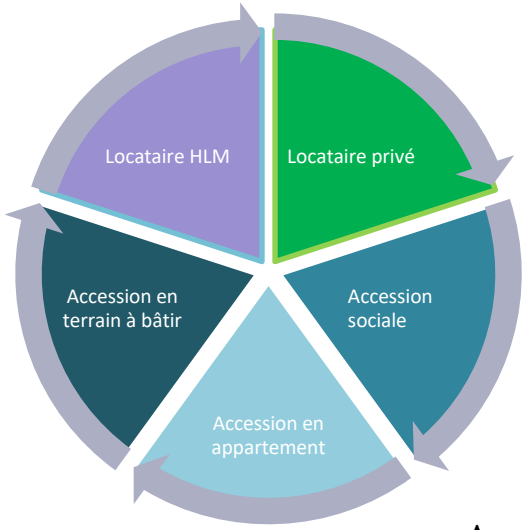
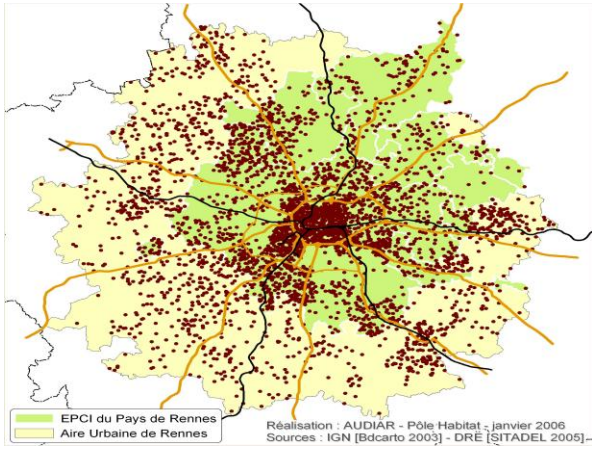
Foncier Solidaire Rennes Métropole

Un outil de l’accession sociale à la propriété

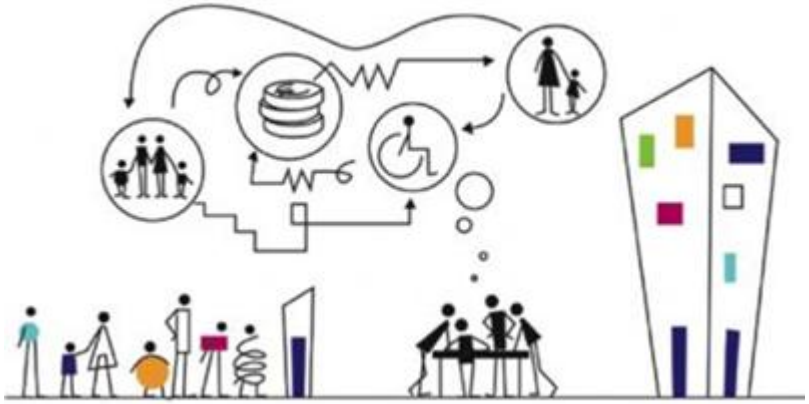
Fluidifier les parcours résidentiels pour tous



Limiter l'étalement urbain



Assurer les mixités dans les quartiers



PLH 1995-2004 :
La genèse de l'accession sociale à Rennes Métropole

PLH 2005-2014 :
L'accession sociale devient un objectif programmatique contractualisé

PLH 2015-2020:
L'accession sociale sanctuarisée à 15 % de la production annuelle

Mise en place d'un dispositif d'aide à l'accession sociale reposant sur :
-des opérations dédiées, à prix encadrés
-une aide aux ménages proportionnelle à leur typologie

L'accession sociale devient un des produits intermédiaires du PLH

- L'accession sociale sanctuarisée à 15 % de le production annuelle soit environ 600 /4000 logements
- Un dispositif adapté à la différenciation des marchés métropolitains

5 000 ménages bénéficiaires depuis 1997

- 33 ans, 1,75 enfants, revenu médian de 1 998 €
- 57 % de locataires HLM
- 70 % d'ouvriers et employés

5 MILLIONS €

Budget annuel de Rennes Métropole dédié à l'accession sociale à la propriété dans le PLH 2015-2020.

- ✓ Les politiques publiques en faveur de l'accession : solvabiliser le ménage par divers leviers, « pour un seul coup » ➡ aide publique « captée » au bénéfice d'une seule acquisition
- ✓ Des mixités rapidement réinterrogées par les reventes (en moyenne tous les 7 ans)
- ✓ Un problème récurrent : comment éviter l'effet d'aubaine et la spéculation ?

