

#### Villiers-sur-Marne

Réunion publique 12 mai 2022

Accédez à la propriété autrement avec le bail réel solidaire









#### INTRODUCTION

#### **Intervenants:**

Ville de Villiers-sur-Marne

Monsieur le MAIRE, Jacques Alain BENISTI

La Coop Foncière

Madame Cécile HAGMANN, Directrice Générale

**Immobilière 3F** 

Monsieur Romain STERN, Directeur de l'Accession

Caisse d'Epargne Ile de France

Madame Véronique FOUYET, Directrice Adjointe Conquête Clients

Madame Nadine QUESTE SAOULI, Directrice d'Agence Partenariats

Madame Sabine RESLINGER, Directeur de Clientèle Centre

d'affaires du Logement Social

Modératrice : Eliane FLAMME, Directrice de l'Habitat et du Logement



#### Villiers-sur-Marne



## Monsieur le Maire Jacques Alain BENISTI







## Un contexte général tendu

L'insuffisance de logements en zone urbaine dite « tendue » entraine une augmentation importante des prix du logement sur tous les segments de l'offre : libre, intermédiaire, social tant en locatif qu'en accession.

A terme, cette pénurie accroit les risques de relégations sociales, générationnelles et spatiales avec le départ des familles pauvres, puis de celles des classes moyennes, hors du territoire où beaucoup travaillent et y sont attachées.

- → Forte volonté municipale d'offrir à ses habitants des possibilités d'évolution de la location vers la propriété
- → Acheter son premier logement neuf

#### L'accession sociale à la propriété, une étape du parcours résidentiel



## Objectifs pour la municipalité :

- → Permettre un parcours résidentiel ascendant
- → Répondre aux obligations légales de construction de logements en lle de France
- → Adapter cette obligation en fonction des besoins locaux et en favorisant la commercialisation de logements financièrement accessibles aux villiérains notamment ceux issus des classes moyennes dont les revenus sont insuffisants pour accéder à la propriété « classique ».

#### Moyens mis en œuvre

Une obligation du Plan local d'urbanisme depuis 2013, réaffirmée en 2021 d'inclure des produits d'accession sociale dans les programmes immobiliers, selon leur taille, comme :

➤ Le Prêt social location accession (PSLA)

➤ Le Bail réel solidaire (BRS)







Ci-contre, l'exemple de I3F « Unisson »



#### Villiers-sur-Marne



# **Cécile Hagmann Directrice Générale**







## Présentation de La Coop Foncière

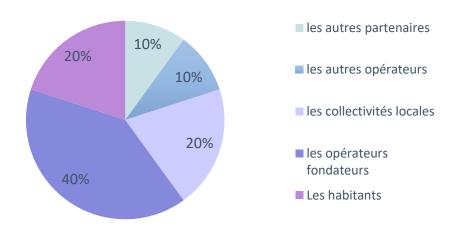
#### **OFS** coopératif d'inspiration HIm

Créé à l'initiative des Coopératives Hlm

Une gouvernance ouverte aux collectivités locales (5 Villes et 1 EPT) et aux partenaires

Un modèle vertueux : anti-spéculatif et sobre en financements publics

#### **Gouvernance de la Coop Foncière**



Acteur majeur de la production d'accession sociale à la propriété en BRS

1er OFS créé en lle-de-France : agrément en Octobre 2017.

Objectif de production : 1 000 logements/an d'ici 2030.

53 associés

21 logts livrés

1 000 logts en projet

+30 Communes

## L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS)

#### Une diversité d'OFS avec des attendus différents:

- Des OFS de Collectivités
- Des OFS adossés à des Organismes Hlm
- Les « autres » OFS : diversité des statuts, des ambitions, des moyens.

