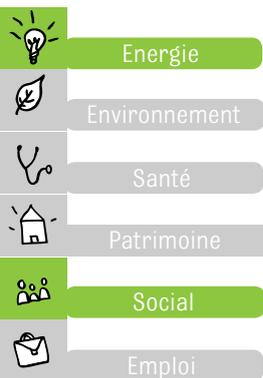


DYNAMIQUES LOCALES INSPIRANTES... nos territoires en route vers la rénovation efficiente

CONTEXTE



Depuis 2000 et malgré la crise financière de 2008, le coût d'acquisition des logements a été multiplié par deux ou trois en moins d'une décennie sur le territoire français comme dans de nombreux pays européens et Outre-Atlantique. Le territoire lillois ne fait pas figure d'exception. Il constitue aujourd'hui la 4^e ville régionale la plus chère de l'hexagone, en termes de valeurs immobilières, et ce, malgré un revenu fiscal de référence nettement en deçà de la moyenne nationale (- 17 %).

Si les tendances actuelles des prix de l'immobilier sont globalement moins haussières qu'à la décennie précédente, voire en léger recul, de plus en plus de ménages se trouvent néanmoins écartés de l'accès à la propriété. Restant captifs du marché locatif, ils se voient contraints d'acquérir des biens situés dans des territoires éloignés où les valeurs immobilières sont plus faibles

et/ou se reportent sur des biens de piètre qualité notamment au niveau énergétique.

En France, comme en Belgique, des dispositifs d'accès sociale sont mis en œuvre, pour accompagner les ménages aux revenus moyens et modestes dans leur parcours résidentiel. Ces dispositifs permettent aux familles de pouvoir accéder à la propriété dans des conditions financières favorables et adaptées à leur niveau de ressources.

Force est cependant de constater que ces logements sociaux en accession, subventionnés à renfort d'argent public, réintègrent généralement les prix du secteur privé lors de la revente. Cela pose inévitablement la question de l'efficience de ce type d'investissements, dans un contexte de raréfaction des moyens publics disponibles.

1. Il s'agit ici des personnes éligibles à l'accès à un logement social (PSLA). Le plafond de ressources considéré dépend de la composition de famille et de la classification du marché immobilier local. Il est calculé sur base des revenus fiscaux de référence (ou les revenus imposables) perçus à l'année n-2. Ces plafonds sont réactualisés chaque année par circulaire d'État. Sur le territoire de Lille en 2020, ils sont compris entre 32.637€ pour une personne seule et 59 400€ pour une famille de 4 personnes.



L'organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise (OFSML) est une association portée par la Ville de Lille, la Métropole Européenne de Lille (MEL), la Fédération des Promoteurs Immobiliers des Hauts-de-France, Action Logement, l'Union Régionale de l'Habitat Hauts-de-France et la Fondation de Lille.



La Métropole Européenne de Lille - 1.143.572 hab. - 87.780 ha



Programme
L'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise a pour objectif le montage d'opérations immobilières permettant de mettre sur le marché des logements durablement abordables et performants



Public cible : les ménages aux revenus moyens et modestes¹



Calendrier : L'OFSML a été créé en février 2017 et agréé par le Préfet de Région en juillet 2017



Coût global :
 • 200.000 € apportés par la MEL et la Ville de Lille en fonds associatifs remboursés à échéance de 3 ans
 • Frais de fonctionnement autofinancés par le dispositif
 • Projet SHICC (Interreg VB North-West Europe)
 • Convention de partenariat avec la Région des Hauts-de-France pour le développement d'une offre de logements en accession abordable.



L'OBJECTIF DU DISPOSITIF

L'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise (OFSML) apporte une piste de solution innovante pour construire, sur ce territoire au marché immobilier tendu, des logements durablement abordables par des ménages aux revenus moyens et modestes.

