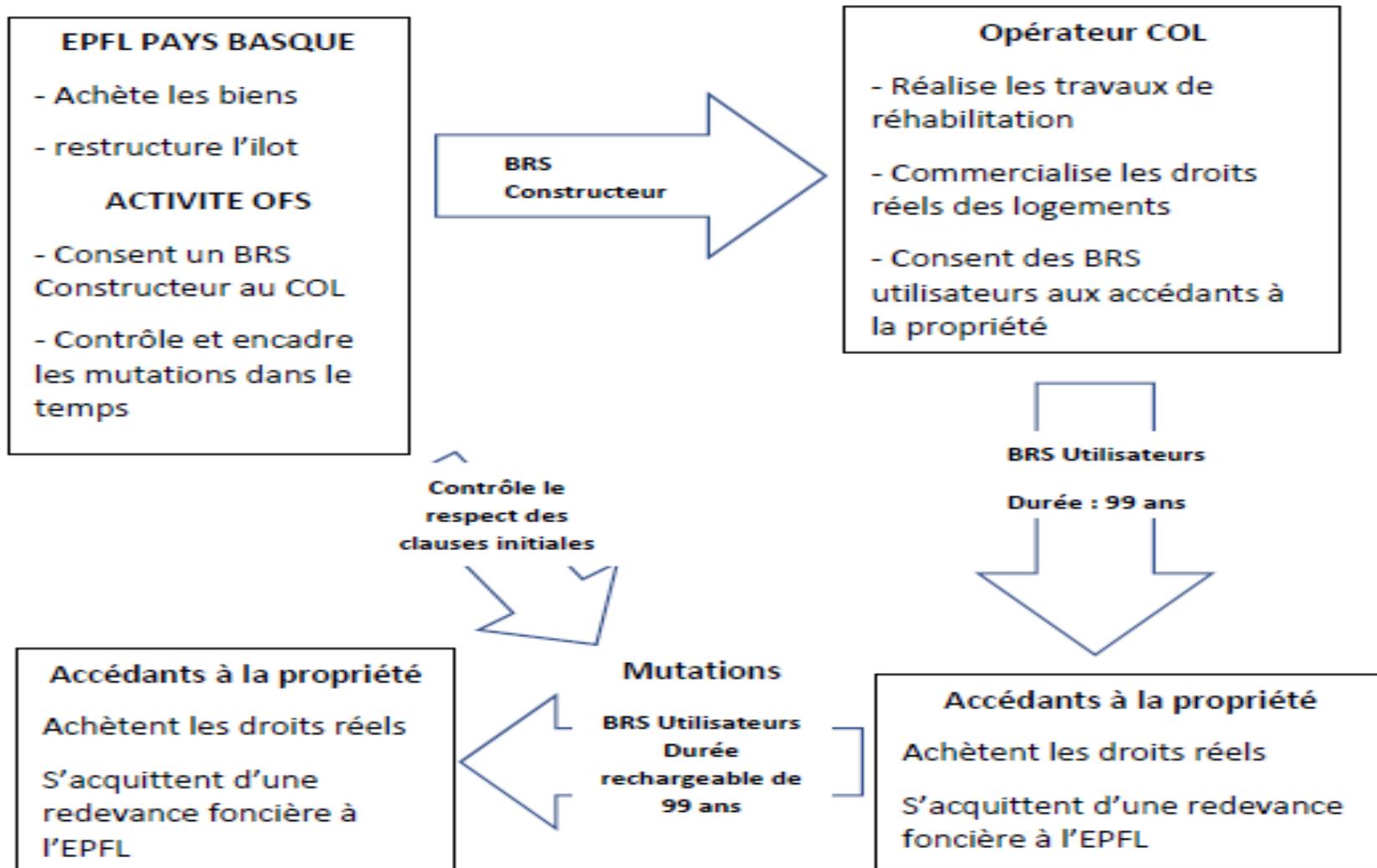


Ce montage d'opération présente l'avantage de :

- Renforcer l'intervention de l'EPFL Pays Basque dans le PNRQAD de Bayonne en le mobilisant sur son activité d'organisme foncier solidaire, en sus de ses missions premières d'acquisition et portage foncier, sur une opération particulièrement complexe ;
- Envisager une sortie d'opération sur un projet particulièrement complexe et difficile à équilibrer ;
- Mettre sur le marché des produits accessibles au plus grand nombre, grâce à une redevance foncière attractive, dans un secteur où les prix du foncier et des travaux de réhabilitation sont très élevés.



## Ilot quai Chao : Schéma opérationnel général



**Charge Foncière Totale : 4.368.696 Euros** (pas de répercussion de frais financiers par l'EPFL à son activité OFS)  
dont 876.000 Euros de proto-aménagement.

## Financements :

**ANRU : 1.452.207 Euros**

**Ville de Bayonne : 1.315.579 Euros**

**Recettes Vente de Commerces : 239.583 Euros** (neutralisation de la charge foncière correspondante)

**Charge Foncière à financer : 1.361.327 Euros**

**Surface habitable des logements en BRS : 1.168 m<sup>2</sup>**

**Règle plafonnement redevance par l'EPFL PB : 1,5 Euros/m<sup>2</sup>/mois**

**Redevance annuelle :  $1.168 \times 1,5 \times 12 = 21.024$  Euros**

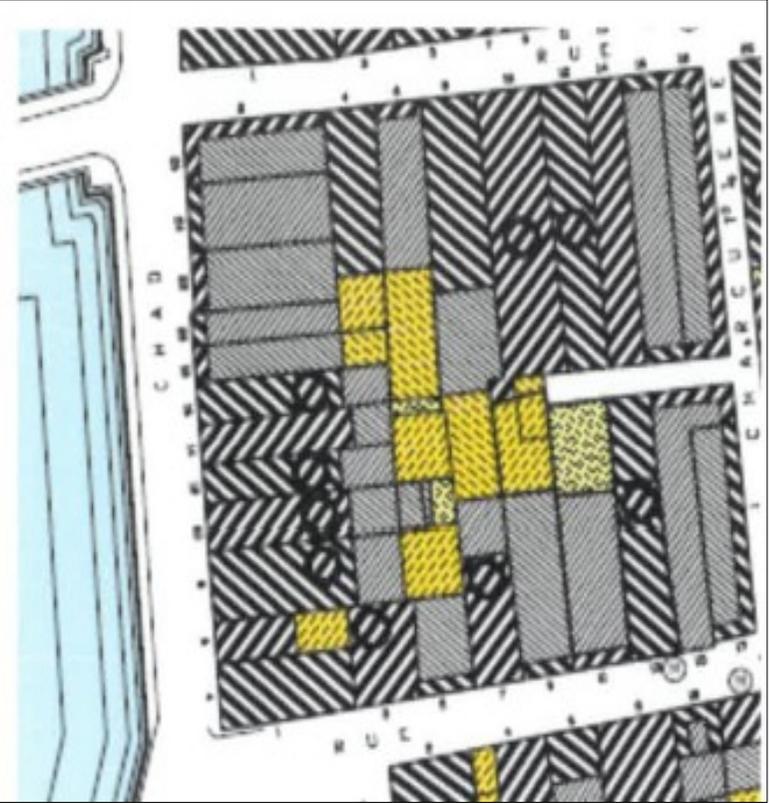
**Durée prévisionnelle d'amortissement du foncier pour l'OFS = 64 ans**

Programme

Nbre de logements : 22

Commerces : 3

### 3 / Le projet du 45 Quai Chao et le modèle financier :





# Le projet du 45 Quai Chao et le modèle financier :

Charges financières  
accédant à la propriété sous  
BRS :  
(T3 : 60 m2, pas d'apport  
personnel)

	BRS	LIBRE
COUT D'ACQUISITION	132 233 €	216 000 €
Mensualité	584 €	954 €
Redevance	90 €	0
TOTAL	674 €	954 €





**epfl**  
PAYS BASQUE

**Etablissement Public Foncier Local  
Pays Basque**

2 Allée des Platanes - BP 50511  
64105 Bayonne Cedex  
Tél : 05 59 01 63 60  
Email : [contact@epfl-pb.fr](mailto:contact@epfl-pb.fr)

