



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Bureau du
Comité régional de l'habitat et de l'hébergement**

Séance du 11 février 2022



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Ordre du jour

Fonctionnement du bureau du CRHH :

- Avis sur le projet de compte-rendu du Bureau CRHH du 3 décembre 2021

Temps d'échanges sur les organismes de foncier solidaire (OFS) en Île-de-France : bilan et perspectives

Point d'information sur le bilan des agréments de logements locatifs sociaux pour l'année 2021

Point d'information sur les données disponibles sur le déconventionnement des logements locatifs sociaux en Île-de-France



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Avis sur le projet de compte-rendu du Bureau du CRHH du 3 décembre 2021



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Temps d'échanges sur les organismes de foncier solidaire (OFS) en Île-de-France : bilan et perspectives

- Agnès Papadopoulos – cheffe de bureau (DRIHL-IDF)
- Claude Schneegans - directeur territorial des grands comptes (Banque des territoires)
- Sophie Lecoq – directrice de la Foncière de la Ville de Paris

[Vidéo de présentation du dispositif OFS/BRS](#)

Origine et philosophie du dispositif

Modèle inspiré des *Community Land Trust* (CLT), nés aux Etats-Unis dans les années 1970, qui vise à :

- Offrir une alternative à la propriété privée du sol ;
- Réduire les inégalités dans l'accès à la propriété ;
- Participer à l'accession sociale à la propriété ;
- Pérenniser l'investissement public ;
- Lutter contre la spéculation foncière.

En France, une forte dynamique portée depuis ...

La loi ELAN :

- Ouverture de l'agrément aux OHLM et SEM agréées habitat ;
- Intégration des logements au décompte SRU.

Une réponse à des enjeux locaux :

- lutte contre l'augmentation des prix fonciers et immobiliers ;
- reconquête de la mixité sociale par l'accession à la propriété ;

Des mesures fiscales

- Éligibilité du BRS au PAS (LFI 2020)+ PTZ
- Homogénéisation de la TVA attachée aux opérations en BRS (5,5%)
- Possibilité pour les collectivités d'exonérer totalement les opérations en BRS de taxe foncière sur les propriétés bâties

La dissociation foncier/bâti

Bail réel solidaire

- Absence de lucrativité, voire lucrativité limitée pour les OLS ;
- Propriété foncière pérenne ;
- Agréé par le préfet de région ;
- Agréé les ménages preneurs de BRS
- Garantie le rachat des logement en BRS

