

# Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise : retour d'expérience, 3 ans après sa création

Dossier de présentation  
Mise à jour : septembre 2020

ville de

**LILLE**



## Éléments de contexte (i)

LILLE, c'est...

=> 234 000 habitants, **10<sup>ème</sup> ville de France**, pour **138 000 logements**, au cœur d'une métropole **1,1M d'habitants**

=> 70% des lillois sont locataires de leur logement

=> **57% de petits logements à Lille** (hors communes associées),

=> **50% de célibataires**, **Moins de 2 pers/ménage**

**Un marché tendu** (25% de rotation en moyenne, 5% de vacance réelle)



## Eléments de contexte (ii)

C'est aussi...

=> **Un marché tendu** (25% de rotation en moyenne, 5% de vacance réelle) , la population lilloise continue de croître alors que l'agglomération et la région stagnent → **attractivité** mais essentiellement étudiants et jeunes actifs célibataires

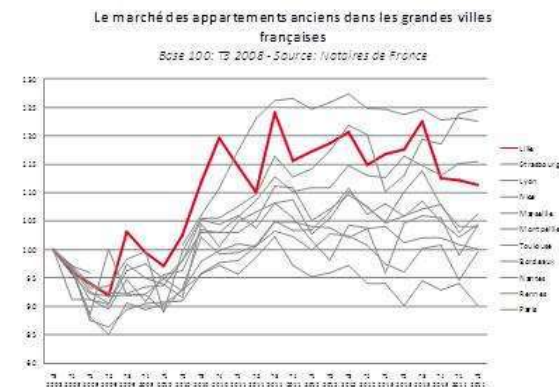
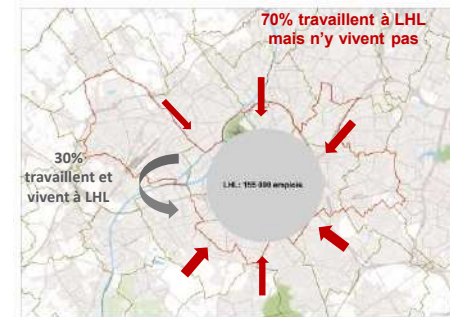
=> **Une ville chère** : 4ème grande ville de province la plus chère sur le marché de l'ancien (3130€/m<sup>2</sup>), et 3ème grande ville de province sur le marché locatif (loyer de marché de 14€/m<sup>2</sup> en 2018).

=> **Un revenu médian inférieur de 17% (chiffre 2017)**

=> La vocation tertiaire de la ville s'est affirmée: **155 000 emplois** proposés au total sur Lille - **70% des actifs qui travaillent à Lille n'y vivent pas** → **flux domicile-travail optimisables**

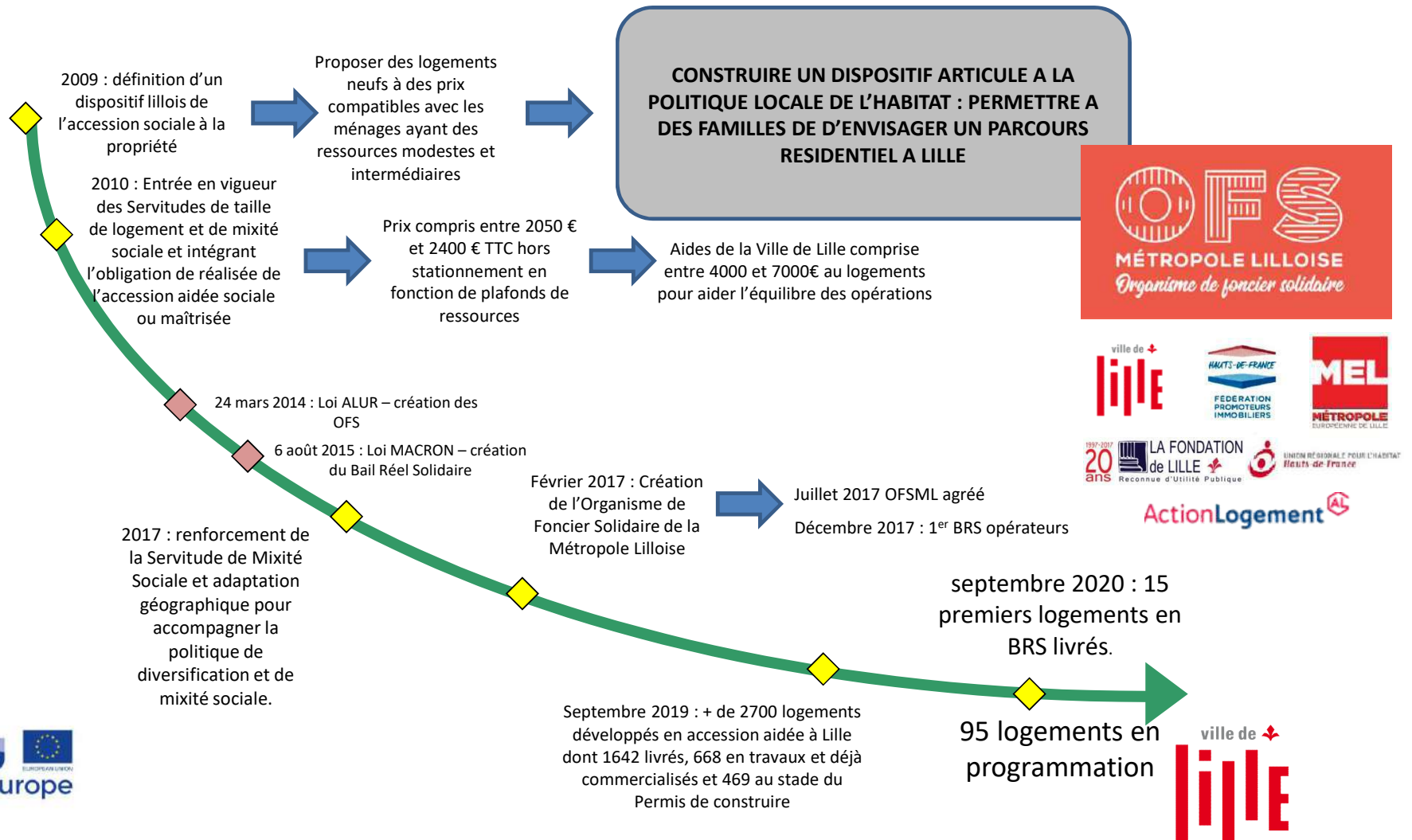
⇒ **des possibilités d'accession à la propriété limitées, particulièrement pour les primo-accédants**

- un prix de vente moyen de 3150 € en collectif (touchant à 60% les investisseurs)
- Un prix de vente moyen de 2600 € en individuel