  
[www.epfl-pb.fr](http://www.epfl-pb.fr)

# MOBILISATION DU BRS DANS LE CADRE DE LA VENTE DU PATRIMOINE HLM

*Chrystel GUEFFIER-PERTIN, USH*



27 NOVEMBRE 2020



# Mobiliser le bail réel solidaire dans le cadre de la vente du patrimoine Hlm

Chrystel Gueffier-Pertin

Conseillère “accession sociale, vente Hlm, copropriété”

Union sociale pour l'habitat - DMOP



# Principes généraux du dispositif OFS-BRS

- Le modèle « OFS-BRS » permet de rendre les logements en accession durablement abordables en introduisant une dissociation pérenne du foncier et du bâti
- Le ménage est alors propriétaire des murs (au travers des droits réels qui lui sont conférés) et locataire du foncier (paiement d'une redevance foncière à l'OFS)
- La vocation sociale de l'accession est préservée dans la très longue durée grâce aux principes anti-spéculatifs intégrés au BRS et au rechargement automatique de la durée du bail opéré à chaque revente

1ers succès de ce modèle pour la production de logements en accession sociale dans des secteurs immobiliers à forte tension → fort développement dans la plupart des grandes métropoles et les zones touristiques

Réflexion en cours pour mobiliser ce dispositif pour participer au redressement des copropriétés fragiles ou dégradées

➤ **Et dans le cadre de la vente Hlm ?**

# Etude USH –Fédération des Coop' Hlm

## Objectifs recherchés :

- Mesurer le potentiel du dispositif OFS-BRS dans le cadre de la vente de patrimoine Hlm dans les différentes zones de marché, en comparaison aux logements vendus dans le cadre de la vente Hlm classique
  
- Analyser plusieurs montages opérationnels de cession de patrimoine Hlm en BRS afin d'en évaluer les impacts économiques et organisationnels pour le bailleur et l'OFS et les impacts financiers pour les ménages
  - Simulations faites sur la base de données transmises par 3 organismes Hlm évoluant sur des marchés immobiliers présentant des niveaux de tension différents (9 opérations étudiées)

# Mesurer le potentiel du dispositif OFS-BRS dans le cadre de la vente de patrimoine Hlm par rapport à la vente Hlm « classique »

## L'effet levier du BRS

➡ principe de «partage de la valeur» entre l'OLS/OFS

Répartition des valeurs foncier/bâti :

- quote-part foncière = 30 à 40% maximum du PV (à nuancer par rapport au marché foncier)
- Valorisation des droits réels immobiliers ≠ prix de vente de marché → quelle décote ?

Approche de l'effet levier à travers deux modèles :

- OFS hébergé (OLS agréé OFS)
- OFS externalisé

# Dans le cadre de l'OLS agréé OFS :

L'OLS agréé OFS peut fixer le prix de cession des droits réels et le montant de la redevance librement

Répartition de la valeur du logement entre :

- ✓ La part « foncière » portée par l'organisme
- ✓ La part « bâti » assumée par le ménage au titre des droits réels

Plus la part foncière est élevée,  
plus l'effet de son lissage dans le temps dans des conditions avantageuse sera important

Ce qui permet de :

- ✓ réduire le prix de vente au ménage ( = prix de cession des droits réels)
- ✓ réduire la mensualité du ménage
- ✓ élargir la cible des acquéreurs potentiels

# 1ere simulation : l'effet levier économique du BRS

- Hypothèses de travail retenues :
  - ✓ niveau de redevance fixée à 0,5 €/m<sup>2</sup>/mois
  - ✓ durée de retour pour la récupération de la « décote foncière » = 60 ans
    - Soit un écart de prix de 360 €/m<sup>2</sup>

Exemple d'une vente d'un logement social de 30 m<sup>2</sup> à un ménage composé d'une personne percevant 1 SMIC – Marché immobilier très tendu : 4991 €/m<sup>2</sup> shab

## En vente Hlm classique :

Compte tenu des hypothèses retenues, le PV acceptable maximum du logement est de 1842 €/m<sup>2</sup>

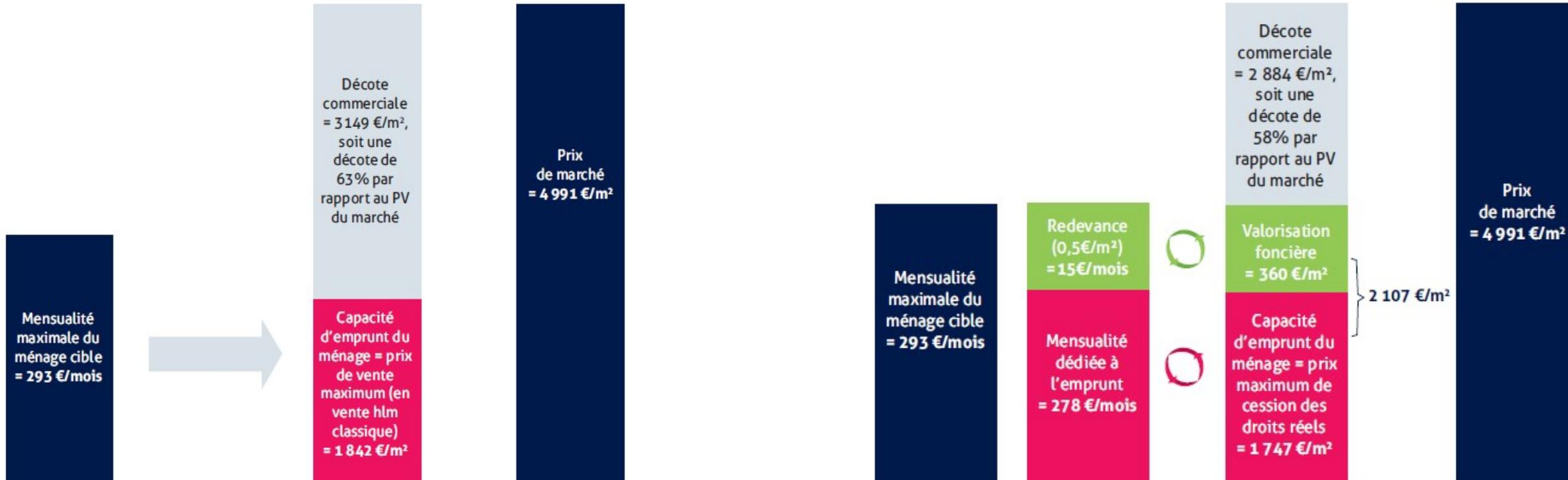
Décote commerciale à consentir : 4991€/m<sup>2</sup> - 1 842 €/m<sup>2</sup> = 3 149 €/m<sup>2</sup>

## *Hypothèses retenues :*

- *Taux d'effort de 25%*
- *Apport personnel : frais notaires*
- *Prêt principal à 2,5% sur 20 ans (assurance incluse)*
- *PTZ vente Hlm dans la limite d'une quotité de 10% du PV*

▸ Vente Hlm classique

▸ Vente Hlm en BRS



Les effets de la vente Hlm en BRS pour le bailleur Hlm :

Dans un 1<sup>er</sup> temps, le bailleur perçoit 1 747 €/m<sup>2</sup> (= cession des droits réels), contre 1 842 €/m<sup>2</sup> en vente Hlm classique, soit une moins-value de 95 €