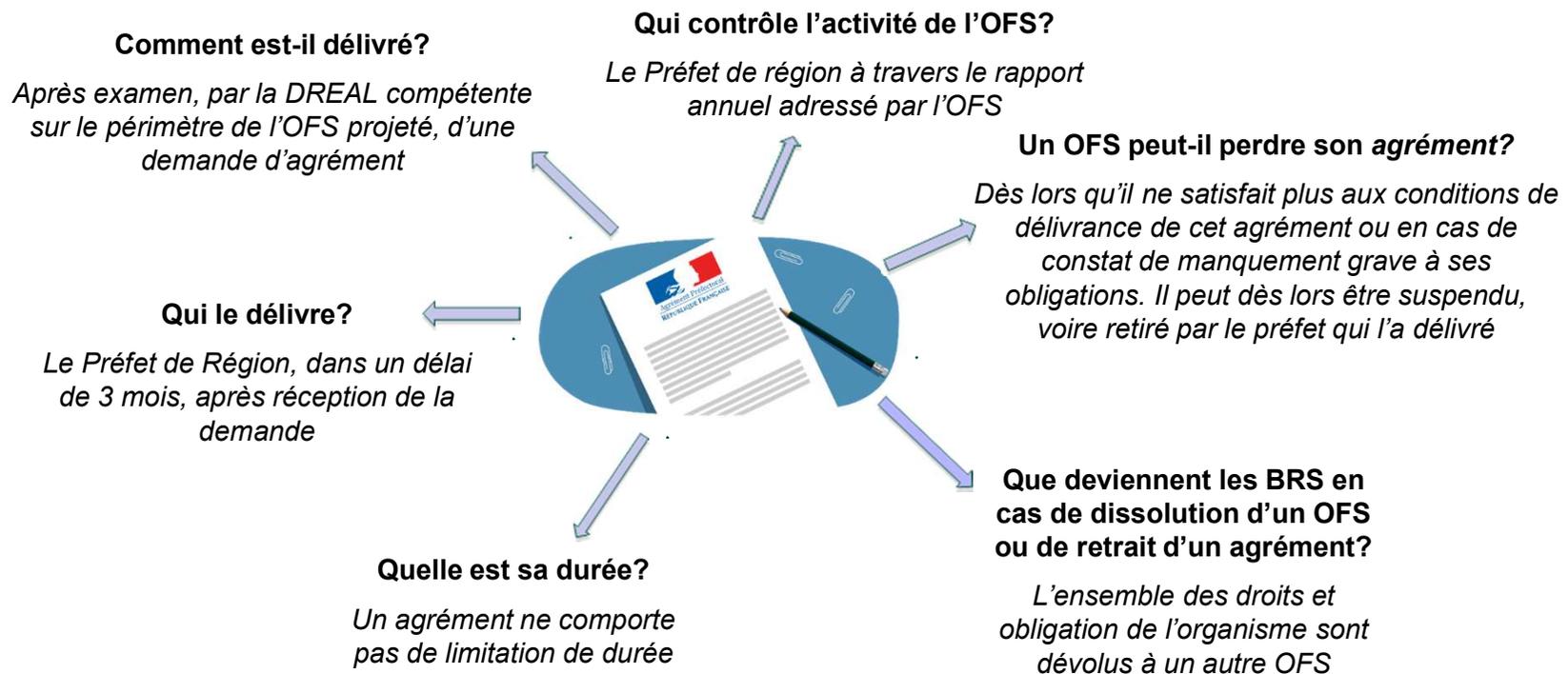


- Acquisition de droits réels immobiliers de 18 à 99 ans ;
- Bail rechargeable ;
- Redevance foncière ;
- Condition de reprise par l'OFS

Organisme de
foncier solidaire



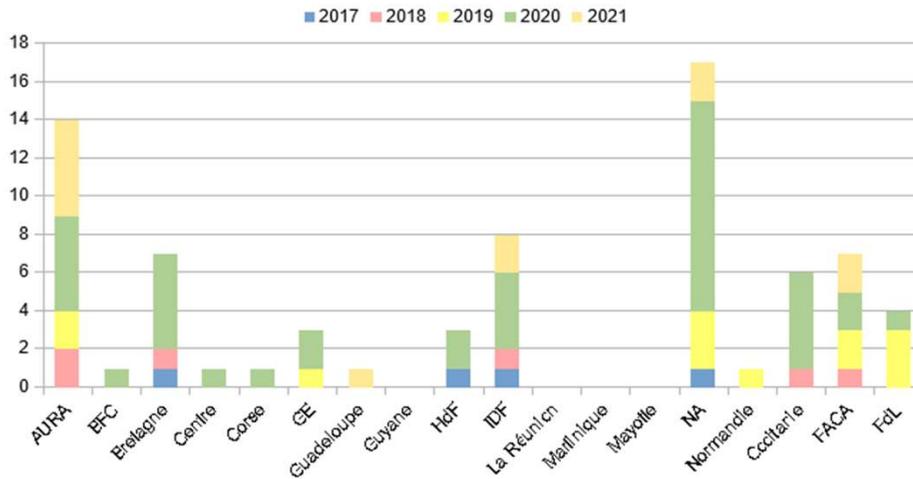
En quoi consiste un agrément OFS?



Etat du déploiement du dispositif au 1^{er} juin 2021

Plus de 20 000 logements en BRS à l'horizon 2024

Dynamique régionale des agréments OFS entre 2017 et 2021*



Organismes de foncier solidaire (OFS) Statut des OFS agréés Janvier 2022



Source : DGALN/DHUR/AD5 (20/01/2022)
Cartographie : DGALN/CAPP/MNUM (OM)

Structures juridiques des 10 OFS agréés en IDF

Association

Foncière Solucia

Habitat et humanisme

Coopérative

Coopérative Foncière Francilienne

Prises de contact / demandes d'agrément

Au 1^{er} février 2022

- GIP Plaine Commune
- SA HLM ERILIA
- SEM de la Garenne Colombes
- Versailles habitat et SOHP/ SAC Horizon-habitat
- SAS Icade promotion
- EPT Est-Ensemble
- Hauts de Seine habitat
-

Groupement d'intérêt public

Ville de Paris

OFS des Yvelines

Agrément intégré à l'activité du BS (in-house)

Logirep

Immobilière 3F

Seqens

Antin résidences

OPH Maisons-Alfort

BRS : Bilan 2021 (résultats au 31 décembre 2020)

Retours de l'enquête 2021

- Enquête adressée à 7 OFS
- **10 BRS livrés** par la coopérative foncière francilienne
- Perspectives de 1600 logements

