



Présentation LAVAL AGGLOMERATION

Sensibilisation au couple OFS/BRS



L'organisme de foncier solidaire

Quid ?

➤ Un OFS est un organisme :

- A but non lucratif, favorisant l'accès à la propriété durablement abordable.
- Chargé d'acquérir et de gérer des terrains (déjà bâtis ou non).
- Qui vend les droits réels immobiliers (DRI) à un opérateur (privé ou public) qui s'engage à construire des logements ou locaux d'activité.
- Qui agréé chaque acquéreur d'un logement en BRS

Ainsi, l'intervention de l'OFS permet de dissocier le terrain et le bâti et de proposer des logements nettement inférieurs aux prix du marché.

L'organisme de foncier solidaire

Quid ?

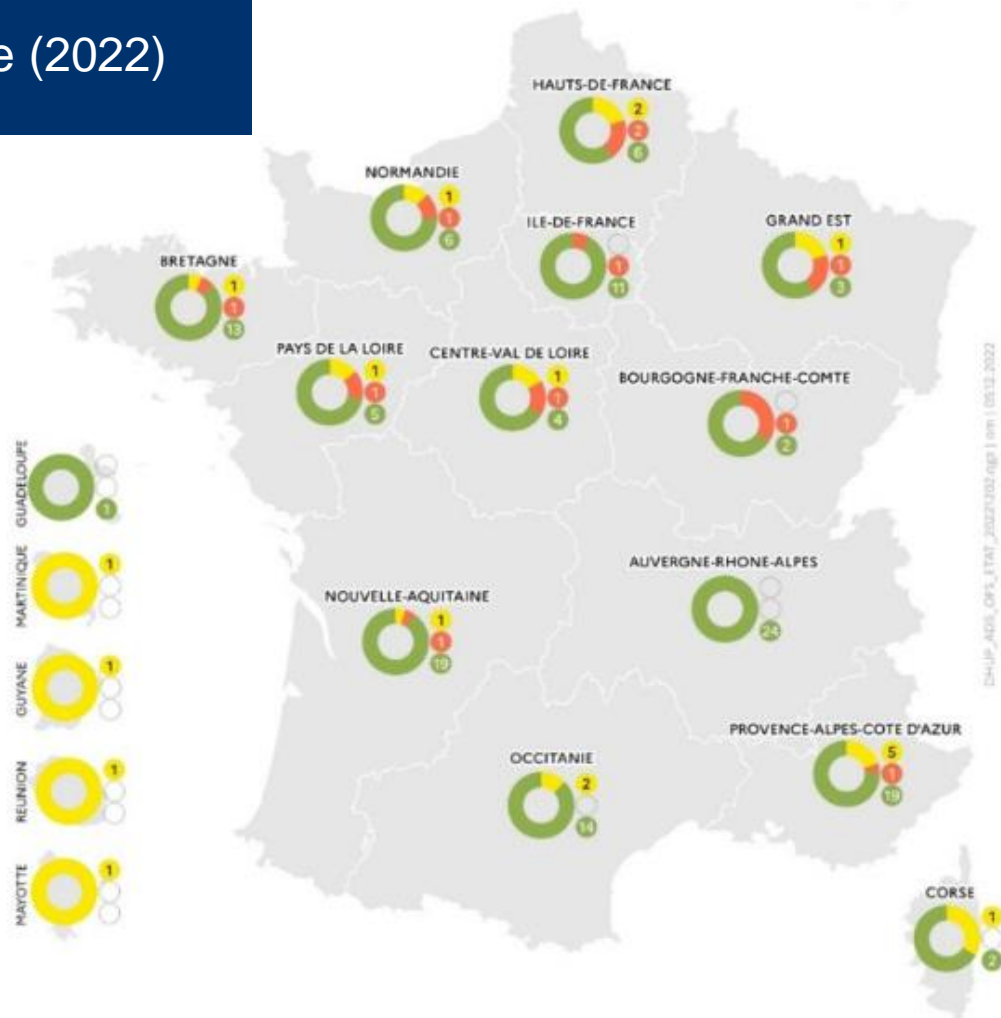
État des lieux des OFS en France (2022)