#### Rappel des attendus de tout OFS :

- Une mission : Acheter et conserver des fonciers

- Un objectif : Contrer les logiques de spéculation

- Une finalité: Proposer des logements à des ménages sous plafond de

ressources

- Une obligation : But non lucratif

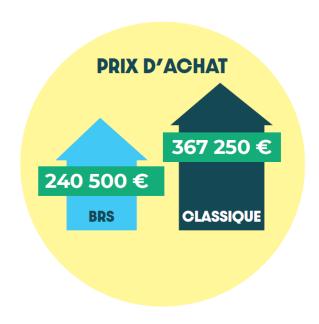
Un outil : Le bail réel solidaire (BRS)

#### Le Bail Réel Solidaire

#### Un outil de dissociation des propriétés...

- l'OFS reste propriétaire du foncier et consent un BRS à un ménage
- Le ménage devient propriétaire des droits réels sur le logement pour une durée de 80 ans (durée définie par l'OFS)

... qui permet de vendre les logements 25% à 40% moins chers



...à des ménages sous plafonds de ressources.

NOMBRE DE PERSONNES QUI VONT OCCUPER LE LOGEMENT	ZONE A
i i	33 400 €
ŤŤ	46 759 €
†††	53 440 €
††††	60 788 €
et plus	69 340 €

#### Le Bail Réel Solidaire

#### Les engagements :

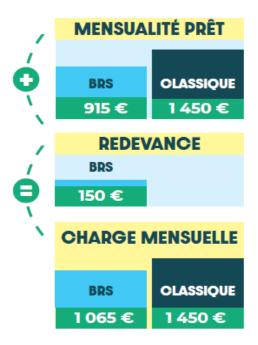
Le ménage s'engage à occuper le logement à titre de résidence principale.

Il devra verser une redevance mensuelle pour l'occupation du foncier.

Il pourra revendre à tout moment à un ménage sous plafond de ressources.

Le prix maximum de revente sera convenu avec l'OFS.

Moyenne constatée par La Coop Foncière



Le nouvel acquéreur ou l'ayant droit bénéficiera d'un droit « rechargé » à 80 ans.

En cas de difficulté, le ménage bénéficie d'une clause de rachat par l'OFS.

## Le Bail Réel Solidaire

#### En synthèse:



## Ce que dit la Loi

#### L'OFS créé par la Loi ALUR (mars 2014 art 164)

Défini comme « un organisme à but non lucratif agréé par le représentant de l'Etat »

« propriétaire des terrains »

Qui « consent au preneur dans le cadre d'un bail de longue durée, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété »

## Le BRS créé par la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (août 2015, art 94)

La dissociation perpétuelle bâti/foncier à travers un bail « rechargeable » à chaque mutation

Un contrat qui prévoit les différentes caractéristiques (prix, ...)

Une formule de prix qui permet de maintenir le caractère abordable des logements.



## Villiers-sur-Marne



# Romain STERN Directeur de l'Accession







#### Présentation 3F Accession









Nos missions en matière d'Accession à Prix Maîtrisé :

- Encourager les parcours résidentiels et favoriser l'accès à la propriété
- Sécuriser l'acquisition avec un prix de vente étudié, la garantie de rachat et de relogement
- Répondre aux enjeux de développement des territoires
- Accompagner le développement et la réhabilitation de notre patrimoine locatif social

Nous proposons des modèles d'accession neuve adaptés aux besoins des villes et aux attentes des futurs propriétaires.

Une accession sécurisée qui garantit : un prix entre 15% et 30% en dessous du prix du marché, le rachat, le relogement et des frais de notaires réduits.

Nos trois produits

Vente en Etat Futur d'Achèvement

Prêt Social Location
Accession

**Bail Réel Solidaire** 

Pour retrouver nos offres

www.groupe3f.fr/3faccession

www.cityloger.fr

www.havitat.fr

## Le Bail Réel Solidaire : le Projet UNISSON









## Le Bail Réel Solidaire : le Projet UNISSON







Commercialisation NEOVARIM Access

#### **Architecte**

Agence ELLEBOODE Architecture et Associés



- 48 logements (dont 23 sur Villiers-sur-Marne)
- Du T2 au T4
- Livraison prévisionnelle 2024

- Prix de vente : 3 250€ TTC au m² de Surface Habitable
- De 132 000 € à 263 000 €
- Redevance de 1,50 €/m² /mois