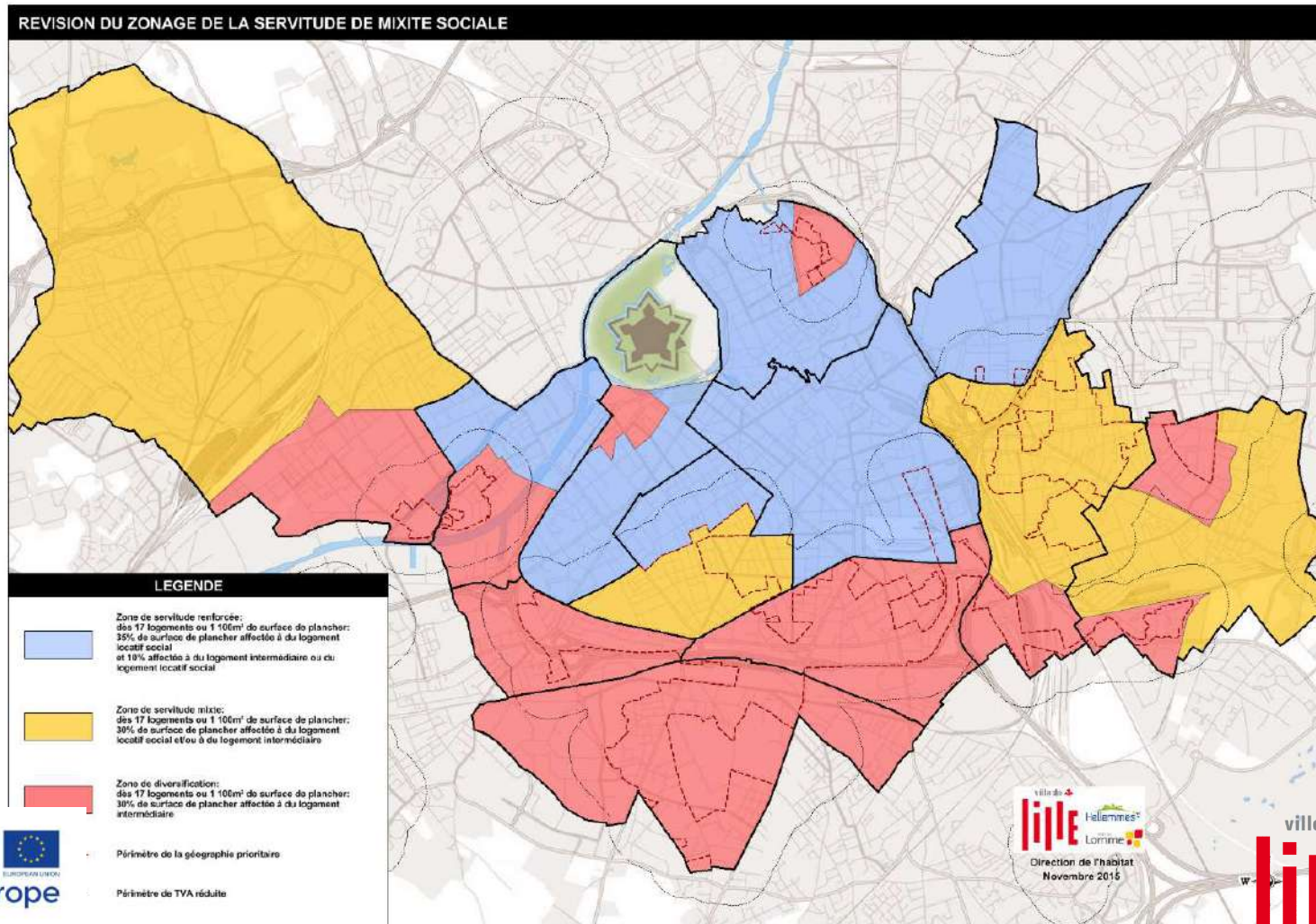


Revenus fiscaux des ménages	Médiane
France Métropolitaine	19 218 €
Région	16 797 €
LMCU	17 985 €
<b>Lille (LHL)</b>	<b>16 485 €</b>

# Développer une accession à la propriété durablement abordable localement : la constitution progressive d'un environnement favorable à Lille



# Contribuer à la mixité sociale dans toute la ville. L'outil => le zonage de la Servitude de Mixité Sociale inscrite au PLU (version en vigueur depuis 2017)



# Des limites invitent à une nouvelle impulsion pour une accession durablement abordable ?

L'offre en accession aidée, sociale et maîtrisée est un succès :

- Depuis 2008, + 2700 logements engagés en accession aidée à la propriété, livrés ou en travaux, ou en commercialisation (une offre équilibrée entre des logements < à 2050 € /m<sup>2</sup> et < 2400€/m<sup>2</sup> (TTC et hors stationnement)
- Les cibles sont atteintes : les familles sont au rendez-vous, 36% de locataires HLM

Mais :

- Des clauses anti-spéculatives insuffisantes
- Ces logements n'ont pas une vocation sociale pérenne : retour dans le marché à la 1<sup>ère</sup> revente, l'(es)'aide(s) publique(s) consenti(es) n'aide(nt) que le premier acquéreur.

**21 882€**

La plus-value moyenne réalisée à la revente des logements en accession aidée (mars 2019)!

# OFS/BRS: les fondations d'un nouveau modèle de dissociation adapté à l'accèsion à la propriété et conforme au droit français - Rappel

Un principe : les droits réels détachés

La Loi ALUR (article 164 / CU L329-1) crée un Organisme Foncier Solidaire, sans but lucratif, agréé par l'Etat.

- Son objet est d'acquérir et de gérer des terrains (bâti ou non) pour permettre la réalisation de logements (et d'équipements collectifs) pour les ménages « éprouvant des difficultés particulières pour se loger ou se maintenir dans leur logement ».
- L'intérêt du dispositif réside dans la capacité à « neutraliser » le coût du foncier (et son évolution dans le temps) permettant ainsi une diminution du prix du logement donc son caractère durablement abordable. Il permet aussi de garantir la cible « occupation pour résidence principale » dans la durée.

L'article 94 de la loi Macron du 6 août 2015 a créé un nouveau type de bail de longue durée dénommé « bail réel solidaire » :

- par lequel un organisme de foncier solidaire consent à un preneur, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accèsion à la propriété des logements, sous des conditions de plafonds de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