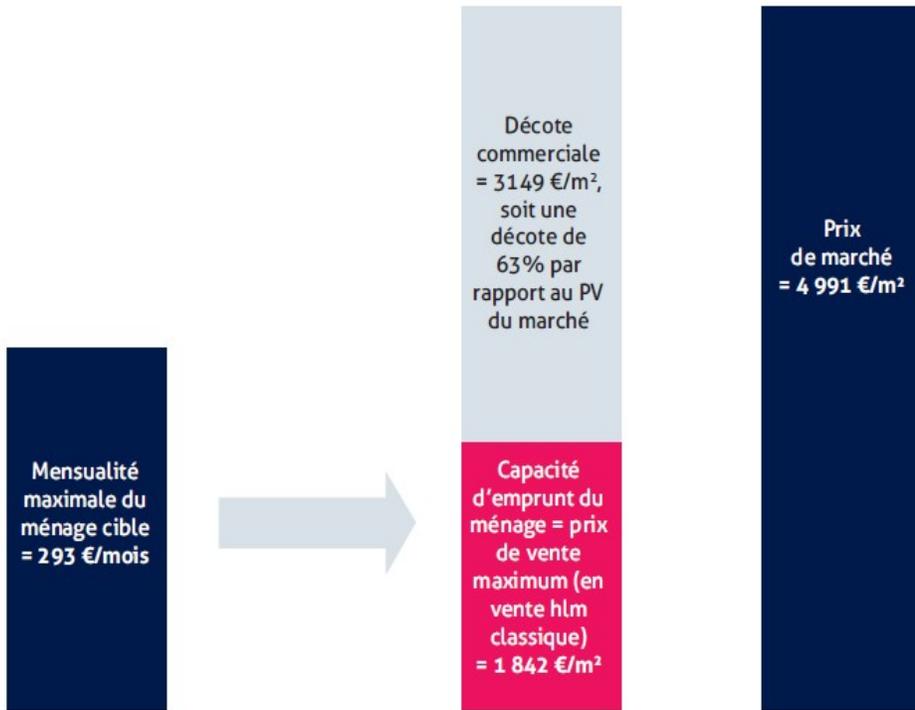
Cette décote est récupérée progressivement à travers la redevance foncière → effet levier du BRS

A terme, le bailleur percevra 2 107 €/m<sup>2</sup> (contre 1 842 €/m<sup>2</sup> en vente Hlm classique)

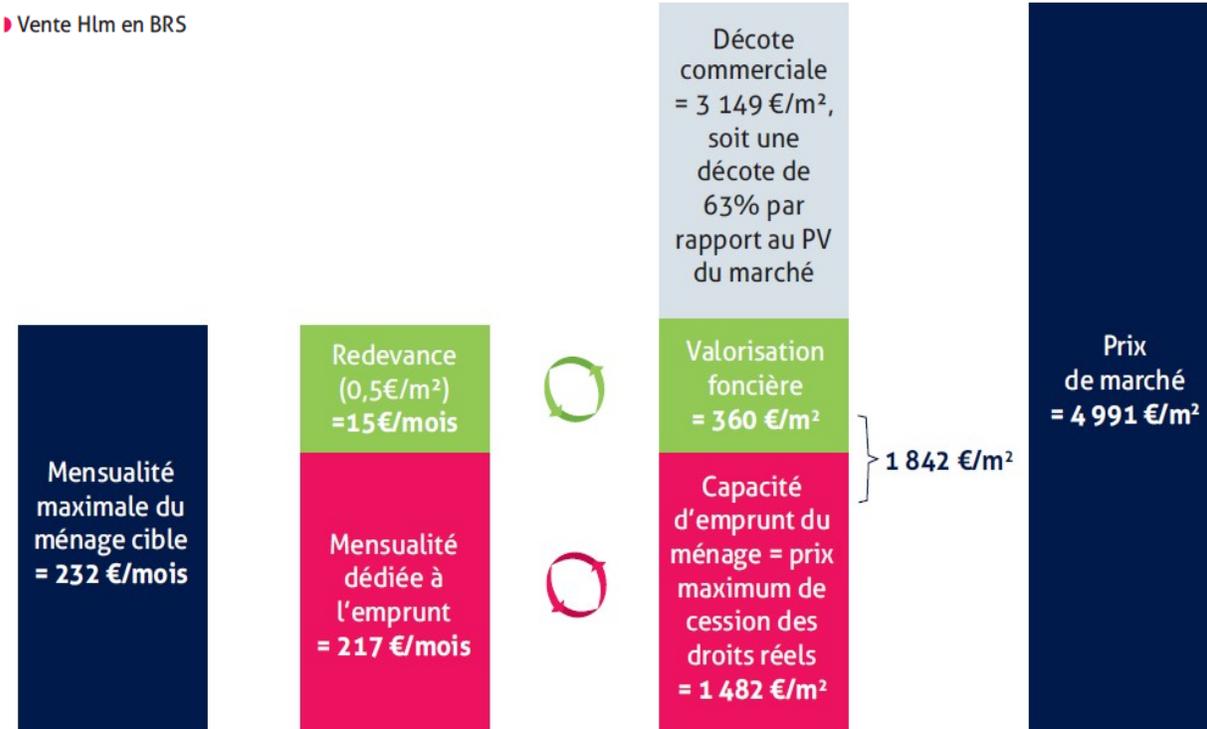
La décote commerciale baisse de 265 €/m<sup>2</sup>, passant de 3 149 €/m<sup>2</sup> à 2 884 €/m<sup>2</sup>

## 2eme simulation : l'effet levier social du BRS

▸ Vente Hlm classique



▸ Vente Hlm en BRS



Vente Hlm en BRS en maintenant la decote commerciale initiale de 3149 €/m<sup>2</sup> (comme en vente Hlm classique) et au prix de 1842 €/m<sup>2</sup>

A valorisation foncière constante (360 €/m<sup>2</sup>), le prix de cession des droits réels s'éleve à 1482 €/m<sup>2</sup>

Soit une mensualité dédiée à l'emprunt pour acquérir les droits réels = 217 €/m<sup>2</sup>

+ Redevance foncière = 15 €/mois

→ mensualité maximale du ménage = 217 € + 15 € = 232 €

Soit une baisse de 20% par rapport à la vente Hlm classique



Élargissement de la cible des ménages en capacité d'acheter

# Mesurer le potentiel du dispositif OFS-BRS dans le cadre de la vente de patrimoine Hlm par rapport à la vente Hlm « classique »

## L'effet levier du BRS

Dans le cadre de l'OFS externalisé :

Le même mécanisme de partage de la valeur « foncier/bâti » existe et est à apprécier par les partenaires

Principe :

Le bailleur vend en pleine propriété les logements à l'OFS

L'OFS cède les droits réels immobilier aux ménages ; il ne porte que la quote-part foncière

L'OFS a recours au prêt Gaïa et équilibre son opération avec les redevances perçues de la part des ménages

Le prix de cession peut être défini conjointement entre les deux organismes au regard des capacités d'emprunt du ménage, de la plus-value attendue par le bailleur, des conditions de prêt négociées par l'OFS ou le choix de recourir à un modèle sans prêt

# Mesurer le potentiel du dispositif OFS-BRS dans le cadre de la vente de patrimoine Hlm par rapport à la vente Hlm « classique »

Mais les frais d'actes, les frais de gestion de l'OFS et les frais de portage (liés au prêt mobilisé par l'OFS) conduisent à :

- ✓ une valorisation foncière moindre, à niveau de redevance équivalente → limitation de la récupération de la valeur pour l'OFS
- ✓ ou à un niveau de redevance demandée aux acquéreurs plus élevé pour amortir les coûts de l'OFS → acceptabilité de la redevance pour le ménage → fonction de l'attractivité du programme immobilier/des capacités financières des ménages

➤ **Effet levier moindre pour les ménages**

➤ **Choix stratégique de l'affectation de l'effet levier du BRS par le bailleur au moment de la définition de sa politique de vente**

# Présentations des 4 scénarii opérationnels

## Deux modèles de portages possibles :

A. Le modèle « internalisé »

B. Le modèle « externalisé »

## 4 scénarii opérationnels

1. •La vente au fil de l'eau par l'organisme Hlm agréé OFS → modèle hébergé,
2. •La vente au fil de l'eau à un OFS tiers,
3. •La vente en bloc à un OFS tiers,
4. •La vente en bloc à un OFS tiers et le recours à un BRS opérateur au profit de l'organisme Hlm pour le maintien de la gestion locative et la commercialisation des logements

**La cession directe de  
logements locatifs sociaux  
par l'organisme Hlm agréé  
OFS : montage 1**



# L'OLS agréé OFS

## Les conditions d'exercice :

- Le bailleur doit être au préalable agréé OFS pour pouvoir signer directement des BRS
- Agrément délivré par le préfet de région : examen du dossier d'agrément (art R 329-7 du CCH)
- Nécessité pour le bailleur d'établir une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat relevant de l'activité en BRS de celui des autres activités → étanchéité des comptes