Nous détaillons ci-après, les spécificités de cet outil lillois, à travers une opération immobilière, baptisée « Cosmopole » et réalisée sur le site de l'ancienne Faculté de Pharmacie de Lille. Ce projet mixte, développé sur 20.000 m² de surface de plancher, rassemble un hôtel, une galerie d'art, un centre culturel et 210 logements dont 15 vendus sous forme de Bail Réel Solidaire (BRS).

En France, la création des Organismes de Foncier Solidaire (OFS) et le recours au Bail Réel Solidaire (BRS) s'inscrivent dans un cadre légal récent : successivement la loi ALUR en 2014, ensuite la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

Le BRS consiste en un outil de dissociation foncière, contractualisé pour une durée de 18 à 99 ans entre un acquéreur d'un bien et un Organisme de Foncier Solidaire. L'OFS est alors propriétaire du terrain sur lequel est bâti le logement; l'acquéreur est quant à lui propriétaire du logement et locataire du foncier. Le BRS constitue en définitive une déclinaison française du modèle de Community Land Trust (CLT) développé dans les pays anglo-saxons à partir des années 70.



LES POINTS FORTS DE LA DÉMARCHE

Un dispositif qui permet de diminuer le coût d'achat du logement

La dissociation foncière a ceci d'intéressant, qu'elle permet d'écarter la charge foncière, c'est-à-dire le coût du terrain, dans la vente des logements et ainsi en diminuer le prix d'acquisition. Cette diminution du prix de vente peut être plus ou moins importante selon les valeurs foncières locales.

Dans le cas lillois, les prix moyens observés en 2019 atteignaient 3.800 €/m² pour la vente de logements anciens dans ce quartier et avoisinaient les 5.000 €/m² sur les logements neufs de l'opération vendus en accession libre. Grâce au dispositif de dissociation foncière, on a pu commercialiser des logements à 2.110 €/m² et donc diviser le prix d'acquisition par près de deux et demi par rapport à un bien acheté en pleine propriété.

Bien sûr, la diminution du prix induit des contreparties : les acquéreurs ne sont propriétaires que de la partie bâtie du bien, et, en tant que locataires du foncier, doivent s'acquitter chaque mois d'une rétribution à l'OFS correspondant dans ce cas à 1 €/m² habitable. Un ménage acquérant un appartement de 65 m² en BRS dans ce projet devra donc s'acquitter mensuellement d'une redevance de 65 € à l'OFSML.

Ces redevances collectées par l'Organisme permettent de couvrir en partie ses frais de fonctionnement ainsi que les frais de gestion du terrain. Le montant de cette rétribution est défini en amont de l'opération immobilière, en fonction de la localisation de l'opération, de ses qualités intrinsèques, ainsi que des capacités financières des publics ciblés.

Des logements performants accessibles aux ménages disposant de revenus moyens ou modestes

Le projet Cosmopole comprend une partie d'opération en rénovation et une autre en construction neuve. Les 15 logements produits dans le cadre de l'accession sociale en BRS sont en construction neuve.

À ce titre, ils respectent la réglementation thermique en vigueur depuis 2012 en France. La consommation de ces logements n'excède donc pas 64 kWh/m²/an pour l'ensemble des postes de chauffage, ventilation, climatisation, production d'eau chaude sanitaire et éclairage (le parc de logement français dépense en moyenne 280 kWh/m²/an).

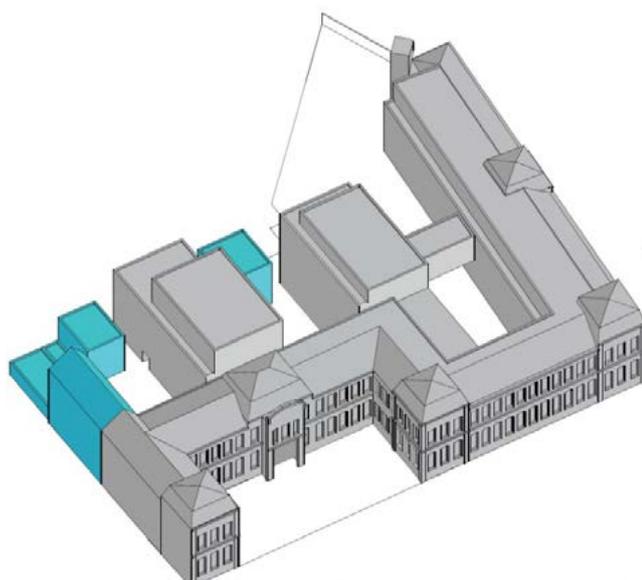
Ces 15 logements sont spécifiquement destinés à un public de familles aux revenus moyens et modestes. L'accès au dispositif est en effet conditionné par le niveau de ressources du ménage.

