



Organisme de Foncier Solidaire : quelle réalité économique ?

Quimper

Juin 2019






1. Quelques principes préalables.

espacité ↗



Le modèle économique du BRS et des OFS.

- 
- 1. Quelques principes préalables**
 - 2. Positionnement marché et modèle économique du BRS**
 - 3. Modèle économique de l'OFS**

Une interdépendance entre modèle économique de l'OFS et positionnement marché du BRS

Un « amortissement » du coût du foncier sur la longue durée :

- L'OFS achète un terrain, à un prix plus ou moins minoré, et le finance dans par un **prêt à long terme** (=prêt Gaia* de la Banque des Territoires) qui lui permet de lisser dans la grande durée son coût (cas toutefois de portage sur fonds propres : EPFL du Pays Basque ou acquisition à l'euro symbolique (Rennes Métropole, 1^{ères} opérations Lille) ;
- Pour assumer ce prêt (mensualités) mais aussi ses frais de fonctionnement l'OFS sollicite une redevance, un « **loyer foncier** » auprès du ménage.

*Conditions du prêt : financement de l'acquisition et de la viabilisation de terrains donnés à bail pour la réalisation d'opérations de logements sociaux ou d'accession sociale à la propriété ; durée de 18 à 80 ans, taux du livret A + 60pb (soit 1,35% au 01/01/19) ; au bénéfice des organismes HLM, entreprises publiques locales, EPF et EPA, collectivités territoriales, organismes à gestion désintéressée contribuant au logement des personnes défavorisées

Une interdépendance entre modèle économique de l'OFS et positionnement marché du BRS



Le choix stratégique de l'affectation de « l'effet de levier » du lissage dans la très longue durée du coût du foncier (comparaison avec le PSLA) :

- a.** **Au bénéfice du ménage** = Diminution de son effort financier ;
- b.** **Au bénéfice de la collectivité locale** = Moindre recours aux aides publiques ;
- c.** **Au bénéfice du propriétaire foncier** = Acquisition à un niveau plus élevé.

Une interdépendance entre modèle économique de l'OFS et positionnement marché du BRS



Rôle central de la redevance foncière :

- C'est au travers de redevance que s'établit le **lien direct entre le modèle économique de l'OFS et le modèle économique du BRS** ;
- Cette redevance sera dans la très large majorité des cas **la principale source de revenu de l'OFS** ;
- C'est aussi une **dépense contrainte « de plus » pour le ménage**. Elle pourra représenter une part plus ou moins importante de ses mensualités.

Une interdépendance entre modèle économique de l'OFS et positionnement marché du BRS



Enjeu central de la solidité financière des OFS :

- Une majorité de modèles développés à ce jour le sont dans le cadre de la **création de structures nouvelles**, par essence plus fragiles (niveau de fonds propres) ;
- Pour veiller à l'**efficacité finale du modèle BRS** sur les marchés du logement et pour les ménages :
 - incidence directe des arbitrages financiers menés par l'OFS sur les conditions financières du Bail réel solidaire et sur son efficacité économique et sociale ;
 - redevance non encadrée par la loi.



2. Positionnement marché et modèle économique du BRS.

espacité



Positionnement marché « initial »



Un prix initial déterminé par :

- La **TVA** à taux réduit (5%) : delta de 0% (PSLA) à 15% avec le libre ;
- « Amortissement » du **coût du foncier** répercuté, par un lissage dans la très grande durée, en loyer foncier, à prendre en compte dans le taux d'effort mais pas dans le plafond de prix = charge sur 25 ans → sur 60 ans : delta de 0 à 40% dans la pratique (cas d'un foncier à 1 500 €/m² Shab);
- Fixation plus ou moins libre de la **valeur du « droit réel »** (un prix de logement ancien réhabilité en Pays Basque intérieur ciblé pour être accessible à un ménage de 2 personnes au SMIC) ;
- Valeur des droits réels **plafonnée au niveau PSLA** ;

Une mensualité ménage tributaire de :

- Conditions du **prêt** proposé par les banques de particuliers (au regard de logements en pleine propriété et du niveau Gaïa) ;
- La **redevance** ;
- Les conditions d'exercice de la **TFPB**.