# Montage 1– la cession directe de logements Hlm par l'OLS agréé OFS

## Modèle économique

Avantages	Commentaires
Simplicité juridique	<p>L'OLS agréé OFS n'a pas besoin de céder ni de transférer son patrimoine avant la dissociation foncier/bâti et la conclusion des BRS</p> <p>Il peut « directement » dissocier le foncier du bâti en détachant les droits réels liés au logement et en restant propriétaire du foncier.</p>
Modèle économe	<p>Comme l'OLS agréé OFS n'a pas recours au prêt Gaïa pour acquérir le foncier, cela lui permet de diminuer le montant de la redevance foncière, ce qui a pour conséquence d'accroître la part des ménages éligibles au BRS</p> <p>Partage des coûts de fonctionnement entre les activités au sein de la structure OLS agréé OFS</p>

# Montage 1– la cession directe de logements Hlm par l'OLS agréé OFS

## Modèle économique (suite)

### L'OLS agréé OFS dissocie le foncier du bâti en détachant les droits réels immobiliers liés au logement

Avantage	Contrainte
Perception de la valeur des droits réels au moment de la commercialisation du logement	Perception de la valeur de la quote-part foncière progressivement à travers la redevance foncière versée par l'acquéreur
	Contrainte pesant sur l'affectation des résultats réalisés par l'activité BRS  Les fonds sont bloqués  au titre de l'activité BRS, ce qui ne permet pas de les libérer en vue d'investissement dans le locatif social , en raison de l'étanchéité des comptes → Impact sur la capacité de réinvestissement dans le locatif social

**Conditions économiques pour le ménage**

**Effet levier plus important que dans les modèles externalisés (cf parties suivantes) car l'OLS agréé OFS n'a pas besoin de recourir à l'emprunt.**

**Les mensualités des ménages sont plus faibles dans ce modèle et permettent ainsi d'élargir la cible potentielle**

# La cession de logements locatifs sociaux à un OFS tiers



Modèle reposant sur :

- ✓ la vente des logements en pleine propriété entre l'OLS et l'OFS
- ✓ La dissociation foncier/ bâti par l'OFS

### Particularité de ce modèle :

- ✓ Prise en compte des capacités et du cout du portage du foncier par l'OFS
- ✓ Recours à un financement bancaire adapté pour l'OFS (prêt GAIA + autre prêt)

### 3 montages étudiés :

- ❖ Vente au fil de l'eau à un OFS externalisé → montage 2
- ❖ Vente en bloc à un OFS externalisé → montage 3
- ❖ Vente en bloc à un OFS externalisé et mise en place d'un BRS opérateur → montage 4

## Montage 2 : Vente au fil de l'eau à un OFS externalisé



## Montage 2– Vente au fil de l'eau à un OFS externalisé

### Modèle économique

#### Coté Bailleur Hlm :

- Le bailleur cède en pleine propriété les logements au prix de vente de marché, au fil de l'eau à l'OFS, en fonction de la commercialisation
  - Il récupère ainsi directement le produit de la vente des logements à l'OFS au fur et à mesure des ventes, ce qui lui permet de rembourser son encours d'emprunt de façon anticipé
  - Le bailleur perd au fur et à mesure les loyers en fonction de la commercialisation des logements

### Modèle économique

#### Coté OFS :

- L'OFS démembre la propriété du logement et cède au preneur (le ménage) les droits réels
- L'OFS ne conserve que la quote-part foncière du logement (acquisition du bien puis cession des droits réels) ;
- Afin de réduire le portage par l'OFS, les deux actes doivent être réalisés le même jour :
  - ✓ vente immobilière de l'OLS à l'OFS → frais d'acte à la charge de l'OFS
  - ✓ et signature du BRS entre l'OFS et le ménage → frais d'acte à la charge du ménage
- L'OFS porte la quote-part foncière et la finance par fonds propres ou par un prêt GAIA
- Les frais d'acte et les frais liés à l'emprunt ont un impact sur la redevance foncière et donc sur la capacité financière du ménage → l'effet levier social est moindre pour le ménage
- L'OFS perçoit les redevances foncières des ménages, au fur et à mesure de la cession des logements

## Montage 3 : Vente en bloc à un OFS externalisé



## Montage 3– Vente en bloc à un OFS externalisé

### Modèle économique

#### Coté Bailleur Hlm :

- Le bailleur cède en bloc en pleine propriété les logements au prix de vente de marché à l'OFS
- Il perçoit ainsi immédiatement le produit de la vente des logements, ce qui lui permet de rembourser ses encours d'emprunt de façon anticipée et de se constituer une trésorerie importante
- Le bailleur perd l'ensemble des loyers des logements au moment de la cession en bloc

# Montage 3– Vente en bloc à un OFS externalisé

## Modèle économique

### Coté OFS :

- L'OFS joue le rôle d'une société de vente, en achetant en bloc les logements du bailleur Hlm
- L'OFS pourra avoir recours au prêt GAIA pour financer la quote part foncière ; il devra également trouver d'autres ressources financières pour financer l'équivalent bâti des logements , avant qu'ils soient commercialisés à des ménages éligibles aux conditions du BRS
- L'OFS devra avoir la capacité de porter sur le très long terme les logements locatifs sociaux cédés par le bailleur → risque financier important
- L'OFS perçoit les loyers des logements tant qu'ils ne sont pas commercialisés à des ménages
- L'OFS porte la commercialisation des logements : au moment de la commercialisation d'un logement à un ménage éligible, l'OFS démembre la propriété du logement et cède au ménage les droits réels.
- L'OFS perçoit de plus en plus de redevances des ménages, au fur et à mesure des cessions de logements

**Montage 4 : Vente en bloc à un OFS externalisé et mise en place d'un BRS opérateur**



## Montage 4– Vente en bloc à un OFS externalisé et mise en place d'un BRS opérateur

### Schéma retenu :

Le bailleur Hlm cède en bloc et en pleine propriété les logements au prix de vente de marché à l'OFS

L'OFS dissocie le foncier du bâti et conclut immédiatement un **BRS opérateur avec le bailleur** pour que celui-ci assure la gestion locative et la commercialisation des logements (cession des droits réels)

Le BRS opérateur conclu entre l'OFS et le bailleur se réduit au fur et à mesure de la cession des droits réels aux ménages.

Lorsque le bailleur a commercialisé l'intégralité des logements, le BRS opérateur s'éteint.

# Montage 4– Vente en bloc à un OFS externalisé et mise en place d'un BRS opérateur

## Modèle économique

### Coté Bailleur Hlm :

- Le bailleur perçoit rapidement la quote-part foncière du patrimoine cédé à l'OFS (différentiel entre le PV des logements vendus en bloc à l'OFS et l'achat des droits réels) → il récupère immédiatement une partie de la valeur de l'immeuble
- Le bailleur assure la gestion locative des logements jusqu'à ce qu'un ménage se porte acquéreur :
  - ✓ grâce à la mise en place du BRS opérateur, il est titulaire des droits réels.
  - Et il reste maître de la commercialisation des logements
- Le bailleur verse une redevance à l'OFS au titre du BRS opérateur
- Le paiement de cette redevance au titre du BRS Opérateur est transféré aux preneurs en fonction de la commercialisation des logements : à chaque commercialisation de logement, le bailleur cède les droits réels au ménage en signant avec lui un BRS preneur ; il perçoit à ce moment-là le produit de cessions des droits réels
- Le BRS opérateur conclu avec l'OFS se réduit au fur et à mesure de la cession des droits réels aux ménages ; lorsque le bailleur a vendu l'intégralité des logements, le BRS opérateur s'éteint et le bailleur ne verse plus de redevance à l'OFS.