Une contractualisation qui déjoue les dynamiques spéculatives

Le contrat qui lie l'acquéreur à l'Organisme de Foncier Solidaire, est assorti de clauses spécifiques impliquant des restrictions lors des reventes successives du logement. Ainsi, un acquéreur qui souhaiterait revendre un bien acheté en BRS dans le projet Cosmopole doit respecter certaines règles :

- Du point de vue financier d'abord, le prix de vente du bien est encadré selon le prix d'acquisition initial, réévalué sur la base d'un indice, l'Indice de révision des Loyers. Il est ensuite majoré ou minoré selon les travaux d'amélioration et/ou d'entretien réalisés ou non.
- Les nouveaux acquéreurs doivent, quant à eux, être agréés par l'OFSSML, qui vérifie leur éligibilité en fonction du niveau de ressources. En cas de difficulté à trouver un acquéreur, le vendeur peut bénéficier de l'accompagnement de l'OFSSML, qui propose des candidats éligibles au dispositif.
- À chaque transfert des droits de propriété liés au logement, la durée du bail est réinitialisée pour une durée de 99 ans. Cette réinitialisation permet d'éviter que les biens ne perdent de la valeur à l'approche de la fin du bail, comme on le constate pour la vente de logements sous baux emphytéotiques.
- Enfin, les logements vendus en BRS doivent nécessairement être occupés par leur propriétaire à titre de résidence principale. D'autres exemples réalisés en France montrent la possibilité d'autoriser la mise en location des logements acquis en BRS avec loyers encadrés.

Les règles de droits de propriété relatifs au logement sont établies dans les contrats de BRS qui lient l'OFS à chacun des acquéreurs ; l'outil offre en ce sens une certaine souplesse dans la manière de l'envisager. Dans tous les cas cependant, les dispositifs déployés sur le territoire national ont pour objectif et mission d'assurer un maintien du bien dans le parc à vocation sociale et ce, de manière durable, tout en protégeant les propriétaires des moins-values.



15 logements en accession durablement abordable en BRS

- 7 logements d'une chambre
- 3 logements de 2 chambres
- 3 logements de 3 chambres
- 2 logements de 4 chambres

**954,1 m² SHAB
1010,6 m² SDP**

Maitrise d'ouvrage : FINAPAR – Maître d'ouvrage, Maitrise d'oeuvre : REDCAT ARCHITECTURE – Architecte, AGENCE SINTIVE – Architecte, ATELIER ALTERN – Paysagiste, INGEROP – Bureau d'étude ; Perspectives réalisées par MIRAGE

LE MONTAGE DE L'OPÉRATION

Dans le cas de l'opération Cosmopole, la Ville de Lille a décidé de mettre en vente un bâtiment vacant dont elle était propriétaire : l'ancienne Faculté de Pharmacie et le Centre Régional de Documentation Pédagogique.

Un appel à projets a été lancé en février 2015 auprès de promoteurs, afin qu'ils puissent soumettre un projet adapté à cet écrin situé en cœur de ville. Comme pour l'ensemble de ses grands projets, la Ville de Lille a porté une attention particulière à la programmation de logements devant impérativement être vecteurs de mixité sociale. À l'issue de la consultation, le choix s'est porté sur le promoteur FINAPAR qui a proposé un projet respectant l'histoire du site.