Des clauses anti-spéculatives qui ne garantissent pas une forte inflation des prix à la revente

2011 : 155 000 € pour 99 m² prix d'acquisition après aide
2017 : 250 000 € prix de revente
2011/17 : *93 000 € de plus value après remboursement d'une partie des aides*

2007 : 114 286 € pour 81 m² prix d'acquisition après aide
2017 : 240 000 € prix de revente
2007/17 *: 126 000 € de plus value après remboursement d'une partie des aides*

Les objectifs poursuivis

- Assurer dans la durée, la mixité sociale des opérations d'aménagement (mixité des produits immobiliers)
- Pérenniser l'effet des aides publiques
- Maintenir les proportions entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs
- Consolider l'attractivité de tous les territoires
- Disposer d'un parc de logements en accession sociale immédiatement disponible pour les ménages devant se loger rapidement

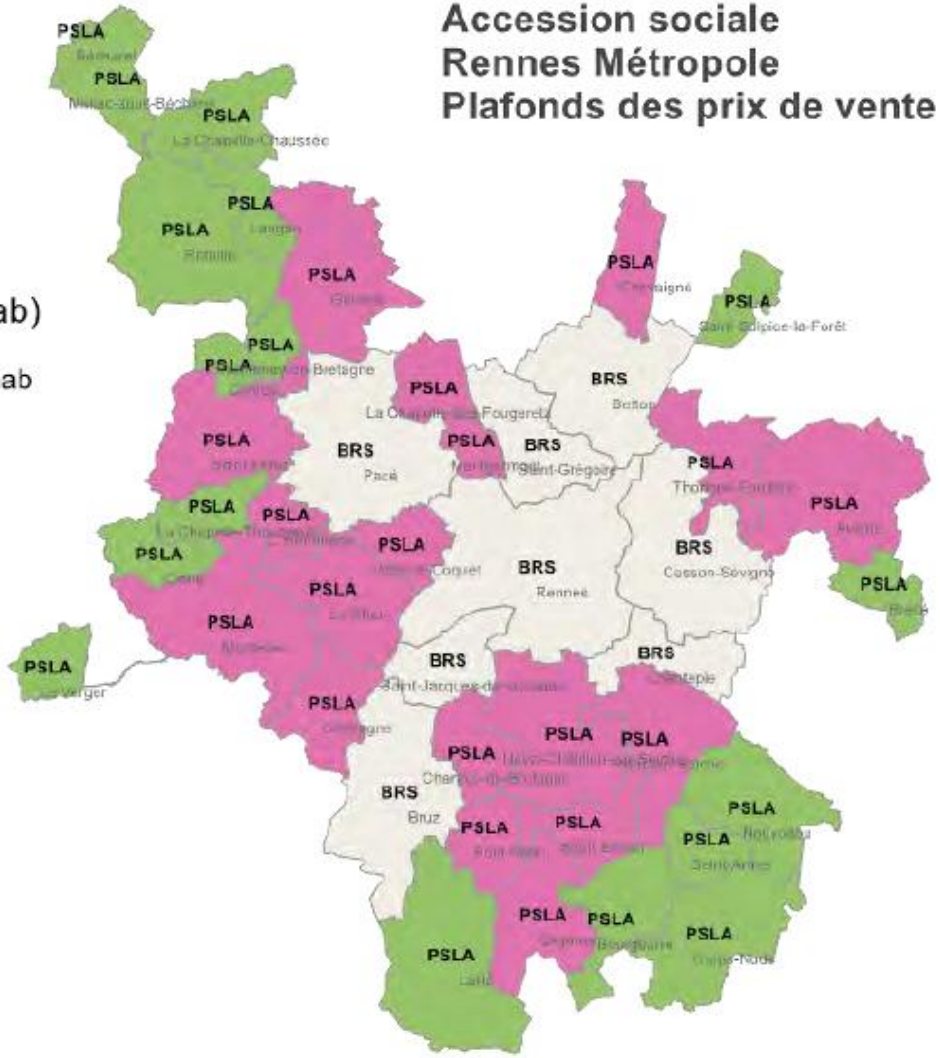
Ce qui n'est pas visé

- L'atténuation du coût du foncier
- Le financement du foncier par l'emprunt

Accession sociale
Rennes Métropole
Plafonds des prix de vente

Prix plafonds (TTC/m² shab)

- 2 100 à 2 215 € TTC/m² shab
- 2055 € TTC /m²shab
- 2000 € TTC /m²shab



L'activité de l'OFS s'inscrit dans le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole.