# Montage 4– Vente en bloc à un OFS externalisé et mise en place d'un BRS opérateur



## Modèle économique

### Coté Bailleur Hlm (suite) :

- La multiplicité des actes génèrent des frais de mutation importants qui peuvent avoir, in fine, un impact sur le prix de cession des droits réels aux ménages
- Comme le bailleur commercialise lui-même les logements (cession des droits réels), il conserve les plus-values réalisées lors de ces cessions, ce qui augmente sa capacité de réinvestissement dans le locatif social

### La récupération du produit de la vente se fait en deux temps :

- 1) Le bailleur récupère le produit de la quote-part foncière de l'immeuble au moment de la cession en bloc à l'OFS et de la mise en place du BRS opérateur
- 2) Le bailleur récupère les produits de la cession des droits réels de chaque logement au fur et à mesure de leur commercialisation

# Montage 4– Vente en bloc à un OFS externalisé et mise en place d'un BRS opérateur

## Modèle économique

### Coté OFS :

- L'OFS , dans ce scénario, n'est pas en capacité de céder les droits réels
- L'OFS perçoit dès la première année un montant de redevance correspondant à 100 % des logements cédés (de la part du bailleur)
- Au moment de la commercialisation par le bailleur d'un logement à un ménage éligible, l'OFS signe un BRS preneur avec ce ménage ; celui-ci lui versera une redevance foncière mensuelle
- L'OFS finance uniquement la quote-part foncière → recours à un financement dédié : prêt GAIA
  - Cela permet de limiter le montant des intérêts financiers, et donc le montant de la redevance foncière mensuelle des ménages

# Synthèse



### **Scénario 1 OLS agréé OFS :**

Scénario le plus viable  
économiquement  
Reconstitution de la décote  
foncière sur la longue durée à  
travers le mécanisme de la  
redevance foncière  
Effet levier social fort :  
élargissement de la cible des  
ménages car le niveau de  
redevance est plus faible  
  
Inconvénient majeur : les  
résultats restent bloqués au  
niveau de l'activité BRS  
Étanchéité des comptes

### **Scénario 2 Vente au fil de l'eau à OFS tiers :**

raison des redevances foncières  
élevées pour couvrir l'ensemble  
des coûts supportés par l'OFS  
Équilibre économique satisfaisant  
pour le bailleur et l'OFS

### **Scénario 3 Vente en bloc à OFS tiers :**

Equilibre économique fort  
pour le bailleur  
  
en raison des redevances  
foncières plus élevées pour  
couvrir l'ensemble des coûts  
supportés par l'OFS  
Équilibre économique risqué  
pour l'OFS

### **Scénario 4 Vente en bloc à OFS tiers et BRS opérateur :**

Effet levier social  
satisfaisant (redevances  
foncières contenues)  
Équilibre économique  
satisfaisant pour le  
bailleur et l'OFS

# CONCLUSION



# Le BRS mobilisé dans le cadre de la vente du patrimoine Hlm : un mécanisme novateur

Quels avantages à mobiliser le modèle « OFS-BRS » dans le cadre de la vente de patrimoine Hlm par un bailleur social ?

- Démultiplier les potentiels de vente de patrimoine en élargissant les ménages cibles, grâce à la cession de droits réels à un **prix de vente inférieur** à celui d'un logement en pleine propriété, puisque décoté de la valeur du foncier
- Garantir la vocation sociale des logements vendus dans la durée par le dispositif anti-spéculatif propre au BRS qui assure une revente à un prix encadré à des ménages sous-plafonds de ressources (prise en compte des logements en BRS dans le décompte de l'art 55 de la loi SRU, au titre du PLS)
- Favoriser un parcours résidentiel sécurisé à des ménages modestes, le preneur du BRS étant indemnisé de la valeur de ses droits réels immobiliers en cas de refus d'agrément d'un nouvel acquéreur par l'OFS lors d'une cession

# Le BRS mobilisé dans le cadre de la vente du patrimoine Hlm : un mécanisme novateur

- **S'assurer de la réversibilité** permise par le droit de préemption de l'OFS sur le logement à chaque mutation, ce qui lui permet de devenir propriétaire du logement
- **Assurer l'accompagnement des copropriétés** par le contrôle de l'OFS sur le bon entretien des logements par les ménages et le contrôle de l'occupation (agrément des ventes et possibilité d'interdire la location en favorisant les propriétaires occupants)

**La mobilisation d'un BRS dans le cadre de la vente du patrimoine locatif social peut être un argument rassurant les collectivités locales concernées par la vente Hlm, en raison de l'assurance :**

- ✓ **du caractère non spéculatif des reventes de logements**
- ✓ **du maintien d'une offre de logements en accession durablement abordable sur le territoire**
- ✓ **d'un contrôle des copropriétés créées → prévention du risque de fragilisation des copropriétés**

**MERCI DE VOTRE ATTENTION**



# INTERVENTION D'UN OFS SUR UNE COPROPRIÉTÉ FRAGILE OU DÉGRADÉE

*Anthony MOREL, DREAL PACA*



# Lancement d'une étude sur l'intervention d'un OFS sur une copropriété fragile ou dégradée



Lancée en 2019, l'étude est composée de 2 volets :

- Une étude d'opportunité pour valider juridiquement et économiquement le principe de l'intervention d'un OFS en copropriété fragile ou dégradée ;
- Une étude de faisabilité visant à étudier le recours d'un OFS sur une copropriété réelle.

## Buts recherchés grâce à l'outil OFS...



- Financer totalement ou partiellement les travaux (petite ou gros travaux, de manière préventive,...) ;
- Contribuer à assainir la situation financière des copropriétaires débiteurs ;
- Remettre en fonctionnement des copropriétés désorganisées.

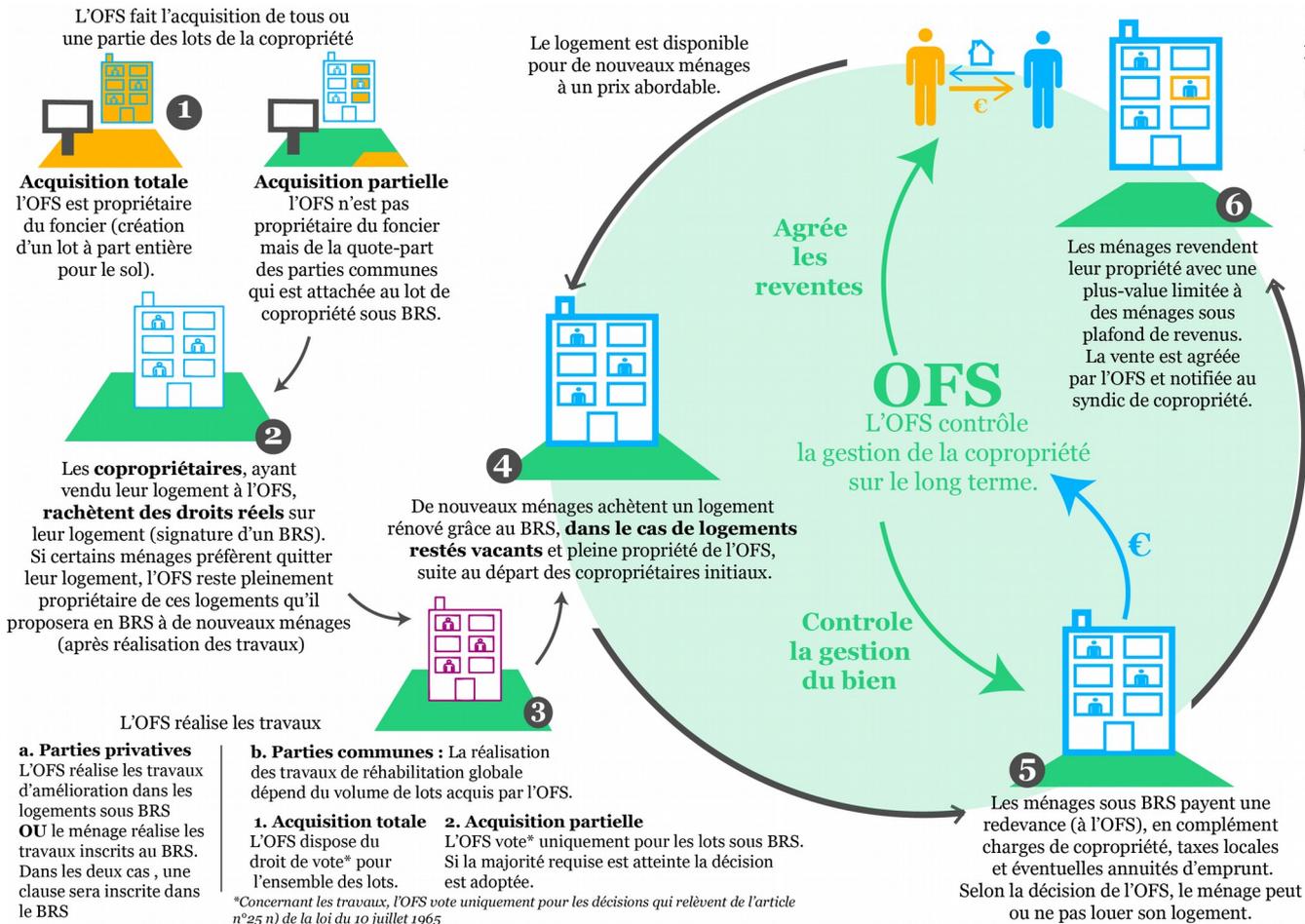
## ...et avantages attendus de ce type d'intervention