## Le Bail Réel Solidaire : les avantages





- Un prix d'acquisition en dessous du marché libre
- Une TVA à 5,5%
- Une garantie de rachat et de relogement pendant 15 ans auprès de l'opérateur, et sur la durée du bail auprès de l'OFS
- L'accès au Prêt à taux Zéro, aux prêts Action Logement
- Des frais d'actes réduits

#### Le Bail Réel Solidaire : les conditions





- Logement occupé à titre de résidence principale
- Respect des plafonds de ressources en vigueur (exemple : 53 440 € maximum pour un couple avec 1 enfant)
- Paiement d'une redevance mensuelle à l'OFS = 1,50 €/m²/mois
- Paiement des charges de copropriété et de la Taxe Foncière
- Revente et succession possible dans les conditions définies : respect des plafonds de ressource et prix de vente encadré

## Le Bail Réel Solidaire : exemple de financement données comparatif BRS





**TYPOLOGIE** 

**T2** 45 m<sup>2</sup>

**T3** 65 m<sup>2</sup>

80 m<sup>2</sup>

# Le Bail Réel Solidaire : exemple de financement données comparatif BRS







**TYPOLOGIE** 

**T2**45 m<sup>2</sup>

**T3** 65 m<sup>2</sup>

**T4** 80 m<sup>2</sup>

**ACCESSION LIBRE\*** 

202 500 € Mensualité (1) = 830 € **292 500 €**Mensualité (1) = **1199 €** 

**360 000 €**Mensualité (1) = **1463 €** 

<sup>\*</sup> Prix de vente moyen estimé à 4 500€/m2 en Neuf Accession Libre

<sup>\*\*</sup> Pour un prix de vente moyen estimé à 3250€/m2 et une redevance à 1,50 €/m

<sup>\*\*\*</sup> Loyer mensuel Hors Charge constaté

<sup>(1)</sup> Mensualité de remboursement calculé sur la base d'un prêt effectué sur une durée de 25 ans au taux moyen constaté sur le marché de 1,65%, assurance comprise (+0,4%) + frais d'actes (+3%) et déduit un apport de 5%. avec Prêt à Taux Zéro (soumis à conditions et ressources). Possibilité d'un prêt Action Logement

## Le Bail Réel Solidaire : exemple de financement données comparatif BRS









**TYPOLOGIE** 

**T2**  $45 \text{ m}^2$ 

**T3**  $65 \, \text{m}^2$ 

 $80 \, \text{m}^2$ 

**ACCESSION LIBRE\*** 

202 500 € Mensualité (1) = 830 € 292 500 €

Mensualité (1) = 1199 €

360 000 €

Mensualité (1) = 1463 €

**BRS** \*\*

146 250 €

+ 67.5 € / mois de redevance Mensualité (1) = **654,50** € (= 587€+67,5€)

211 250 €

+ 97.5 € / mois de redevance Mensualité (1) = 945,50 € (= 848€+97,5€)

260 000 €

+ 120 € / mois de redevance Mensualité (1) = 1152 € (=1032€+ 120€)

<sup>\*</sup> Prix de vente moyen estimé à 4 500€/m2 en Neuf Accession Libre

<sup>\*\*</sup> Pour un prix de vente moyen estimé à 3250€/m2 et une redevance à 1,50 €/m

<sup>\*\*\*</sup> Loyer mensuel Hors Charge constaté

<sup>(1)</sup> Mensualité de remboursement calculé sur la base d'un prêt effectué sur une durée de 25 ans au taux moyen constaté sur le marché de 1,65%, assurance comprise (+0,4%) + frais d'actes (+3%) et déduit un apport de 5%, avec Prêt à Taux Zéro (soumis à conditions et ressources). Possibilité d'un prêt Action Logement