1



La Ville de Lille vend le site à FINAPAR.
FINAPAR vend le foncier correspondant aux 15 logements en BRS à l'OFSML pour l'euro symbolique

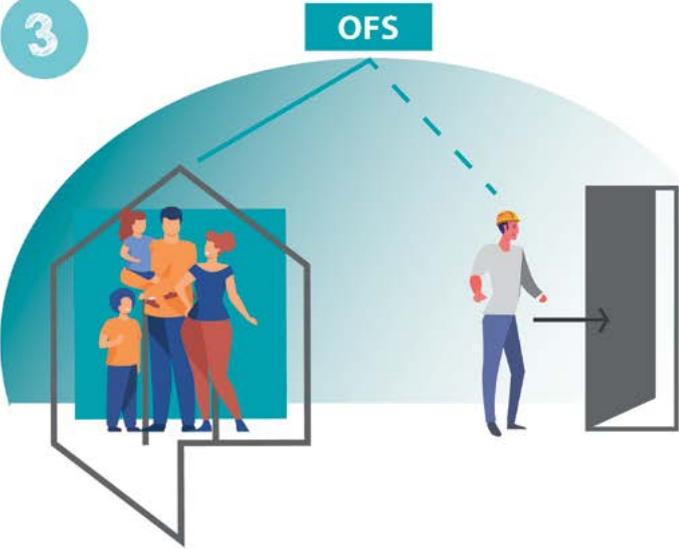
2



L'OFSML signe un Bail Réel Solidaire Initial avec FINAPAR lui confiant la construction des logements en BRS.