Enquête 2022

- Enquête adressée à 10 OFS
- Lancée en février 2022
- Retours attendus fin juin 2022

OFS	Date d'agrément	réception Bilan	Remplissage Tableau	Nb de BRS en cours (entre autorisation et livraison)	Nb de BRS livrés	Nombre de BRS occupés	Nb de BRS livrés 2021 (projection)
3F immobilier	04-août-20	07/06/2021	pas d'opérations	0	0	0	0
Antin résidence	17-nov.-20	18/05/2021	pas d'opérations	66			66
Coop Foncière HLM	24-oct.-17	17/06/2021	OUI	511	10	8	
Foncière Solucia	19-oct.-20	30/06/2021	pas d'opérations	0	0	0	0
Habitat et Humanisme	20-déc.-18		pas d'opérations	208	0	0	0
Sequens	11-fev-20	14/06/2021	OUI	18	0	0	0
Ville de Paris	06-avr.-21		OUI	832	0	0	0

Dispositions de la loi 3DS

Renforcer le modèle des offices fonciers solidaires

- *Extrait du dossier de presse (adoptée définitivement par les 2 chambres les 8 et 9 février ; promulgation d'ici fin février)*

Les offices fonciers solidaires permettent de proposer à l'accession sociale à la propriété des appartements à des prix inférieurs de 30 % en moyenne par rapport au prix du marché, car le prix du foncier n'est pas compté dans le prix de l'appartement.

De nombreuses collectivités et acteurs du secteur se sont lancés dans ces produits. La loi 3DS conforte ce modèle en permettant au bloc local de déléguer le droit de préemption urbain ou de garantir les prêts des OFS.

Les OFS pourront réaliser des opérations mixtes et donc prévoir un commerce en pied d'immeuble ou un étage de bureau dans un immeuble de logement.