Positionnement marché « initial »

Écart entre revenus nécessaires et plafonds PSLA (simulation pour un ménage de 4 personnes et un logement de 83 m²)

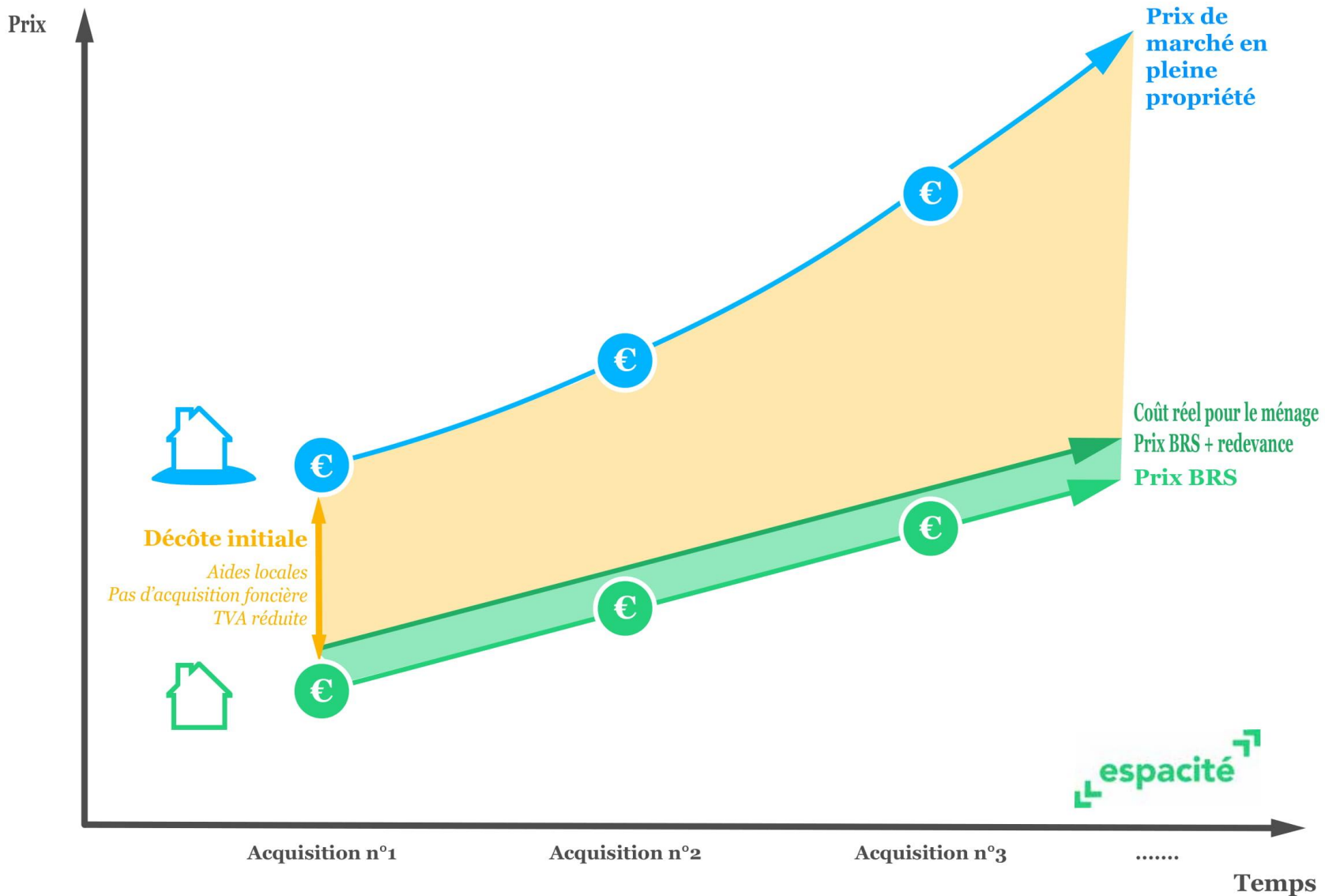
	Plafond de ressources <u>PSLA</u> (en €/mois)	Mensualité d'achat en <u>BRS</u> (en €/mois)	Redevance <u>BRS</u> (en €/mois)	Revenu nécessaire en <u>BRS</u> (33 % d'endettement) (en €/mois)	Écart entre revenu nécessaire en <u>BRS</u> et plafond <u>PSLA</u>
Kremlin-Bicêtre	4 827 €	1 298 €	276 €	4 724 €	2 %
Gennevilliers	4 827 €	1 036 €	148 €	3 552 €	26 %
Bagneux	4 827 €	1 122 €	216 €	4 015 €	17 %
Lille	4 827 €	665 €	83 €	2 244 €	54 %
Biarritz (hyp. haute)	3 436 €	722 €	266 €	2 962 €	14 %
Biarritz (hyp. basse)			193 €	2 746 €	20 %
Espelette	3 436 €	633 €	83 €	2 149 €	37 %
Annecy-le-vieux	3 436 €	855 €	145 €	3 000 €	13 %
Rennes	3 436 €	4 300 €	0 €	1 982 €	42 %