L'évolution des agréments d'OFS

- 4 agréments en 2017
- 71 OFS aux Journées 2021
- 110 OFS agrées aux Journées 2022
- **165 agréments régionaux pour 138 OFS agrées**

Une diversité de statuts

- 83 Organismes HLM agrées OFS
- 26 SCIC SAS
- 12 Associations
- 9 Groupements d'intérêt public
- 5 EPF/EPFL
- 1 Régie par la collectivité
- 1 SEM
- 1 Fondation d'entreprise



Etat des agréments OFS par région

- Projet [20]
- En cours d'instruction [11]
- Agréé [129]

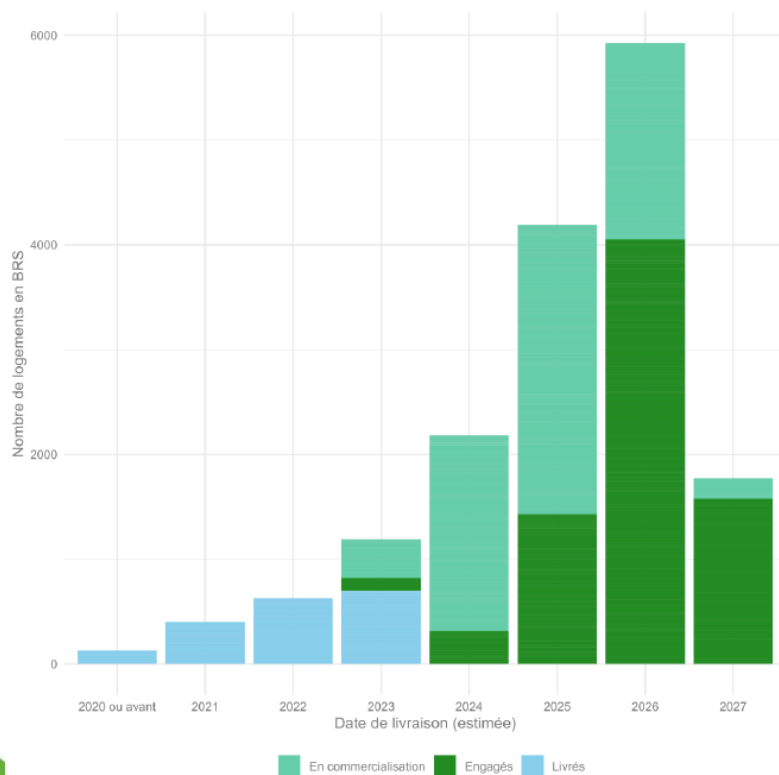
Certains OFS peuvent être agrées dans plusieurs régions

Source : DGALN/DHUP/ADS
Cartographie : DGALN/ICAPP/NUM

L'organisme de foncier solidaire

Quid ?

Les dynamiques de développement



16 420
BRS

1 858 livrés

7 063 en
commercialisation

7 499 engagés
(horizon 2027)



5th JOURNÉES DU
RÉSEAU DES OFS
LES 21 & 22 NOVEMBRE 2023 LYON

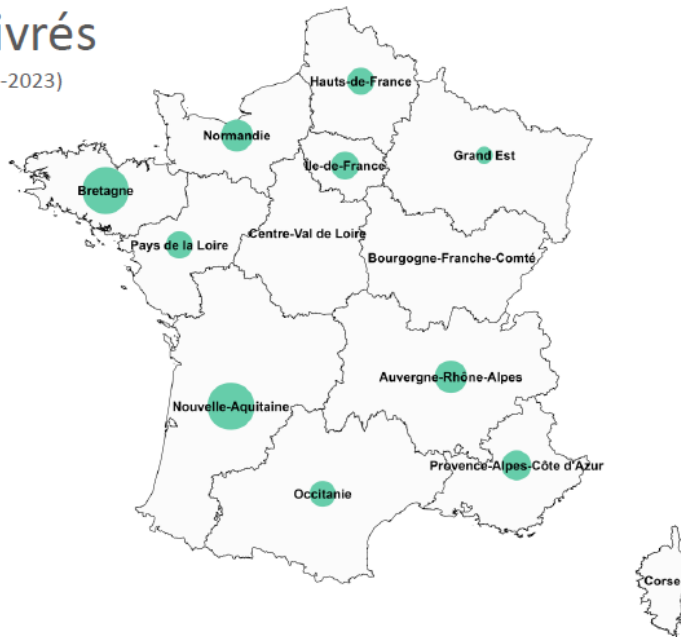
L'organisme de foncier solidaire

Quid ?