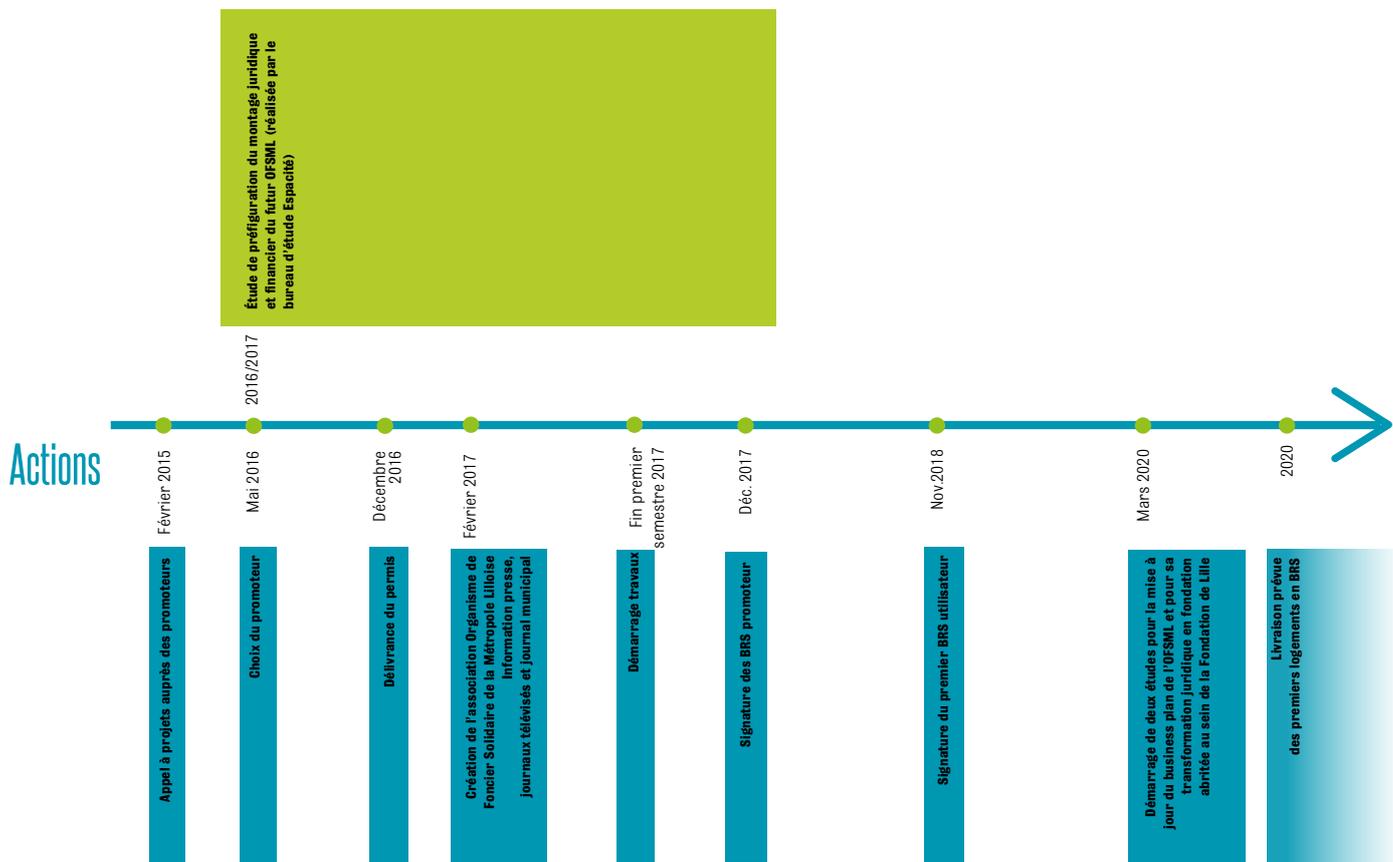
3

OFS



FINAPAR commercialise les logements en BRS dans le respect des critères établis par l'OFSML (en particulier : critères de ressources, d'occupation du logement à titre de résidence principale, de typologie en concordance avec la configuration familiale).
Si les critères d'éligibilité sont respectés, l'OFSML délivre son agrément pour chacun des ménages candidats acquéreurs.
L'OFSML signe un BRS Utilisateur avec chacun des ménages agréés.
Le BRS Initial est éteint une fois que l'ensemble des 15 BRS Utilisateurs sont signés.
Les ménages acquéreurs en BRS emménagent dans leur logement.

ÉTAPES DE MISE EN ŒUVRE



GOVERNANCE

L'OFOSML réunit des acteurs privés et publics, issus du monde institutionnel, mais aussi des secteurs du logement et de la promotion immobilière : la Ville de Lille, la Métropole Européenne de Lille (MEL), la Fondation de Lille, la Fédération des Promoteurs Immobiliers des Hauts-de-France, l'Union Régionale pour l'Habitat Hauts-de-France et Action Logement.

Les acteurs prennent les décisions collégalement, mais aucune de ces décisions ne peut être prise sans l'approbation de la MEL et/ou de la Ville de Lille, conformément aux statuts de l'association. Les compétences rassemblées au sein de l'association permettent d'aiguiller de manière pertinente les décisions de l'association.

Dans les prochaines années, il est prévu que l'OFOSML soit abrité au sein de la Fondation de Lille.

MOYENS HUMAINS

L'OFOSML mobilise et prend en charge financièrement une personne à mi-temps, mise à disposition par la Ville de Lille. En fonction du développement de l'outil et des opérations menées, les moyens humains pourront être revus à la hausse.

MOYENS TECHNIQUES ET FINANCIERS

Le dispositif couvre des considérations juridiques et financières qui nécessitent de poser des bases solides au projet. Aussi, et en amont de la création de l'OFOSML, une étude, financée par la Ville de Lille, la MEL et la Caisse des Dépôts, a été commanditée en vue de préfigurer son montage d'un point de vue technique. Une nouvelle expertise

est actuellement en cours afin de réajuster le business plan initial du dispositif et envisager son intégration au sein de la Fondation de Lille. Cette seconde vague d'études est prise en charge par l'OFMSL.