## L'APPORT DU DISPOSITIF

neutraliser la valeur foncière =  
Abordabilité + Vocation sociale pérenne

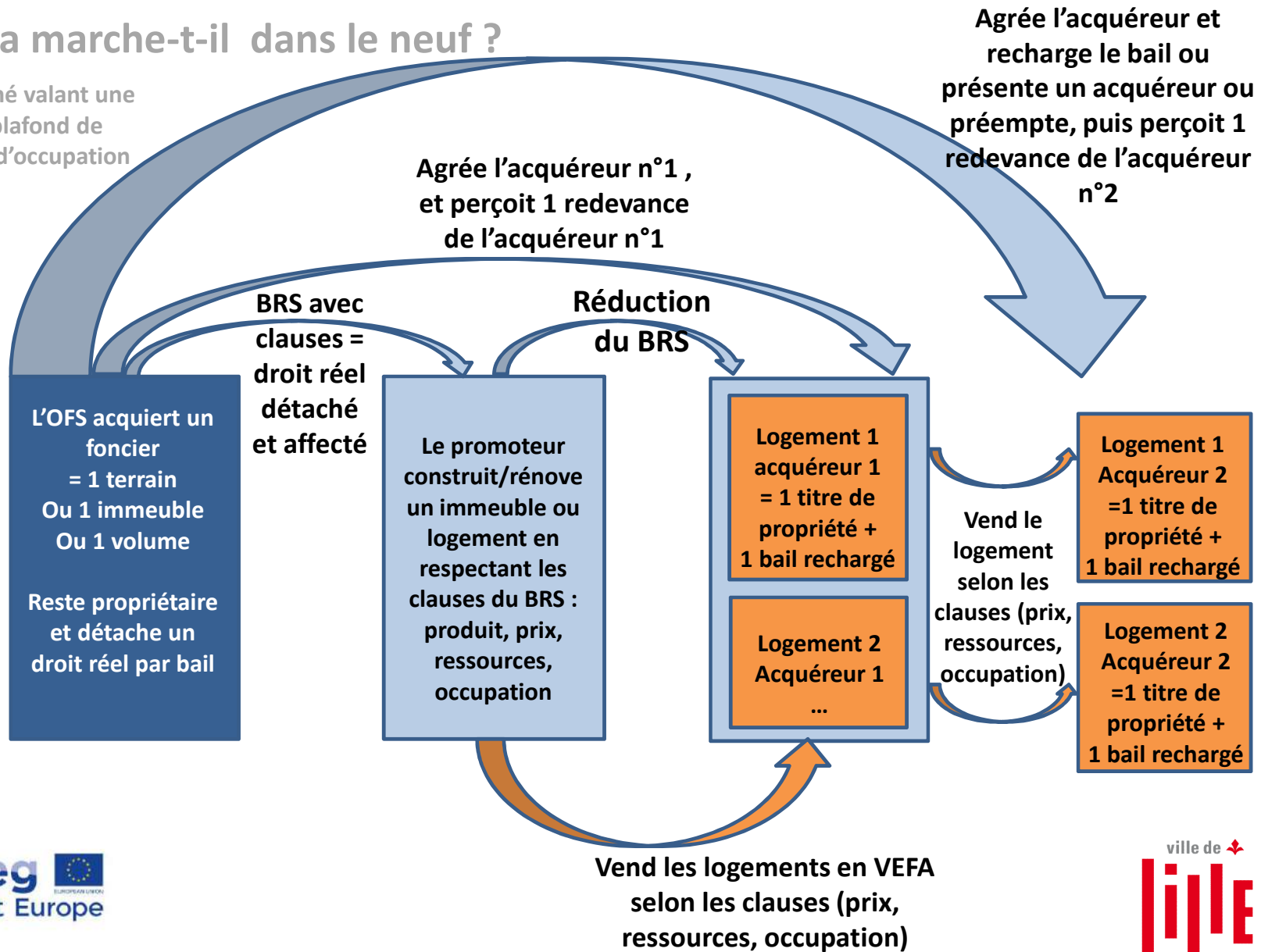
## Rappel des principes du modèle OFS/BRS

- L'Organisme de Foncier Solidaire **acquiert des fonciers** (terrains, immeubles, volumes...) **sur le très long terme, dans une logique anti-spéculative.**
- L'OFS peut **confier la réalisation des travaux et la commercialisation des logements à un opérateur** en construction neuve ou en restructuration d'un habitat existant dégradé.
- L'OFS consent des « **droits réels** » **sur le bâti** à des ménages respectant des critères de ressources et d'occupation du logement. **Le ménage est ainsi « propriétaire des murs » et « locataire du foncier » en payant une redevance à l'OFS.**
- Le prix du bâti est nécessairement plus abordable pour le ménage qui n'achète pas le « foncier », propriété de l'OFS.
- **Les logements sont ainsi durablement maîtrisés : prix, profils, usage, entretien... .**
- **A chaque revente**, si le nouveau ménage respecte les termes du BRS (prix, ressources etc...), l'OFS agréé le ménage et **proroge le bail de sa durée initiale.**



# Comment cela marche-t-il dans le neuf ?

BRS = droit réel détaché valant une clause d'affectation : plafond de ressources / de prix / d'occupation



# Et dans l'existant ?

Agrée l'acquéreur n°2 , recharge le bail  
ou présente un acquéreur, puis perçoit  
1 redevance

L'OFS acquiert un logement  
Reste propriétaire et détache un droit réel par bail

BRS = droit réel détaché avec clauses et redevance dont 1 part à l'entrée dans les lieux (sorte de redevance acquisitive) et 1 redevance mensuelle

1 logement  
= 1 acquéreur agréé par l'OFS  
= 1 bail BRS constitutif d'un droit réel

« Vend » le droit réel détaché selon les clauses (prix, ressources, occupation)

Logement 1  
Acquéreur 2  
= 1 titre de propriété + 1 bail rechargé

L'OFSML, une association de préfiguration mobilisant les collectivités encadrant la politique locale de l'habitat et les « têtes » de réseau investis dans le développement de l'accèsion à la propriété



Les membres fondateurs :  
Ville de Lille, Fondation de Lille, FPI et MEL.



# L'Organisme de Foncier Solidaire de la métropole lilloise : une « structure légère »

## ■ Les missions de l'OFS

- Animation de gouvernance et partenariat, recherche de fonds, prospection de partenariats et développement opérationnel, négociation promoteurs
- mise en place et suivi des prestations et contrats (accompagnement des acquéreurs, gestion immobilière, recouvrement)
- Suivi des agréments et des baux
- Gestion éventuelle d'un vivier d'acquéreurs

## ■ Moyens et ressources

- Redevances opérateurs et acquéreurs
- Adhésions : de 500€ (Fondation de Lille) à 5000€ (Collectivités locales)
- Capital apporté en fonds associatifs par la Ville et la Métropole : 200000€
- ½ ETP pour coordonner le déploiement du dispositif (mise à disposition d'un agent par la Ville de Lille)
- Un budget actuel moyen (hors études) de 25000€.
- Recherche de subventions en fonctionnement (Fonds Européens) et en investissements (aide régionale de 300000€)