Des dynamiques différenciées selon les territoires

Livrés

(mi-2023)

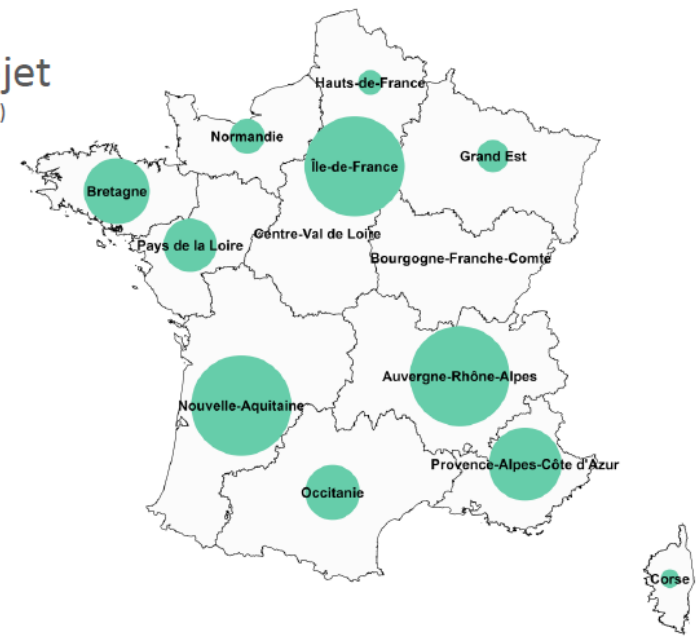


Nombre de BRS en projet

- 100
- 200
- 300
- 400
- 500

En projet

(horizon 2027)



Nombre de BRS en projet

- 1000
- 2000
- 3000

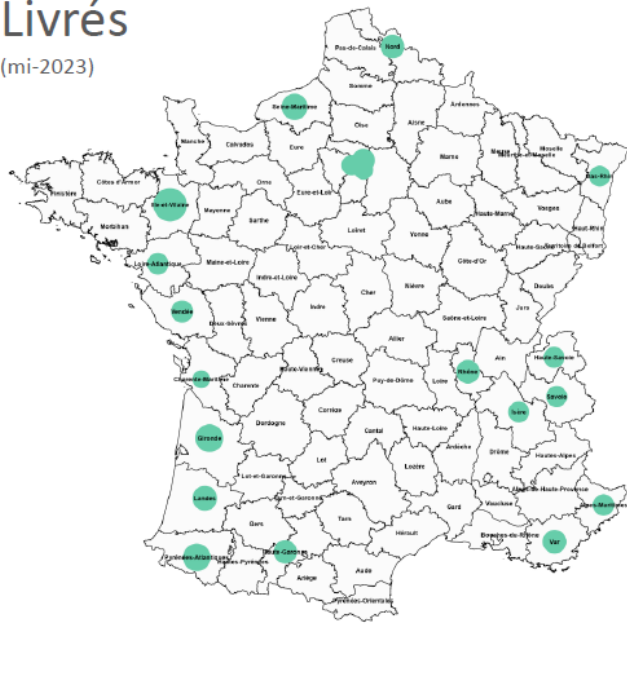
L'organisme de foncier solidaire

Quid ?

Des dynamiques différenciées selon les territoires

Livrés

(mi-2023)