Au-delà du budget lié aux études, il y a également lieu de prendre en compte les frais de fonctionnement du dispositif, chiffré actuellement à 25.000 €/an. L'OFMSL vise l'autofinancement via les redevances perçues sur les opérations en BRS d'une part, et via les cotisations des membres de l'association d'autre part. L'OFMSL bénéficie toutefois jusqu'à la fin de l'année 2021, de fonds européens octroyés dans le cadre du projet SHICC (Interreg VB North-West Europe), qui servent d'impulsion au projet en attendant son autonomie complète. Ces subventions servent à couvrir à hauteur de 60 %, les frais de personnel et de déplacement réalisés dans le cadre du projet SHICC ainsi que les frais d'études engagés pour la seconde vague d'expertise mentionnée précédemment.

Enfin, il est apparu également important, au démarrage de l'initiative, de constituer un fond de trésorerie nécessaire aux missions de l'OFMSL et notamment l'acquisition de fonciers. La Ville de Lille et la MEL ont donc apporté chacune la somme de 100.000 € de fonds associatifs²; qui leur sera remboursée à échéance de 3 ans par l'OFMSL.

Les opérations immobilières développées jusqu'à maintenant n'ont pas la mobilisation de ce fonds de trésorerie, dans la mesure où elles ont été développées sur du foncier public cédé pour l'euro symbolique.

D'autres opérations sur terrains privés sont actuellement en réflexion au sein de l'OFMSL. L'enjeu sera de mobiliser des fonds supplémentaires dans le cadre d'un appel à projets au niveau régional (300.000 € mobilisables), de manière à couvrir tout ou partie des frais d'acquisition foncière.

Enfin, et selon le montage de projet des opérations, l'OFMSL peut également envisager de contracter un prêt à long terme.

RÉSULTATS

Dans le cadre de l'opération Cosmopole, 15 logements en BRS ont été produits.

Près de 200 ménages ont répondu à l'appel à manifestation d'intérêt de l'OFMSL au lancement du dispositif. Ils sont, au premier semestre 2020, plus de 330 à avoir pris contact avec l'OFMSL. Parmi les 15 ménages

acquéreurs sur la première opération en BRS, la moitié d'entre eux est issue du parc locatif social, l'autre moitié du parc locatif privé. Les profils d'acquéreurs sont assez hétérogènes : on retrouve des personnes seules (jeunes ou âgées), des couples avec ou sans enfants et des familles monoparentales. Ces résultats montrent que ce dispositif contribue à accompagner les ménages aux revenus moyens et modestes dans leur parcours résidentiel, mais qu'il existe également une demande importante pour ce type de produit.

Le dispositif pose en outre les jalons d'une nouvelle philosophie à laquelle les candidats acquéreurs adhèrent avec beaucoup d'enthousiasme : le fait que le sol est un bien commun et qu'il est important, via l'encadrement des prix à la revente, de permettre à tout un chacun de pouvoir bénéficier du dispositif et d'avoir accès à un logement abordable et de qualité.

LES PERSPECTIVES

Le projet Cosmopole ayant reçu un franc succès, l'OFMSL envisage le développement de nouvelles opérations sur le territoire de la MEL. À terme, ce type de montage pourrait devenir la norme dans la production de logements en accession aidée sur ce territoire. L'objectif est en effet de constituer et maintenir un parc qui puisse durablement accueillir les ménages aux revenus moyens et modestes.

Par ailleurs, on remarque que, si auparavant le logement locatif social était un tremplin vers l'accès à la propriété, de plus en plus de ménages se trouvent désormais captifs dans le parc de logements HLM, faute de ressources suffisantes pour acheter un logement. Faciliter l'accès à la propriété pour ces ménages est donc aussi un moyen de libérer des logements dans le parc locatif social et ainsi d'offrir à d'autres un accès à un logement au loyer abordable.

Enfin, les acteurs associés à l'OFMSL sont actuellement en cours de réflexion pour développer également des logements en BRS dans le parc de logements anciens.

2. Les fonds associatifs sont des fonds durables apportés par les adhérents de l'association, les particuliers, les collectivités publiques, l'Etat. Ces fonds sont équivalents à la notion de capital dans les sociétés commerciales.