Positionnement marché à la revente

Un prix à la revente déterminé par :

- **La « décote initiale »** : principe d'actualisation de la valeur initiale ;
 - Une actualisation des prix au travers d'une « **formule de revente** » : basée sur un indice (ICC – 2,8%/an, IRL – 1,6%/an, LA – 2,1%...)
 - L'éventuelle **valorisation des travaux** effectués ;
 - **Le plafond du PSLA** : ménages éligibles (donc taux d'effort admissible) et valeur des droits réels ;
- *Les modalités de valorisation et la nature des travaux sont déterminées par le bail réel solidaire liant le preneur et l'organisme de foncier solidaire.*
- *Ce prix ne peut excéder le plafond défini à l'article R 255-1.*

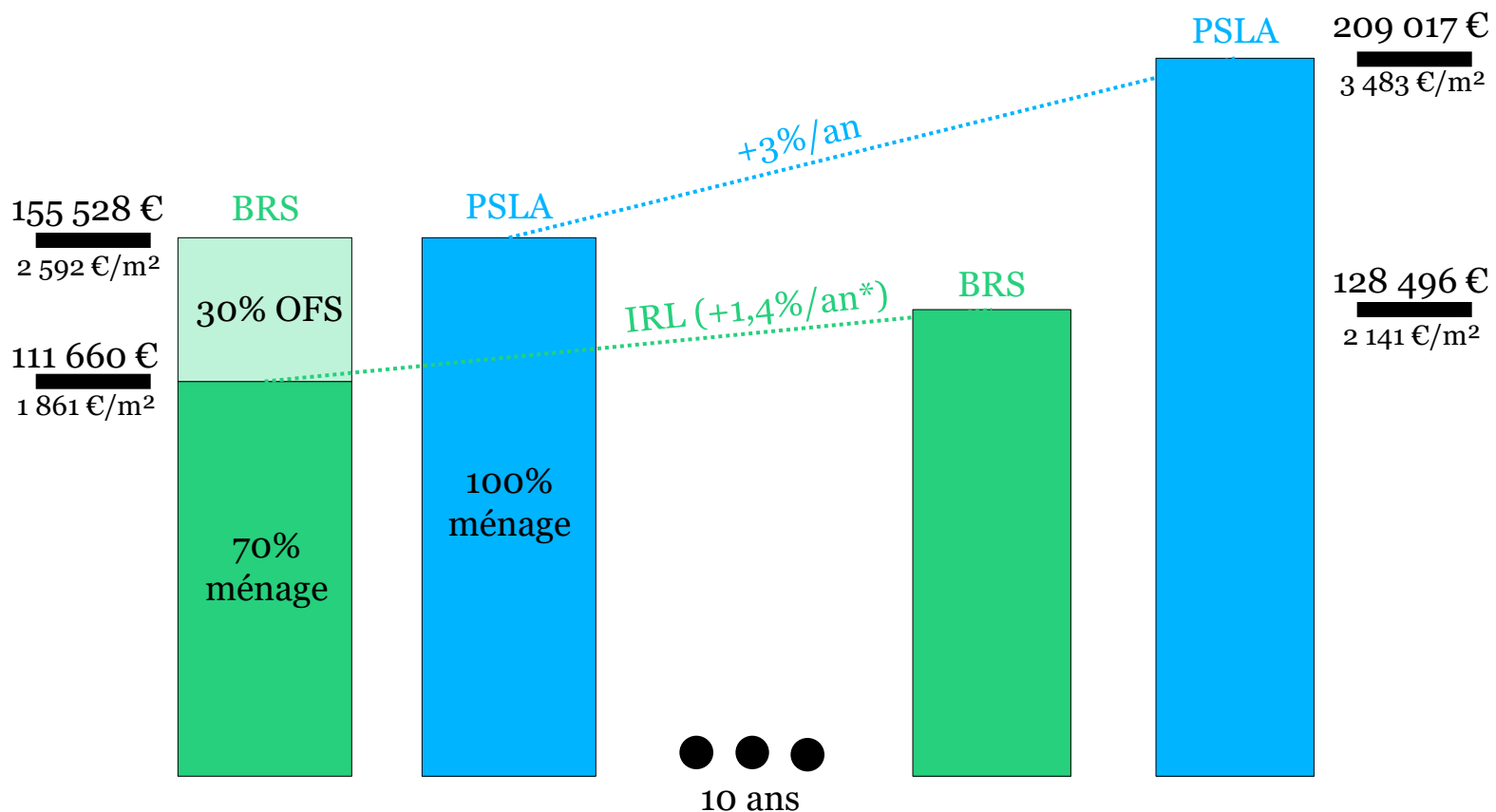
Positionnement marché à la revente : principes