# L'Organisme de Foncier Solidaire de la métropole lilloise : Avancement en 3 ans

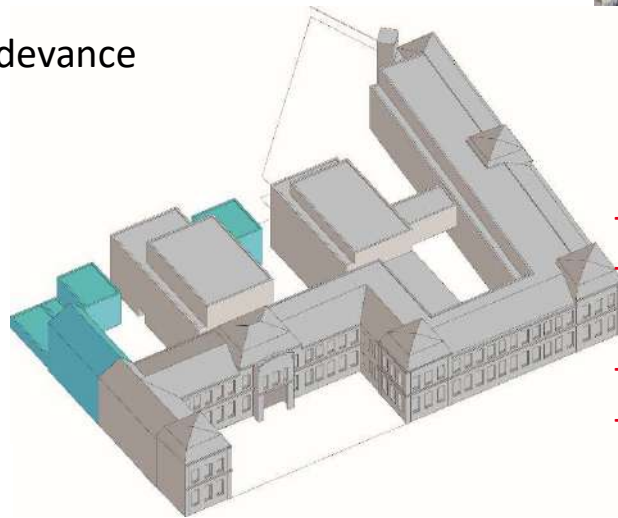
- Une expérimentation s'appuyant sur la commercialisation de logements dans le secteur le plus attractif à Lille => les 15 premiers logements sont livrés depuis septembre 2020 (la moitié des ménages sortent du parc social et l'autre du parc privé locatif)
- Un effet levier pour les 2 premières opérations : mise en œuvre sur des fonciers municipaux pour le développement d'opérations mixtes
  - COSMOPOLE = 15 logements au sein d'une opération de 210 logements (incluant 84 libres, 54 PLS-ULS, 48 LLS et 9 logements à prix minorés) et 1 hôtel;
  - RENAN : 17 logements sur une opération de 91 logements dont 45 LLS, 29 Libres
- Un prix attractif et une redevance modeste, rassurant pour les ménages : 2110 € /m<sup>2</sup> hors stationnement et une redevance entre 0,6 et 1 € /m<sup>2</sup>/mois
- 3 nouvelles opérations programmées (en ZAC avec charge foncière administrée) de 31, 17 et 15 logements. Les logements BRS s'inscrivent dans des opérations neuves mixtes.
- Une structure légère (1/2 ETP ; 25000€ de budget)
- Aides de la MEL, de la Ville, de la Région pour faciliter la sortie des opérations dans la continuité des aides habituellement mobilisables pour les opérations d'accession
- Activation impérative de tous les acteurs et notamment les banques détail.



## COSMOPOLE : Un savoir-faire acquis pour mobiliser le BRS dans le neuf

Programme mixte sur 20 000 m<sup>2</sup> environ : hôtel, galerie d'art, centre culturel britannique , 214 places de stationnement, et 210 logements dont : 84 libres, 54 PLS-ULS, 73 logements à vocation sociale en locatif et accession en BRS (48 LLS, 15 BRS, 9 logements en accession à prix minoré à 2800 TTC/m<sup>2</sup> et 15 logements en BRS).

15 logements, livrés  
Prix 2110€/m<sup>2</sup>  
1€ /m/mois de redevance



- Un accès au foncier à l'€ symbolique
- Un foncier dont un volume « cohérent » à pu être identifié
- Une offre du T2 au T5
- Un BRS opérateur (FINAPAR) puis des BRS acquéreurs

## RENAN : seconde opération en cœur de ville

Programme : 91 logements , dont  
50% de locatif social (PLUS-PLAI) et  
20% d'accèsion sociale (BRS)

Soit : 45 LLS, 17 BRS, 29 Libres

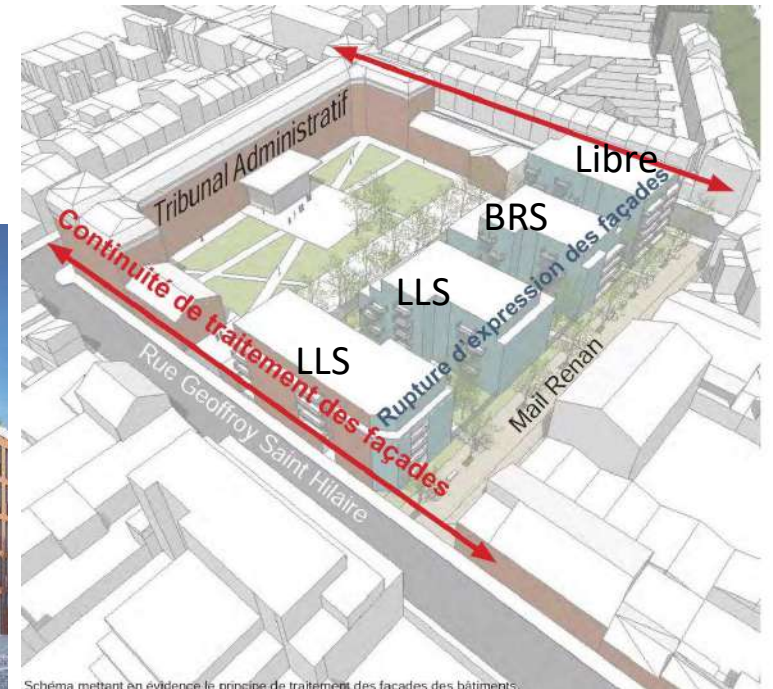


Schéma mettant en évidence le principe de traitement des façades des bâtiments.

17 logements  
BRS initial signé  
Prix 2215€ /m2  
1€ /m/mois de redevance  
Aides de la ville de Lille et de la MEL

- Un accès au foncier à l'€ symbolique
- Un foncier dont un volume « cohérent » à pu être identifié
- Une offre du T2 au T5
- Un BRS opérateur (INA3F) puis des BRS acquéreurs
- Une opération mixte de 91 logements

## En développement : 3 nouvelles opérations en préfiguration de la généralisation



VINCI DRAPIEZ  
**19 logements**  
Accord CA de l'OFSML  
Prix 2110€ /m<sup>2</sup>  
0,6€ /m/mois de redevance

**Programme : 76 logements**  
Quartier Lille Sud  
Accès au foncier à l'€ symbolique  
Lots transitoires (BRS diffus dans l'opération)



COGEDIM LOT 1A ZAC AE  
**15 logements**  
Accord CA de l'OFSML  
Prix 2110€ /m<sup>2</sup>  
0,6€ /m/mois de redevance

**Programme : 40 logements**  
Quartier Lille Sud  
Accès au foncier à l'€ symbolique  
Aide de la Ville de Lille et MEL  
Lots transitoires (BRS diffus dans l'opération)



LOGIS METROPOLE LOT 28/29 RHD  
**30 logements**  
Accord CA de l'OFSML  
Prix 2110€ /m<sup>2</sup>  
1€ /m/mois de redevance

**Programme : 105 logements**  
Quartier Lille Sud  
Achat du foncier aidé par la Région  
Lots transitoires (BRS diffus dans l'opération)