Foncier Solidaire Rennes Métropole est une **structure associative** regroupant « les producteurs historiques » de l'accession sociale du territoire :

- les Organismes d'HLM
- La SEM Territoires et Développement
- les sociétés coopératives
- Rennes Métropole

Localement, une large part des **métiers de l'OFS** préexistait à ce dispositif :

- le calibrage de la production par le P.L.H. (volume, rythme, prix, équilibre des opérations d'aménagement)
- une maîtrise d'ouvrage assurée par les OHLM et sociétés coopératives,
- la commission d'attribution tripartite
- la garantie de rachat et de relogement

Au sein de l'OFS, les membres continueront d'assurer ces missions grâce à la mutualisation des savoirs faires.
Seule le gestion des baux sera confiée à un prestataire.

Foncier Solidaire Rennes Métropole est **une structure sans local et sans personnel.**

Si l'objectif est de pérenniser une offre accessible, il est tout aussi important de veiller à la solvabilisation des ménages en s'intéressant au rôle et au montant de la redevance payée par l'acquéreur, à l'OFS.

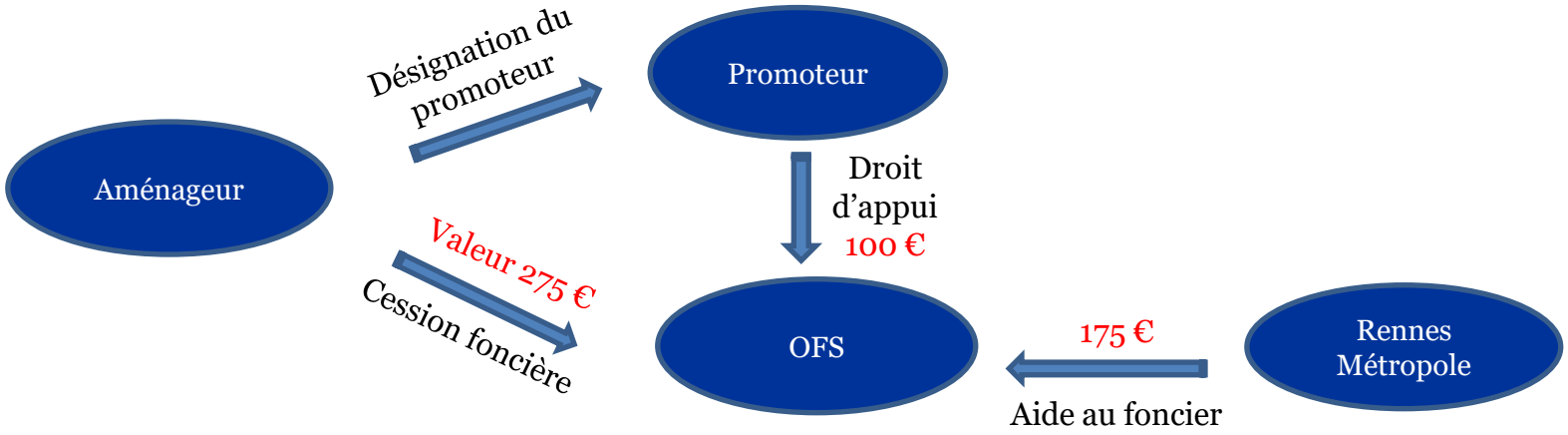
Cette dernière est destinée à couvrir les frais de l'OFS : gestion courante,… et le remboursement d'un éventuel emprunt (acquisition foncière).

Après modélisation sur une longue période, de scenarii recourant ou non à l'emprunt, il est clairement apparu que l'emprunt a un effet très impactant sur le montant de la redevance. Il est nécessaire de comprendre que :

- le montant de la redevance est une dépense directe pour le ménage
- l'idée n'est pas de faire porter aux acquéreurs, une éventuelle spéculation foncière.

Le scenario retenu est donc celui ne faisant pas recours à l'emprunt. Le poids du foncier dans le bilan immobilier du promoteur est de 100 €/m² de Shab. Le delta est porté par Rennes Métropole.

Le maître d'ouvrage acquiert des droits à construire



L'OFS acquiert le foncier

Le démarrage de la commercialisation est conjointement décidé par Rennes Métropole et le maître d'ouvrage. A minima, une publicité est passée dans le Rennes Métropole Magazine (reçu par tous les métropolitains).

Les ménages intéressés peuvent donc se rapprocher du promoteur et constituer un dossier de candidature.

Par la suite, la commission d'attribution tripartite analyse toutes les candidatures reçues par le promoteur.

Peut **bénéficier du dispositif**, un ménage :

- ayant un RFR ne dépassant pas (hors allocation), les plafonds de ressources PSLA :

Nbre de pers. destinées à occuper le logement	**1**	**2**	**3**	**4**	**5 et +**
RFR N-2 (€)	24 124	32 169	37 210	41 232	45 243

- destinant ce logement à l'occupation à titre de résidence principale
- bénéficiaire du PTZ

Comme pour toute acquisition immobilière, c'est le maître d'ouvrage qui commercialise les logements. Il est certes garant de la réalisation de l'immeuble mais également de l'explication du dispositif.