Positionnement marché à la revente : exemple

Profil du ménage accédant :

3 personnes – revenus annuels de 27 000 €, soit 1,8 SMIC occupant un T3 de 60 m² en secteur tendu avec un foncier à 550 €/m² Shab



	BRS	PSLA
Mensualité (PTZ, prêt, redevance)	678 €	818 €
Revenus annuels minimum pour un taux d'effort à 1/3	24 408 €	29 448 €
Part des ménages de 3 personnes ciblées	25%	15%

← -17%

A 10 ans :

	BRS	PSLA
Capital disponible à la revente	66 422 €	122 558 €

→ Le 1^{er} ménage acquéreur, qui ne pouvait initialement pas accéder à un logement en PSLA et dont les revenus ont augmenté de 2,6%/an* (de 27k à 35k € en 10 ans), peut accéder grâce à ce capital à un logement de 240 000 € (T4 de 75 m² en BRS à 160000 €, T3 de 60 m² à 4 000 €/m²)

	BRS	PSLA
Mensualité pour le 2 ^{ème} ménage acquéreur	793 €	1 078 €
Revenus annuels minimum pour un taux d'effort à 1/3	28 548 €	38 808 €
Part des ménages de 3 personnes ciblées	30%	15%

← -26%

Augmentation de la cible de ménages captés

*augmentation moyenne constatée en France entre 2000 et 2015



3. Modèle économique de l'OFS.

espacité



Principales composantes du modèle économique de l'OFS.

Les charges :

- **Fonctionnement :**
 - **Charges fixes** (frais matériels et locaux, sous-traitance, personnel) : approche économe, souvent externalisées (mise à disposition de personnel et recours à des prestations externes) ;
 - **Charges opérationnelles** (quittancement, accompagnement social, commercialisation, communication) : très variable, selon métiers pris en charge ;
- **Charges d'investissement :**
 - Acquisition du foncier : niveau de foncier très variables (euro symbolique / prix du marché), mobilisation ou non d'un emprunt,
 - Logements en pleine propriété dans le cas d'un refus d'agrément ou d'une garantie de rachat de l'OFS : demande de la Banque des territoires à modéliser l'acquisition d'un logement dès la première commercialisation ;

Les produits :

- **Redevance ménages** : principal produit, niveau au m2 très variable ;
- **Redevance opérateur** : petite quote-part présentant des intérêt en termes de trésorerie ;
- **Aides publiques locales** : apport en capital, subventions, foncier minoré...;
- **Autres** : Honoraires agence immobilière, etc.



Des modèles économiques présentant des convergences :

- **Limitation des frais de fonctionnement** de l'OFS,
- **Recherche progressive d'un mix** / endettement, aides locales, contribution promoteur.

Des positionnements plus nettement distincts sur :

- **L'autonomie** de la structure et les solidarités financières associées,
- Le recours à **l'endettement**,
- Le **niveau de redevance/de charge foncière** jugé admissible.

Des risques financiers partagés :

- **Rythme et le niveau de développement de l'OFS** ↔ charges fonctionnement variables,
- **Variation du livret A** ↔ variation de la redevance,
- **Impayés de redevance** ↔ modélisation plus ou moins forte, taux d'efforts des ménages,
- **Logements en pleine propriété** ↔ externalisation du risque (opérateur)/niveau de prix de rachat +/- dissuasif, niveau de fonds propres, secteurs de marché privilégiés, partenariat avec banques, ...
- **Effets sur les marchés fonciers** ↔ niveaux de redevance ou de charge foncière capés.



Merci de votre attention.

espacité