## Un nouveau champ d'activité : la requalification de l'habitat existant

VILLE DE LILLE – CITE SAINT MAURICE

**9 logements (6 T2 et 3 T5)**

Accord CA de l'OFSML

Prix 2110€ /m<sup>2</sup>

0,6€ /m/mois de redevance

**Quartier Saint Maurice**

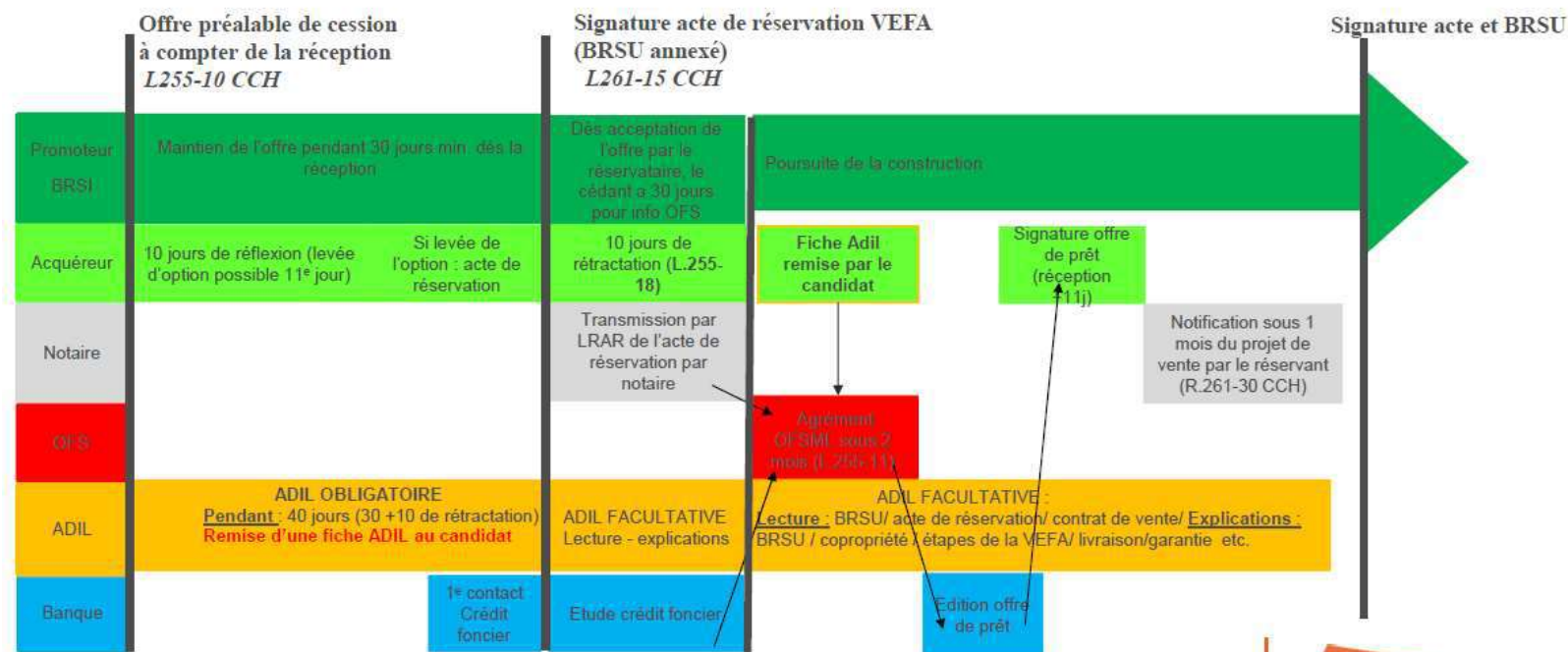
Accès au foncier à l'€ symbolique

**Rénovation par restructuration de  
12 logements**

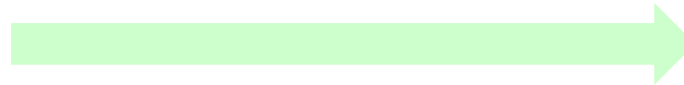


# Un sujet essentiel : l'information des acquéreurs => une collaboration efficace avec l'ADIL

## Cumul des délais : proposition de schéma

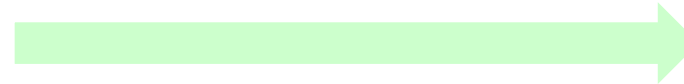


## Les actions en cours



1°) Evolution en Fondation Abritée au sein de la Fondation de Lille

2°) Implication des habitants dans la gouvernance

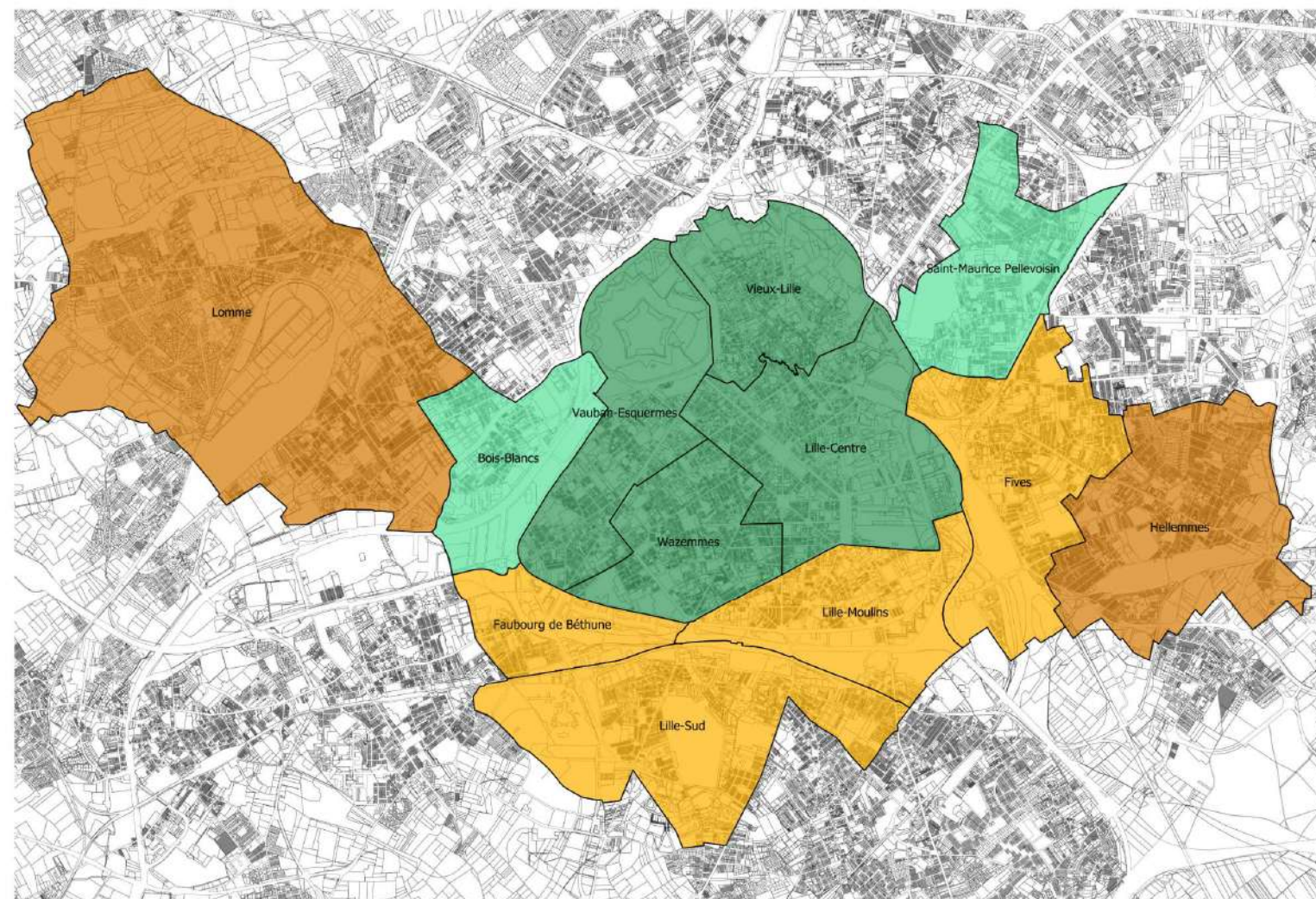


1°) Vers la généralisation de l'offre sur Lille et l'identification de secteur de développement sur la MEL