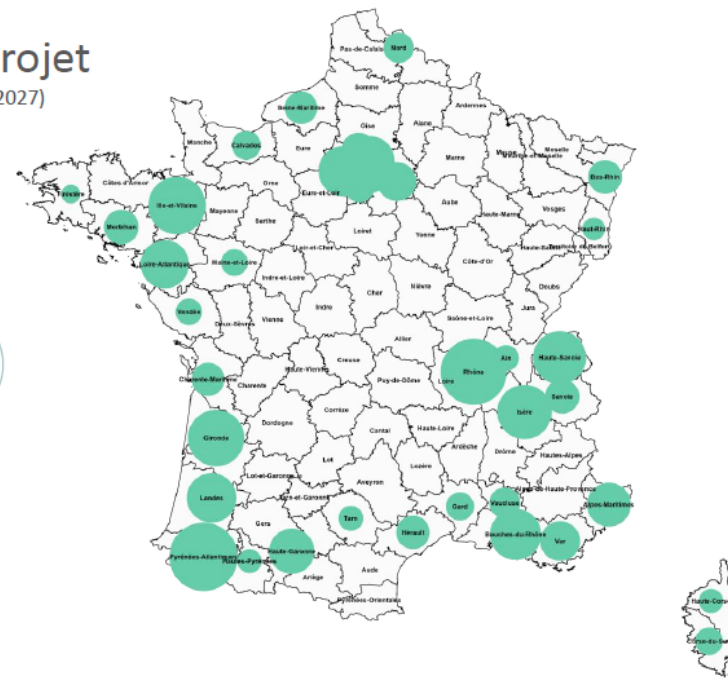


Nombre de logements BRS

- 100
- 200
- 300
- 400
- 500

En projet

(horizon 2027)



Nombre de logements BRS

- 0
- 400
- 800
- 1200
- 1600

39
départements
concernés par le
BRS

Le bail réel solidaire

Quid ?

Le BRS est un bail de longue durée permettant à des OFS de distinguer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti, et ainsi de céder des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à titre de résidence principale.

Les avantages de l'achat en BRS ne sont pas négligeables :

- 15 % à 40 % d'économie en pleine propriété
- Constitution d'un capital
- Un « loyer » faible du terrain
- Une garantie de rachat du logement par l'OFS
- Une TVA réduite à 5,5 %
- Un prêt à taux zéro
- Une possibilité d'abattement de taxe foncière de 30 % à 100 %
- Quota SRU

Le bail réel solidaire

Quid ?

Des contreparties pour l'acquéreur :

1. respecter à l'entrée dans les lieux, les plafonds de ressources PSLA
2. occuper le logement à titre de résidence principale
3. s'acquitter d'une redevance correspondant au droit d'occupation du terrain, propriété de l'OFS

= un dispositif anti-spéculatif juridiquement opposable.

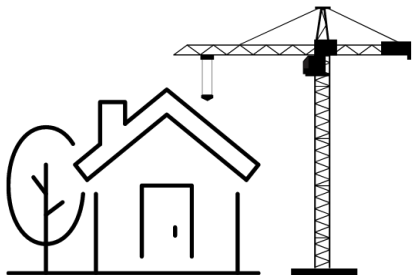
Les conditions de revente :

1. le nouvel acquéreur respecte lui aussi les plafonds de revenus du PSLA
2. le prix de revente respecte une formule de revente
3. Respect du plafond de prix PSLA
4. Recharge du BRS jusqu'à 99 ans

Comprendre le mécanisme du BRS *(neuf)*



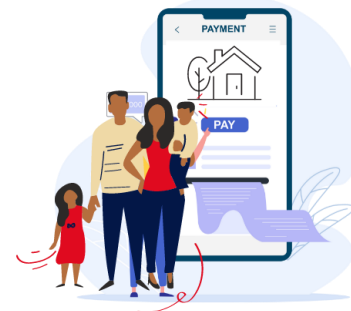
1 L'OFS fait l'acquisition d'un terrain, bâti ou non, et en conserve la propriété



2 Sur le **terrain nu**, un opérateur construit un programme immobilier à destination de ménages sous plafonds de ressources



5 Sous contrôle de l'OFS, les ménages peuvent céder leur droits réels immobiliers à d'autres ménages sous plafond de ressources à un prix encadré



4 Les ménages payent à l'OFS une redevance correspondant au portage du foncier



3 Les ménages **achètent à un prix encadré**, grâce au BRS, les droits réels attachés au bâti



Le bail réel solidaire

Zonage

Arrêté du 2 octobre 2023 . Reclassement de plus de 200 communes au titre du zonage A/B/C

Plafonds de ressources et de prix

Sous réserve de publication de l'arrêté, les plafonds de revenus seraient les suivants :

Nombre de personnes	ZONE A (et Abis)	ZONE B1	ZONES B2 ET C
1	37 581	37 581	32 672
2	56 169	56 169	43 633
3	73 629	67 517	52 470
4	87 909	80 874	63 346
5	104 592	95 739	74 518
6	117 694	107 737	83 983
Pers. suppl.	13 115	12 004	9 368

2023

Plafonds de ressources
(en €)

Zone A	Zone B ou C
35.515	26.921
49.720	35.899
56.825	41.525
64.638	46.014
73.732	50.489

Revalorisation des plafonds de prix de vente en attente au 1er janvier 2024

PTZ

Maintien du PTZ pour les opérations en BRS (neuf) sur l'ensemble des communes et pour tout type de logement.