Il ne s'agit pas d'un canal spécifique de commercialisation.

Le prix

Le prix de vente est plafonné à 2 055 € TTC/m² de SHab, stationnement compris.

Pour les logements en secteur ANRU, le prix de vente est plafonné à 2 000 € TTC/m² de SHab (avant les aides apportées par l'ANRU et le Conseil Départemental).

Le montant de la redevance est symbolique et homogène sur l'ensemble des opérations : 0,15 €/m² SHab mensuellement.

Une exonération partielle (30 %) de la TFPB de la part communale et métropolitaine a été votée.

La durée du bail est de 99 ans.

Les ménages peuvent avoir un parcours résidentiel au sein du dispositif.

Conformément à la législation, le nouvel acquéreur doit avoir des revenus conformes aux plafonds de ressources du PSLA.

Il peut être identifié par le revendeur, le cas échéant, l'OFS propose une mission de prestation via son fichier-client.

Le montant de la cession se conforme à une formule de revente initialement établie dans le Bail signé avec l'OFS, à savoir : prix d'achat revalorisé de l'IRL (10 ans max) et des travaux d'amélioration réalisés par le vendeur.
Si le vendeur n'a pas trouvé de repreneur, l'OFS rachète le logement.

A noter que pour les programmes en secteur ANRU, la révision du prix sera calculée sur le prix de 2 000 €, sans défalquer les aides de l'ANRU et du Conseil Départemental.

Le nouvel acquéreur est agréé par l'OFS et signe un nouveau BRS.

Les principales caractéristiques de L'organisme Foncier Solidaire Rennes Métropole sont les suivantes :

- Il s'agit d'un outil de mise en œuvre d'une politique publique préexistante
- Son universalité à l'échelle d'un périmètre
- Un modèle d'OFS ne reposant pas sur un nouveau modèle économique
- Une maîtrise d'ouvrage et une commercialisation exclusive (OHLM et sociétés coopératives)
- La fixation des prix de charge foncière (OFS) et de vente (acquéreurs)
- Un outil protecteur : redevance minimale (0,15€/m² de SHAB mensuellement) et garantie de rachat par l'OFS au prix d'acquisition +IRL

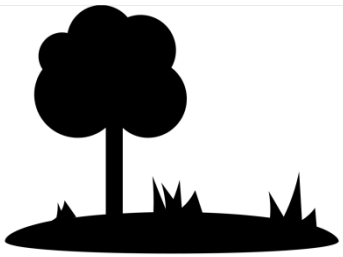
Points de vigilance

La dissociation du foncier et du bâti n'est pas une réponse à la cherté du foncier.

Au motif de dissocier l'acquisition du foncier (OFS) et du bâti (ménage acquéreur du logement), le risque est de se positionner sur des fonciers onéreux et :

- d'accompagner la spéculation foncière,
- faire porter aux acquéreurs une redevance importante grevant leur pouvoir d'achat.

La question du coût du foncier doit être traitée en amont.



1 L'Organisme de Foncier Solidaire fait l'acquisition d'un terrain au prix administré par le P.L.H. (200 à 330 €/m² de SHAB)

Sur le terrain de l'OFS, des programmes immobiliers résidentiels en accession sociale ou mixtes sont développés.

3 Les ménages achètent leur logement à hauteur de 2 055 € TTC/m² de SHAB, stat. compris.

4 Les ménages payent mensuellement une redevance de 0,15€/m² de SHAB à l'OFS.

5 Les ménages revendent leur propriété à un bénéficiaire de l'accession sociale avec ou sans le concours de l'OFS.
La vente est agréée par l'OFS.

3 Pièces / Rennes	LOCATION neuve	BAIL REEL SOL.	ACHAT LIBRE
Coût net vendeur	0 €	**133 875 €** *(2 055 €/m²)*	**260 000 €** *(4 000 €/m²)*
Coût total projet	0 €	140 195 €	268 880 €
Taxe foncière	0 €	935 € *(Abattement collectivité)*	1 100 €
1ère ANNEE			
Mensualité / loyer	**720 €**	**662 €** *(dont 10 € loyer foncier)*	**1 118 €**
Taux effort	33%	30%	51%
20ère ANNEE (actualisation loyer et revenus : 0,5% / an en moyenne)			
Mensualité / loyer	796 €	471 € *(Dont 10 € loyer foncier)*	
Taux effort	33%	20%	
Prix de revente max	-	141 000 €	