2°) Une articulation à trouver avec la vente HLM en BRS



## Les conditions de la généralisation : une analyse en dynamique par rapport au marché neuf mais aussi à la revente...permettant d'aboutir à une refonte du dispositif lillois de l'accession aidée



**Positionnement stratégique du BRS par quartiers en fonction des écarts de mensualité observés entre le marché ancien et le bail réel solidaire tel que pratiqué actuellement pour l'acquisition d'un T3**

*4 catégories sont retenues sur la base des critères suivants:*

- écarts de mensualité >20%
- écarts de mensualité entre 20% et 10%
- écarts de mensualité entre 10% et 0%
- écarts de mensualité <0%

### Légende

- ++** ■ Positionnement stratégique très fort
- +** ■ Positionnement stratégique fort
- ■ Positionnement stratégique modéré
- ■ Positionnement stratégique très modéré



**MÉTROPOLE**  
**EUROPÉENNE DE LILLE**

## A L'ECHELLE DE LA MEL

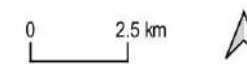
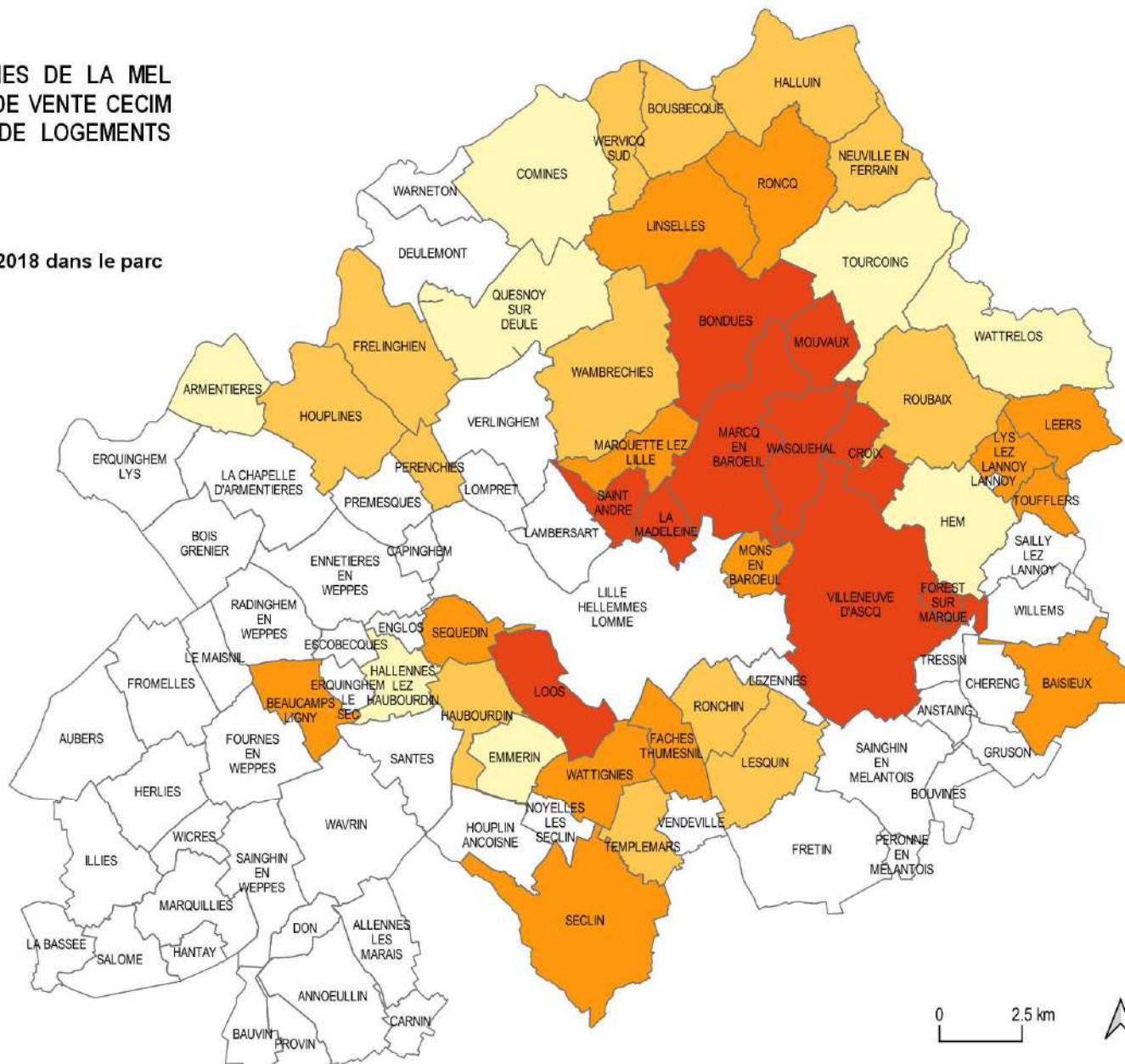
- Le BRS est intégré comme l'un des leviers de l'accès abordable, avec des aides financières alignées sur le PSLA
- Dans le cadre des travaux d'élaboration du 3<sup>e</sup> PLH, l'objectif est d'orienter territorialement le BRS, en bonne complémentarité avec les autres dispositifs d'accès abordable
- Une première lecture du territoire en fonction des dynamiques immobilières (prix du neuf et du parc récent), de l'armature urbaine du SCOT et de la fragilité des territoires
- Une concrétisation au sein du programme d'actions territoriales du PLH3, en 2021

## CLASSEMENT DES COMMUNES DE LA MEL SELON LES PRIX GLOBAUX DE VENTE CECIM AU M<sup>2</sup> EN 2018 DU PARC DE LOGEMENTS COLLECTIFS

Prix de vente CECIM au m<sup>2</sup> en 2018 dans le parc collectif (en €) :