L'OFS du Grand Ouest

- Prise de participation :

Catégorie	Description	Nombre minimum de parts sociales à souscrire
Producteurs de biens et services	Salariés de la Société Coopérative ou, à défaut, producteurs des biens ou services de la Société Coopérative	10
Bénéficiaires	Toute personne physique ou morale qui bénéficie habituellement à titre gratuit ou onéreux des biens et services de la Société Coopérative.	1
Membre Institutionnel	Société coopérative de coordination L ⁴ h	10
Acteurs publics	Personnes morales de droit public (EPCI...) ayant leur siège dans les régions Bretagne, Pays de la Loire et Centre-Val de Loire	10
Autres partenaires	Établissements bancaires et autres personnes morales de droit privé ayant leur siège dans les régions Bretagne, Pays de la Loire et Centre-Val de Loire souhaitant prendre des parts au capital pour soutenir la démarche.	10

1 part sociale = 10 euros Pour Laval Agglomération 10 Parts Sociale 100 €

L'OFS du Grand Ouest

- Une coopérative (SCIC) ouverte, agréée et à but non lucratif (Président Patrice MORIN Président de Meduane Habitat)
- Créé à l'initiative de 6 organismes HLM, coopérateurs de L⁴h
- Un multi-sociétariat, une gouvernance collégiale et des valeurs mutualistes

Coopérateurs



Territoire d'intervention



- Un OFS acteur sur 3 régions : Centre-Val de Loire, Bretagne et Pays de la Loire
- Une présence territoriale renforcée, une réactivité reconnue au service des collectivités et des partenaires locaux

Faciliter l'accèsion à la propriété



Missions

- Acquérir et gérer des terrains et biens immobiliers en vue de réaliser des logements en Bail Réel Solidaire (BRS)
- Au profit des ménages sous conditions de ressources et à un prix encadré
- Grâce à la dissociation du foncier et du bâti, aux moyens de baux de longue durée

Notre point fort

Une expertise reconnue en matière d'accèsion sociale à la propriété

Proposer une offre adaptée à chaque territoire

Une offre OFS – BRS

- diversifiée : neuf, acquisition amélioration, vente HLM, locaux d'activité...
- pérenne
- accompagnée et sécurisée pour les ménages accédants
- intégrée dans les quotas SRU
- anti-spéculative

L'OFS du Grand Ouest



=

Un partenaire privilégié pour les collectivités qui souhaitent mettre en place **une politique d'accession à la propriété pérenne sur leur territoire.**

A retenir

► Un OFS pour porter une ambition commune :

1. proposer une accession sociale ouverte au plus grand nombre en BRS neuf et vente HLM,
2. offrir un outil supplémentaire d'intervention aux collectivités et territoires, avec un rythme de production raisonné (en moyenne 70 log./an sur 10 ans),
3. concrétiser des projets mixtes d'accession sociale et de locatif social.

► Un OFS dans le prolongement :

1. des valeurs mutualistes,
2. d'une conviction qu'il est possible de développer conjointement de la valeur économique et sociale sur les territoires,
3. de nos engagements en termes d'innovation.





Prises de participation

Entrées au capital :

1^{ère} catégorie :



- ✓ Société anonyme coopérative de production d'HLM d'Indre et Loire
- ✓ Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'HLM Union et Progrès
- ✓ L'Habitation familiale Lorient Brest

5^{ème} catégorie (partenaires privés) :



En attente de prises de participation :

- 2^{ème} catégorie : Les bénéficiaires
- 3^{ème} catégorie : L⁴h
- 4^{ème} catégorie : Les partenaires publics , dont Laval Agglomération

5. Mise en ligne de la page internet de l'OFS DU GRAND OUEST