- Lisage du financement des travaux sur le long terme ;
- maintien du statut de copropriété, voire des copropriétaires en place en les désendettant
- Sanctuarisation des aides publiques ;
- Sécurisation de la copropriété et amélioration de l'organisation de la copropriété en cas de désorganisation.

# intervention d'un OFS sur une copropriété fragile ou dégradée : confirmation de la faisabilité juridique

- **Droit des copropriétés et OFS:** Le droit des copropriétés influence les BRS, et non l'inverse. 1) Le régime de la copropriété (lot ou volume) doit être pris en compte dans les modalités d'intervention de l'OFS. 2) Le BRS est considéré comme une mutation, ce qui entraîne plusieurs conséquences inhérentes au droit des copropriétés (connaissance du règlement de copropriété et de son état financier, notification de la mutation au syndic, fiscalité).
- **Dissociation a posteriori du droit de propriété et principe de droit réel de jouissance spéciale :** L'arrêt Maison de la Poésie valide la possibilité de dissocier le droit de propriété et d'octroyer un droit réel de jouissance spéciale par accord entre les parties.
- **Intervention de l'OFS :** L'OFS peut intervenir en diffus ou sur l'intégralité du bâtiment. En cas d'acquisition de l'immeuble en entier, le sol constituera un lot à part entière appartenant à l'OFS (partie commune en cas d'achat diffus).
- **Modes d'acquisition :** amiable, préemption et expropriation sous certaines conditions.
- **Vote des travaux :** l'ensemble des travaux de réhabilitation (parties communes) devra être validé en assemblée générale. La nature des travaux détermine qui de l'OFS ou du preneur est compétent pour voter en AG. Chacun des parties peut assister aux AG et formuler une observation même en dehors de leur champs de compétence respectif.
- **Sécurisation de la réalisation des travaux :** L'OFS peut inclure dans le BRS des clauses pour obliger le preneur à réaliser des travaux, et si les travaux dépendent du syndicat des copropriétaires, à voter en faveur de ses travaux en AG. En cas de manquement dans ses obligations contractuels, le bail peut prévoir une clause de résiliation.



# intervention d'un OFS sur une copropriété fragile ou dégradée : confirmation de la faisabilité économique

- Possibilité de faire intervenir un OFS sur une copropriété petite, moyenne ou grande, en zone tendue ou détendue (principe de fixation du partage de la valeur du foncier relativement souple)

- Choix de la DREAL de réaliser trois scénarios sur une copropriété de 24 lots située au sein d'une grande ville de PACA, en centre-ville / 70 % de logements vacants, taux d'impayé de 102 %, sous administration provisoire, arrêté de péril imminent sur 6 logements

→ Le montage présenté porte sur le scénario 3 : acquisition de l'ensemble des logements

- Mensualité (prêt + redevance) suffisamment importante entre le libre et le BRS (ex : -27 % pour un T1)

- 240 000€ de fonds publics économisés par rapport à une intervention standard

## Le bilan de l'opération immobilière

Prix de revient	
Acquisition du foncier bâti (soit CF : 2 000 €/m <sup>2</sup> ) + droits de mutation	916 700 €
<b>Soit, charge foncière initiale portée par l'OFS = 916 700 €</b>	
Total dépenses travaux (Subvention Anah déduite)	577 679 €
<b>Soit prix de revient travaux = 577 679 € TTC</b>	
<b>Dépenses totales = 1 494 379 € soit 3 358 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Part portée par l'OFS (25%) = 373 595 € soit 839 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Droits réels (75%) = 1 120 784 €</b>	
Prêt (hypothèse prêt) Gaia CDC Pour redevance à 1,5€	453 595 €
Fonds propres/aides publiques	220 000 €
<b>Soit, recettes à l'OFS = 373 595 €</b>	
<b>+ Vente des logements en BRS = 1 120 784 € TTC soit 2 519 € TTC/m<sup>2</sup> Shab</b>	
<b>Recettes totales = 1 494 379 €</b>	

- ✓ Une opération qui s'élève à 1 737 504 euros – et 1494 379 € subvention Anah déduite dont :
  - 61% liés à la charge foncière
  - 39% liés au coût de réhabilitation
- ✓ Des fonds propres ou aides publiques nécessaires (220 000 €) pour le financement de la part OFS, au-delà des aides de l'Anah déjà mobilisées, soit un total d'aides publiques de 463 125 € (27% du coût total de l'opération)
- ✓ Un prix d'achat des logements par l'OFS (2 000€/m<sup>2</sup>) inférieur aux prix de revente des droits réels (2 519 €/m<sup>2</sup>), mais qui reste en dessous des prix du marché (3 129€/m<sup>2</sup>) => prix différenciés
- ✓ Un prix de vente différencié pour les ménages sur place/les nouveaux ménages
  - le prix au m<sup>2</sup> des droits réels pour les ménages en place est le même que le prix d'acquisition par l'OFS, soit 2 000 €/m<sup>2</sup> (aucun apport ne nécessaire pour racheter les droits réels, sauf si une dette de charge existe – hors frais notariés). Le prix au m<sup>2</sup> des droits réels pour les nouveaux ménages est de 2 700 € (en dessous des prix du marché)

## Perspectives et mises en œuvre

- 
- Nécessité de tester l'étude sur un cas concret en expérimentant réellement l'intervention d'un OFS sur une copropriété ;
  - Définition d'une forme d'OFS et d'un modèle économique adaptés à ce type d'intervention (quels acteurs doivent composer l'OFS ? ) ;
  - Pérenniser l'attribution de fonds Anah à un OFS.

Les livrables sont à télécharger sur le site internet de la DREAL PACA

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realisation-d-une-etude-sur-l-intervention-d-un-a12165.html>

# PRÉSENTATION DE L'ULS ET DE LEUR DÉVELOPPEMENT

*Didier Le Brazidec, directeur général délégué à Tonus Territoires*



## Quelques données en PACA

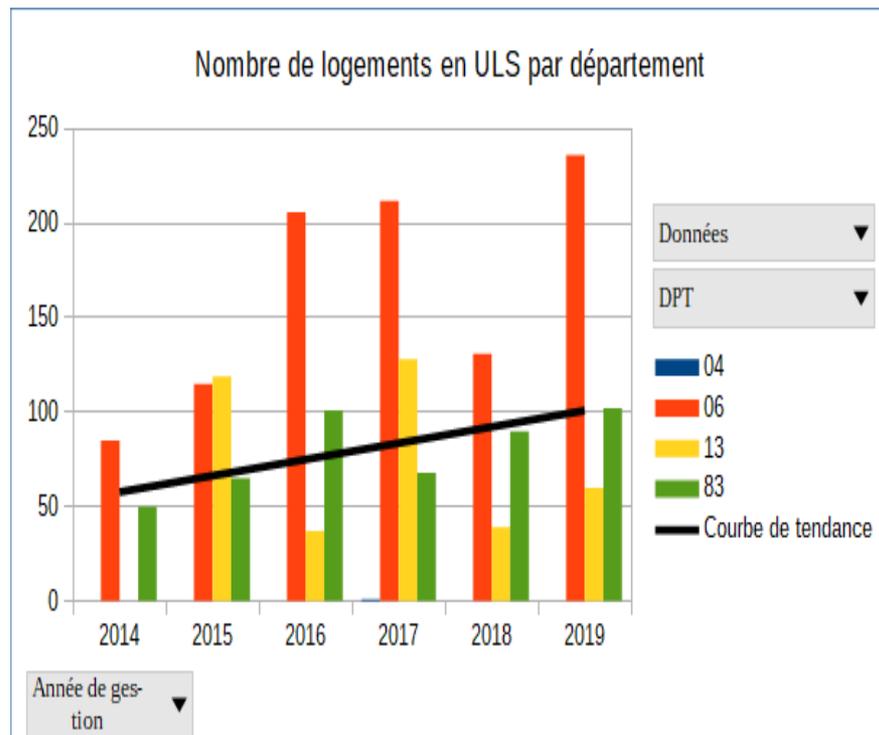
► Augmentation du nombre d'ULS agréé entre 2014 et 2019 :

\*En moyenne 308 logements ULS agréés chaque année ;

\*Le nombre d'agrément a presque triplé entre 2014 et 2019.