Les communes en blanc  
ne sont pas renseignées



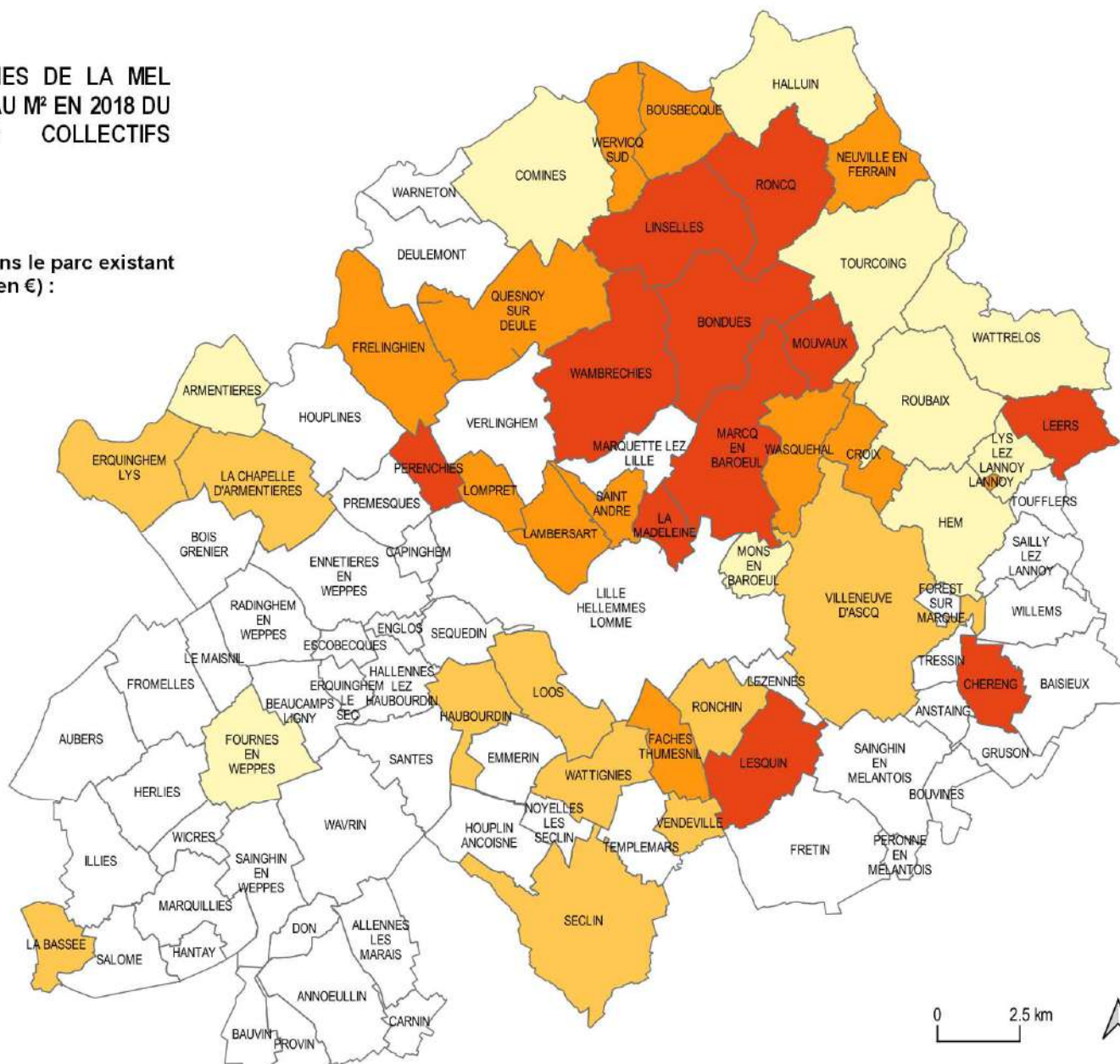
\* Analyse hors ville  
de Lille

## CLASSEMENT DES COMMUNES DE LA MEL SELON LES PRIX DE VENTE AU M<sup>2</sup> EN 2018 DU PARC DE LOGEMENTS COLLECTIFS CONSTRUITS APRES 1980

Prix de vente au m<sup>2</sup> en 2018 dans le parc existant  
collectif construit après 1980 (en €) :



Les communes en blanc  
ne sont pas renseignées



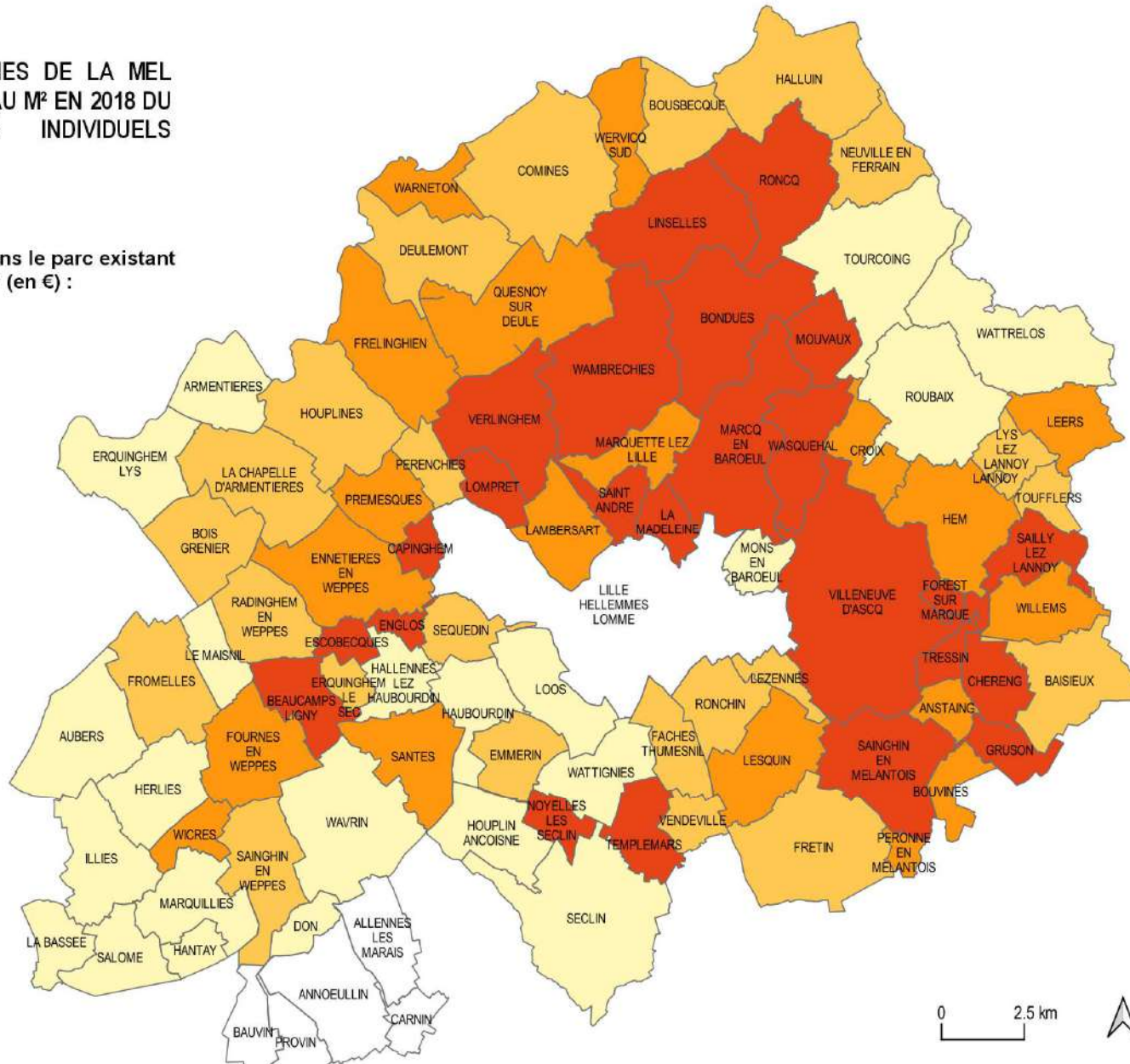


# CLASSEMENT DES COMMUNES DE LA MEL SELON LES PRIX DE VENTE AU M<sup>2</sup> EN 2018 DU PARC DE LOGEMENTS INDIVIDUELS CONSTRUITS APRES 1980