# Le Bail Réel Solidaire : exemple de financement données comparatif BRS







**TYPOLOGIE** 

**T2**45 m<sup>2</sup>

**T3** 65 m<sup>2</sup>

80 m<sup>2</sup>

**ACCESSION LIBRE\*** 

202 500 € Mensualité (1) = 830 € 292 500 €

Mensualité (1) = 1199 €

360 000 €

Mensualité (1) = 1463 €

**BRS** \*\*

146 250 €

+ 67,5 € / mois de redevance Mensualité (1) = 654,50 € (= 587€+67,5€) 211 250 €

+ 97,5 € / mois de redevance Mensualité (1) = 945,50 € (= 848€+97,5€) 260 000 €

+ 120 € / mois de redevance Mensualité (1) = 1152 € (=1032€+ 120€)

**LOCATIF LIBRE** 

NEUF\*\*\*

Mensualité = 733 € HC

Mensualité = 945 € HC

Mensualité = 1194 € HC

<sup>\*</sup> Prix de vente moyen estimé à 4 500€/m2 en Neuf Accession Libre

<sup>\*\*</sup> Pour un prix de vente moyen estimé à 3250€/m2 et une redevance à 1,50 €/m

<sup>\*\*\*</sup> Loyer mensuel Hors Charge constaté

<sup>(1)</sup> Mensualité de remboursement calculé sur la base d'un prêt effectué sur une durée de 25 ans au taux moyen constaté sur le marché de 1,65%, assurance comprise (+0,4%) + frais d'actes (+3%) et déduit un apport de 5%. avec Prêt à Taux Zéro (soumis à conditions et ressources). Possibilité d'un prêt Action Logement



#### Villiers-sur-Marne



**Directrice Adjointe conquête Clients** 

Sabine RESLINGER,

Directeur de Clientèle Centre d'Affaires du Logement Social

**Nadine QUESTE SAOULI** 

**Directrice d'Agence Partenariats** 











### CEIDF - ACTEUR DU BAIL REEL SOLIDAIRE

12 MAI 2022



## CEIDF - ACTEUR DU DEVELOPPEMENT BRS

- La Direction du Logement Social, premier interlocuteur des OFS pour toute opération BRS
  - Validation du Bail Preneur par la CEIDF et rédaction de la convention de partenariat avec l'OFS
- L' OFS étant agréé par la CEIDF, le contact du candidat à l'accession est transmis à la CEIDF par Immobilière 3F via une fiche contact.







#### **MODE OPERATOIRE**

#### Centralisation des demandes de BRS au sein de l'Agence Habitat :

- Spécialisée dans la prise en charge et l'instruction des dossiers complexes (constructions de maisons individuelles, défiscalisation, BRS)
- Finalisation du dossier par transmission à l'agence de proximité pour finalisation du dossier et entrée en relation (signature demande de prêt + assurance emprunteur + ouverture des comptes bancaires avec équipement)
- Edition centralisée des offres de prêt au siège.

#### Critères de faisabilité

- Identiques aux règles en vigueur à la CEIDF en termes commercial, tarifaire
- Apport personnel (frais d'acte, de garantie et de dossier)
- Financement possible intégrant PTZ, Prêt Action Logement
- Bancarisation des emprunteurs et domiciliation des revenus de chaque emprunteur
- Application des critères HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) : Taux d'effort
   < 35 % en tenant compte de tous les prêts + redevance du terrain</li>
- Reste à vivre par personne présente au foyer à respecter
- Garanties demandées : hypothèque BRS + délégation de créance







#### **EN SYNTHESE**

- Dispositif porté depuis 2020 par la CEIDF
- **Volume d'opérations BRS en croissance :** 
  - en 2021 : 60 dossiers étudiés, 47 acceptés
  - à 04/2022 : 40 dossiers étudiés, 32 acceptés
- Volonté de la CEIDF d'accompagner le dispositif BRS tout en conservant un déploiement maitrisé du dispositif pour une bonne satisfaction clients et partenaires



## Questions dans la salle?

#### **Contacts et informations:**

#### Site internet de la Ville de Villiers-sur-Marne

Rubrique : cadre de vie/habitat/logement/accession à la propriété

Direction de l'Habitat et du Logement Eliane Flamme, Directrice location.accession@mairie-villiers94.com

Service Logement: 01 49 41 38 11