► Les Alpes-Maritimes sont le premier département en matière d'agrément de logements sous ULS (53 % entre 2014 et 2019), suivi du Var (26%) et des Bouches-du-Rhône (21%).

► Les principaux organismes Hlm en matière d'ULS : Unicil, Erilia et la C.D.C Habitat social.





## L'ULS institutionnel avec Tonus Territoires

Webinaire DREAL PACA du 27 novembre 2020

**01**

**Tonus Territoires : le véhicule  
d'investissement de la Banque des  
Territoires pour aider les bailleurs  
sociaux à continuer de produire**

# Tonus Territoires : le véhicule d'investissement de la Banque des Territoires pour aider les bailleurs sociaux à continuer de produire

- Tonus Territoires a été créé dans le cadre du « Plan Logement I » de la Caisse des dépôts pour aider les bailleurs sociaux à continuer à produire des logements sociaux.
- **Tonus Territoires est une société anonyme détenue à 100 % par la Caisse des dépôts.**
- **Tonus Territoires est indépendant de CDC Habitat et a une vocation horizontale, comme le Fonds d'épargne, en étant neutre vis-à-vis de l'ensemble des bailleurs sociaux : OPH, ESH ou SEM.**
- Avec **700 M€ de fonds propres** investis par la Section générale de Caisse des dépôts, Tonus Territoires a **une capacité d'investissement d'1 Md€.**
- Deux modèles ont été choisis pour un objectif global de **12 000 logements aidés** :
  - L'usufruit locatif social, avec un objectif de 7 000 logements sur une période de 5 ans ;
  - L'achat de blocs de PLS de plus de 15 ans, avec un objectif initial de 2 000 logements sur une période de 5 ans (soit avec une hypothèse de 2,5 logements finançables pour un logement cédé, un objectif de 5 000 logements aidés).
- Tonus Territoires se définit donc comme **un investisseur institutionnel responsable.**

**02**

**Le démembrement de propriété avec  
l'ULS (Usufruit locatif social)**



# Le Montage en ULS (Usufruit Locatif Social)

L'usufruit locatif est le droit d'exploiter un bien immobilier.

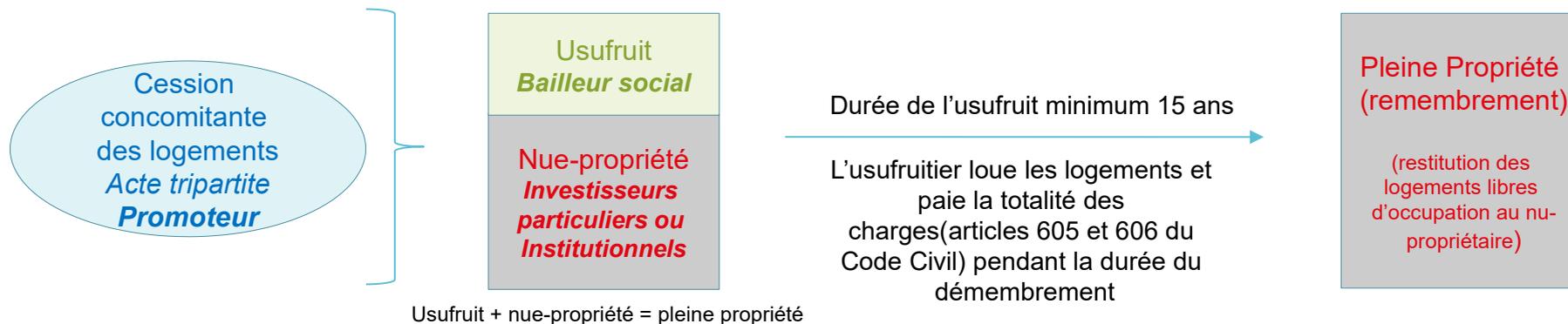
Le montage de l'Usufruit Locatif Social consiste en un **démembrement temporaire du droit de propriété** :

- la **nue-propriété** appartient à un investisseur ;
- l'**usufruit est acquis par un bailleur social** qui perçoit l'intégralité des loyers, et assure les travaux et l'entretien des logements pendant une durée déterminée.

La durée **minimum** de l'usufruit locatif social est de **15 ans**. **A la fin de cette période, le nu-proprétaire devient automatiquement plein propriétaire**. Une convention d'usufruit cadre notamment les conditions de restitution du bien par l'usufruitier.

Le bailleur social a l'**obligation** de proposer aux locataires encore éligibles au logement social un **relogement à la fin de cette période**.

La répartition de la valeur d'un bien entre usufruitier et nu-proprétaire n'est pas fixe, celle-ci est contractuelle. Le bailleur social évalue l'usufruit en fonction de ses projections de loyers et dépenses sur la durée du démembrement. Le nu-proprétaire sur la base de son retour sur investissement attendu à la fin de la période d'usufruit.



# Le Montage en ULS (Usufruit Locatif Social)

## Un dispositif complémentaire pour la construction de logements sociaux

- L'acquisition de l'usufruit peut être intégralement financée par des prêts aidés ce qui permet **une économie totale de fonds propres sur ces opérations.**
- Les articles 278 sexies et 1384A du CGI précisent que pour bénéficier de la TVA réduite et de l'exonération de TFPB, l'opération doit être financée pour au moins 30 % par des prêts aidés de l'Etat ou des subventions. **L'usufruit ne peut donc pas représenter moins de 30 % de la pleine propriété (usufruit + nue-propriété).**
- **Les logements produits en ULS sont comptabilisés au titre de l'article 55** de la loi SRU pour la durée de l'usufruit + 5 ans (+ 10 ans en cas de ventes aux locataires).
- Les opérations sont possibles dans tout type de communes, y compris dans les communes déficitaires ou carencées au sens de la loi SRU. Dans ces communes, la production en ULS ne peut être qu'en complément de celle en pleine propriété.
- La durée de conventionnement APL des logements correspond à celle de l'usufruit. A la fin de l'usufruit, les logements rejoignent le parc « libre ».
- **L'instruction de la DHUP sur l'ULS du 22 octobre 2019 incite et encadre le recours à l'ULS.**
- Exceptionnellement, le bailleur social peut bénéficier des subventions de l'Etat pour les opérations en ULS. De même, les opérations de reconstruction peuvent bénéficier de subventions de l'ANRU, d'une façon exceptionnelle, pour une part limitée et essentiellement pour la reconstitution dans le quartier.

# Le Montage en ULS (Usufruit Locatif Social)

## Le régime des contrats de location

- Le régime des contrats de location est précisé dans les articles L 253-3 à 253-7 du CCH. Le locataire est informé du caractère social temporaire du logement qu'il occupe et du terme de l'usufruit.
- 3 mois avant la fin de l'usufruit, **le bailleur social doit proposer aux locataires la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.**
- Le locataire qui n'a pas accepté l'offre de relogement faite par l'usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.