Prix de vente au m<sup>2</sup> en 2018 dans le parc existant  
individuel construit après 1980 (en €) :

- Moins de 2300
- 2300 - 2600
- 2600 - 2900
- Plus de 2900

Les communes en blanc  
ne sont pas renseignées



0 2,5 km



*\* Analyse hors ville  
de Lille*

## CENTRALITES URBAINES SELON L'ARMATURE URBAINE DU SCOT

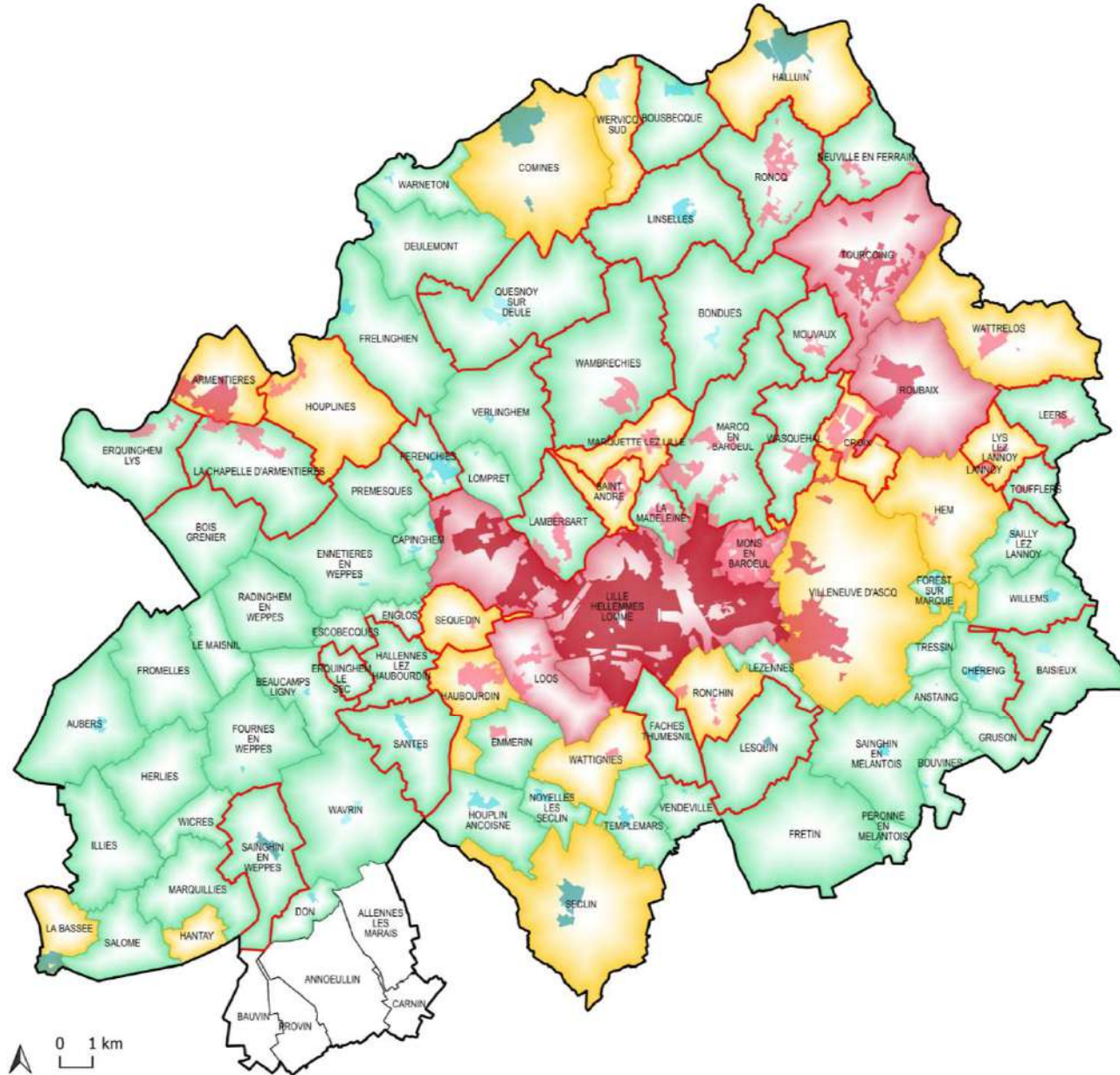
### COMMUNES SELON LA FRAGILITE SOCIALE

Zones de centralités du PLU2 ET de bonne  
desserte en transports en commun,  
selon l'armature urbaine du SCOT :

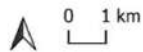
- Ville-centre métropolitaine
- Villes-centre d'agglomération
- Autres villes de l'agglomération
- Villes d'appui
- Villes et villages durables
- Villes relais

Fragilité sociale :

- Communes "fragiles"
- Communes "sans fragilité"
- Communes "à la fragilité moyenne"
- Communes SRU



Les zones de centralités du PLU correspondent aux zones urbaines mixtes centrales, à densité généralement moyenne ou élevée, et bénéficiant des principaux équipements, commerces ou services de proximité de la commune.  
Les secteurs de bonne desserte en transports en commun correspondent à un périmètre de 500m autour des lignes à plus de 50 passages par jour.



## Et au delà de Lille?

- Favoriser la diffusion du dispositif à grande échelle

### Les évolutions récentes favorables

Ouverture des statuts possibles : EPF, OLS...

Comptabilisation au titre de la loi SRU

L'OFS peut bénéficier de la décote sur les fonciers de l'Etat

Bénéfice du prêt GAIA de la Banque des Territoires

### Les sujets en cours de réflexion

Clarifications fiscales

La mobilisation des banques et bénéfice du PAS et FGAS

Soutenir le BRS dans l'existant : bénéfice de la TVA à 5,5%, PTZ dans l'ancien, aides ANAH, droits d'enregistrement réduits pour l'OFS...



## Organismes de foncier solide (OFS) Statut des OFS agréés Septembre 2020



## What is SHICC?

C'est un projet de coopération européenne qui vise à développer un réseau européen agissant pour le développement de logements abordables sous la forme de « Community Land Trust » et « Organismes de Foncier Solidaire » en milieu urbain.

Sustainable  
Housing for  
Inclusive and  
Cohesive  
Cities

Logement durable pour les  
villes inclusive et cohésive



**Interreg**   
North-West Europe  
European Regional Development Fund

ville de   
**LILLE**



Partenaires.



CAPITALISATION JUSQUE SEPTEMBRE 2021

D'ores et déjà : 89 logements habités au sein  
des 4 villes pilotes



REGIOSTARS

2 0 2 0

FINALISTE