LES CONSEILS POUR METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF SIMILAIRE

Construire un outil solide, s'appuyer sur le réseau d'acteurs locaux et capitaliser les autres expérimentations

Comme indiqué précédemment, la mise en place d'un outil de ce type nécessite un cadre juridique et financier robuste. Il a donc été important pour le futur OFSML de lancer une étude de préfiguration en vue de consolider au mieux le projet.

Le partenariat mis en place dans le cadre de l'OFSML a également été une clé de réussite du projet. Le choix des acteurs impliqués dans la gouvernance de l'outil permet en effet d'apporter la crédibilité nécessaire pour rassurer l'ensemble des acteurs qui se lanceront ensuite dans l'opération (banques, promoteurs, candidats acquéreurs), mais aussi de prendre en compte les besoins des différentes parties prenantes.

L'OFSML peut en outre compter sur des réseaux locaux, nationaux (Foncier Solidaire – France) et des partenaires européens sur projet SHICC (programme Interreg VB North-West Europe) impliqués dans ce type de thématiques. Le retour d'expériences et les connaissances engrangées permettent d'enrichir les pratiques et d'éviter les écueils.

Accompagner le candidat acquéreur

En dehors des acteurs impliqués dans la gouvernance du dispositif, d'autres contacts établis avec des banques et des acteurs du logement, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) notamment, permettent d'accompagner au mieux les candidats acquéreurs.

Les conseillers juridiques de l'ADIL assurent en effet un accompagnement précieux pour les candidats qui peuvent dès lors bénéficier d'explications précises sur l'achat d'un bien en BRS et sur leur éligibilité au dispositif, mais aussi d'une vérification de leur capacité d'emprunt.

Les logements en BRS étant des produits immobiliers encore méconnus, le partenariat mis en place avec des banques volontaires (le Crédit Foncier aujourd'hui intégré au sein du groupe BPCE et le Crédit Mutuel), permet de lever les freins liés à l'octroi d'un prêt immobilier.

Le site internet de l'OFSML dispose enfin de supports de communication permettant aux particuliers de connaître les procédures et démarches à suivre en vue d'intégrer le dispositif.

Être attentif au marché immobilier local

Comme dans toute opération immobilière, il est important de réaliser une étude de marché, avant d'entreprendre un projet impliquant la vente de logements avec dissociation des droits de propriété. Ce type de produit a en effet davantage de chance d'être couronné de succès dans les marchés tendus où les valeurs foncières sont élevées ; et où de facto, le prix de revente pourra être concurrentiel à un bien vendu en pleine propriété.

PARTENAIRES/ ACTEURS

Action Logement



La Fondation de Lille



La Ville de Lille



La Métropole Européenne de Lille



L'Union Régionale pour l'Habitat - Hauts-de-France



La Fédération des Promoteurs Immobiliers des Hauts-de-France (Administrateurs de l'association OFSML)



L'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise (OFSML)



EN SAVOIR + SUR L'OFSML

Sylvie LELEU, coordinatrice de l'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise
0033 (0)3 20 49 51 94 - contact@ofsml.fr

Fiche réalisée dans le cadre du projet européen Interreg VA



@interregVFAIRE

www.fai-re.eu

Partenaires de FAI-Re :



Avec le soutien du Fonds Européen de Développement Régional et de :



Réalisation : ADUS : Ludivine Fromont, Espace Environnement : Nadine Zanoni, Mathieu Lemmens;

Photos & images :

Maitrise d'ouvrage : FINAPAR – Maitre d'ouvrage, Maitrise d'œuvre : REDCAT ARCHITECTURE – Architecte, AGENCE SINTIVE – Architecte, ATELIER ALTERN – Paysagiste, INGEROP – Bureau d'étude ;

Perspectives réalisées par MIRAGE

Dessins & mise en page : Alice Driat, ADUS

Éditeur responsable : Serge Vogels, Espace Environnement

ASBL, rue de Montigny 29, 6000 Charleroi

N° de dépôt légal : D/2020/5940/10

Reproduction autorisée moyennant mention de la source.

Imprimé sur du papier provenant de bois issu d'une forêt gérée de manière durable (label FSC).