## La restitution en fin de démembrement

- **Les biens doivent être restitués en bon état et libre d'occupation à la fin de l'usufruit** (les conditions sont précisées dans une convention entre l'usufruitier et le nu-propiétaire).
- La convention d'usufruit intègre des engagements sur la **maintenance des biens** sur la durée de vie de l'usufruit ainsi que sur l'état des biens lors de l'extinction de l'usufruit. L'usufruitier devra conserver les parties communes et privatives en bon état d'entretien. Cette restitution peut amener le bailleur à réaliser un certain nombre de travaux quelques mois avant l'expiration de l'usufruit, mais il ne s'agit pas de remettre à neuf les biens.
- **Pour le bailleur, il est commun de soit prendre en compte des provisions pour remise en état des logements et parties communes chaque année, soit de prévoir un montant global en fin de période.**

# Le Montage en ULS (Usufruit Locatif Social)

L'ULS permet d'améliorer les ratios financiers du bailleur social :

- Pas de mobilisation de fonds propres pour financier l'opération ;
- Un niveau d'endettement moindre que dans une opération en pleine propriété.



03

**L'ULS institutionnel avec Tonus Territoires**



# Tonus Territoires, investisseur institutionnel sur la nue-propiété de tout type de logements sociaux neufs

Particularités de l'ULS Institutionnel de Tonus Territoires et adapté le modèle de l'ULS classique à sa **politique d'investisseur responsable** :

- Un **unique acteur et interlocuteur institutionnel qui ne vend pas la nue-propiété auprès d'investisseurs « personnes physiques » et la conserve pendant toute la durée de l'usufruit** avec un accompagnement personnalisé en vue du remembrement.
- Des **opérations sécurisées sans conditions suspensives** de commercialisation de la nue-propiété à des particuliers et  **systématiquement plus longues** que pour l'ULS « personnes physiques ».
- Des investissements sur les logements sociaux, mais également très sociaux :  **PLS, PLUS et PLAI.**
- Des investissements en zones très tendues, mais également moins tendues ( **zones Abis / A / B1, voire B2**) et  **également possibles en QPV.**
- Des opérations en  **VEFA** face à un promoteur mais également en  **MOD** (maîtrise d'ouvrage directe) avec un bailleur social.
- Des opérations également en  **acquisition / amélioration, mais sans locataires présents lors de l'acquisition.**
- Une clause de rendez-vous 30 mois avant la fin de l'usufruit avec deux options :
  - **Une clause de transition locative durant les deux dernières années de l'usufruit afin d'étaler la période de relogement avec une neutralisation financière de la vacance pour le bailleur social** (la durée minimum de l'usufruit est ainsi étendue à 17 ans avec Tonus Territoires, avec un prêt aidé de 15 ans ; la durée du prêt aidé est la durée de l'usufruit – 2 ans). Cf schéma page suivante.
  - **Un droit de priorité de l'usufruitier dans le cas d'une vente en bloc**, préservant la possibilité de pérenniser le caractère social des logements.

# Tonus Territoires, investisseur institutionnel sur la nue-propiété de tout type de logements sociaux neufs

## Particularités de l'ULS Institutionnel de Tonus Territoires

**Tonus Territoires n'impose pas une grille pour le montant de l'usufruit et ne met pas les bailleurs en concurrence pour faire monter le prix de l'usufruit.**

Le montant de **l'usufruit est calculé par le bailleur avec ses paramètres habituels** (taux de vacances et d'impayés, coûts de gestion, d'entretien, de réparation...) **et doit permettre de laisser en fin d'usufruit une trésorerie cumulée suffisante**, qui soit viendra abonder ses fonds propres soit permettra d'absorber des aléas.

L'usufruit est donc calculé avec :

- les loyers perçus, en tenant compte des taux de vacances et d'impayés ;
- les charges classiques : coût de gestion, coût d'entretien et de réparation ;
- le remboursement (capital et intérêts) des emprunts contractés pour l'acquisition de l'usufruit, avec un emprunt d'une durée deux ans plus courte que celle de l'usufruit, pour pouvoir mettre en place la clause de transition locative. **Les taux d'intérêt des prêts PLAI / PLUS et PLS sont les mêmes que pour les opérations en pleine propriété.**

**Le montant de l'usufruit augmente avec la durée de l'usufruit et baisse avec les loyers perçus, donc en passant de logements PLS à des logements PLUS et PLAI.**

# Tonus Territoires, investisseur institutionnel sur la nue-propiété de tout type de logements sociaux neufs

Période de remboursement du prêt.  
Le prêt doit être totalement remboursé, lorsque la période de transition locative démarre.  
Il faut donc un prêt à 15 ans pour un ULS à 17 ans ou un prêt à 18 ans pour un ULS à 20 ans.

Si la vente en bloc est écartée, période de relogement des locataires, avec rachat de l'usufruit résiduel afin de neutraliser financièrement la vacance et dénonciation de la convention APL pour les logements rachetés.

Période d'usufruit de 17 à 20 ans

Livraison du programme

**30 mois avant la fin de l'usufruit**

Après consultation de la collectivité locale concernée, échanges entre le l'Usufruitier et Tonus Territoires sur la situation des locataires et modalités de l'extinction du démembrement.

**24 mois avant la fin de l'usufruit**

Tonus Territoires informera l'Usufruitier de son intention éventuelle de céder les logement en bloc ou logement par logement.

Fin de l'usufruit

# Tonus Territoires, investisseur institutionnel sur la nue-propriété de tout type de logements sociaux neufs

Nous travaillons avec les bailleurs-usufruitiers, les collectivités locales, les aménageurs et promoteurs immobiliers. Ces acteurs peuvent proposer directement des opérations à Tonus Territoires ou via les Directions Régionales de la Banques des Territoires :

- A **tout stade d'avancement des opérations** sur des logements neufs (ou à réhabiliter mais libres d'occupation).
- Proposition pouvant porter sur **l'intégralité d'une opération, une partie de l'opération ou des lots en diffus.**
- Possibilité de réaliser un montage **100 % ULS** ou avec **une partie en ULS et une autre partie en pleine propriété acquise ou conservée par le bailleur.**
- Période d'usufruit de **17 à 20 ans.**
- Opérations en ULS d'une taille comprise **entre une quinzaine et 50 logements.**
- **Possibilité de proposer des opérations en QPV** (diversification de l'habitat à moyen terme).
- Possibilité d'acquérir des logements étudiants ou jeunes travailleurs, sous réserve de pérennisation potentielle à terme de ces logements par une sortie en bloc ou de réversibilité en logements familiaux en fin d'usufruit.
- Possibilité par exception de faire de l'ULS sur l'obligation sociale du PLU/PLH et/ou hors obligation sociale.
- **Accompagnement** sur la mise en place du montage en ULS.

**04**

**Tonus Territoires en PACA**



# Tonus Territoires en PACA

Au 12 novembre 2020, depuis moins de deux ans, nous avons reçu et **analysé 100 opérations en PACA pour 2 755 logements.**

Nous avons 26 opérations encore en cours d'instruction.

**Nous avons engagé :**

- **31 opérations** : 6 en 2019 et 25 en 2020 ;
- **pour 803 logements** : 209 en 2019 et 594 en 2020 ;
- **avec 13 bailleurs** ;
- se répartissant en **2 % de PLAI, 15 % de PLUS, 80 % de PLS et 3 % en LLI** ;
- avec 12 opérations dans les Alpes-Maritimes, 11 opérations dans les Bouches-du-Rhône, 7 opérations dans le Var et 1 opération dans les Alpes-de-Haute-Provence.
- et 28 opérations en zone A, 1 opération en B1 et 2 opérations en B2 ;
- ce qui a déjà donné lieu à **6 signatures de contrats de réservation, pour 152 logements.**

**Exemple d'opération : opération avec Logis Méditerranée à Marseille sur Euromed 2 avec Linkcity.**

# CONTACTS

Christophe Caresche

*Président Directeur Général*

[christophe.caresche@caissedesdepots.fr](mailto:christophe.caresche@caissedesdepots.fr)

Didier Le Brazidec

*Directeur Général Délégué*

[didier.lebrazidec@caissedesdepots.fr](mailto:didier.lebrazidec@caissedesdepots.fr)



| [@BanqueDesTerr](https://twitter.com/BanqueDesTerr)



# FIN DU WEBINAIRE