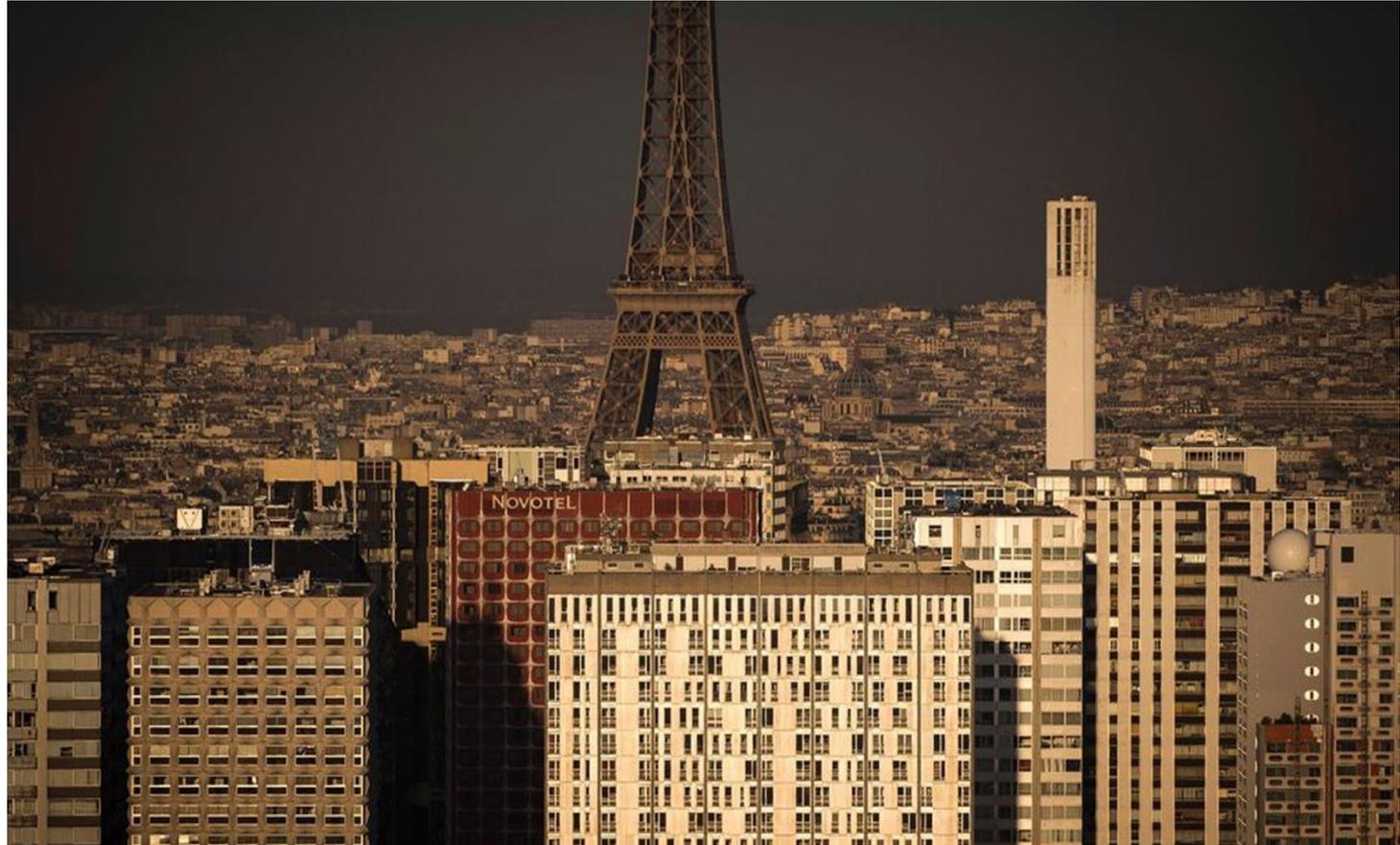
Dispositions du PJJ 3DS

- Les OFS ont pour mission principale : de délivrer **des BRS à des ménages modestes**, gérer de terrains ou de biens immobiliers dont ils sont propriétaires, pour y réaliser y/c par des travaux, des logements ... et des équipements ... ;
- Le principe de dissociation foncier/bâti est étendu à **titre accessoire**, aux locaux d'activités **afin de favoriser la mixité fonctionnelle** au sein de quartiers ou d'immeubles
- les **logements locatifs sociaux peuvent être vendus** dans le cadre d'un BRS, après avis du représentant de l'État dans le département + maire lorsque la commune est déficitaire en LLS (2 mois) dans les mêmes conditions de vente ;
- OFS peut être **titulaire du DPU**, après délégation ;
- **avis simple du CRHH** requis avant obtention de l'agrément ;

Financement des OFS et des BRS : le rôle de la Banque des Territoires Claude Schneegans, Directeur Territorial Grands Comptes

- Le prêt GAIA long terme pour acquérir le foncier : durée/garantie
 - Conditions :
 - mise de fonds propres de l'OFS
 - Pré commercialisation des logements
 - Coûts de structures
 - Niveau de redevance
 - Contexte d'opérations mixtes
-

Des questions?



OFS : les articles du code de l'urbanisme (L329-1)

Article L329-1 Code urbanisme

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 88 (V)

Les organismes de foncier solidaire ont pour objet, pour tout ou partie de leur activité, d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les organismes de foncier solidaire sont agréés par le représentant de l'Etat dans la région. Peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code.

L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, 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'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

OFS : les articles du code de l'urbanisme (R329-1 à R329-17)

Article R329-7 code urbanisme

Modifié par Décret n°2017-1037 du 10 mai 2017 - art. 5

A l'appui de sa demande d'agrément, l'organisme fournit les pièces et renseignements suivants :

- 1° Ses statuts ou documents constitutifs ;
- 2° La composition de son organe de décision et la description de l'activité professionnelle de chacune des personnes physiques membres de cet organe ;
- 3° L'organigramme de l'organisme, la description de la qualification des personnels salariés et de la part des activités confiées à des bénévoles ;
- 4° Le commissaire aux comptes désigné par l'organisme ;
- 5° Le budget de l'année en cours, les comptes financiers des deux exercices clos, sauf si l'organisme a été créé plus récemment et le budget prévisionnel de l'exercice à venir ;
- 6° Le programme des actions de l'organisme concernées par l'agrément ;
- 7° Un descriptif des moyens humains et matériels dont dispose l'organisme pour la réalisation de son objet statutaire, notamment sa capacité technique et financière à assurer ses missions ;
- 8° Un descriptif des missions que l'organisme envisage de confier à des tiers et les partenariats qu'il envisage de nouer afin de remplir ces missions ;
- 9° La description des conditions d'attribution et de contrôle de l'affectation des biens objets d'un bail réel solidaire, ainsi que les modalités d'information des preneurs de ces baux ;
- 10° Le cas échéant, les agréments prévus aux articles L. 365-2, L. 365-3 et L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation ou l'information selon laquelle les instances dirigeantes envisagent d'en solliciter l'obtention.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Point d'information sur le bilan des agréments de logements locatifs sociaux pour l'année 2021

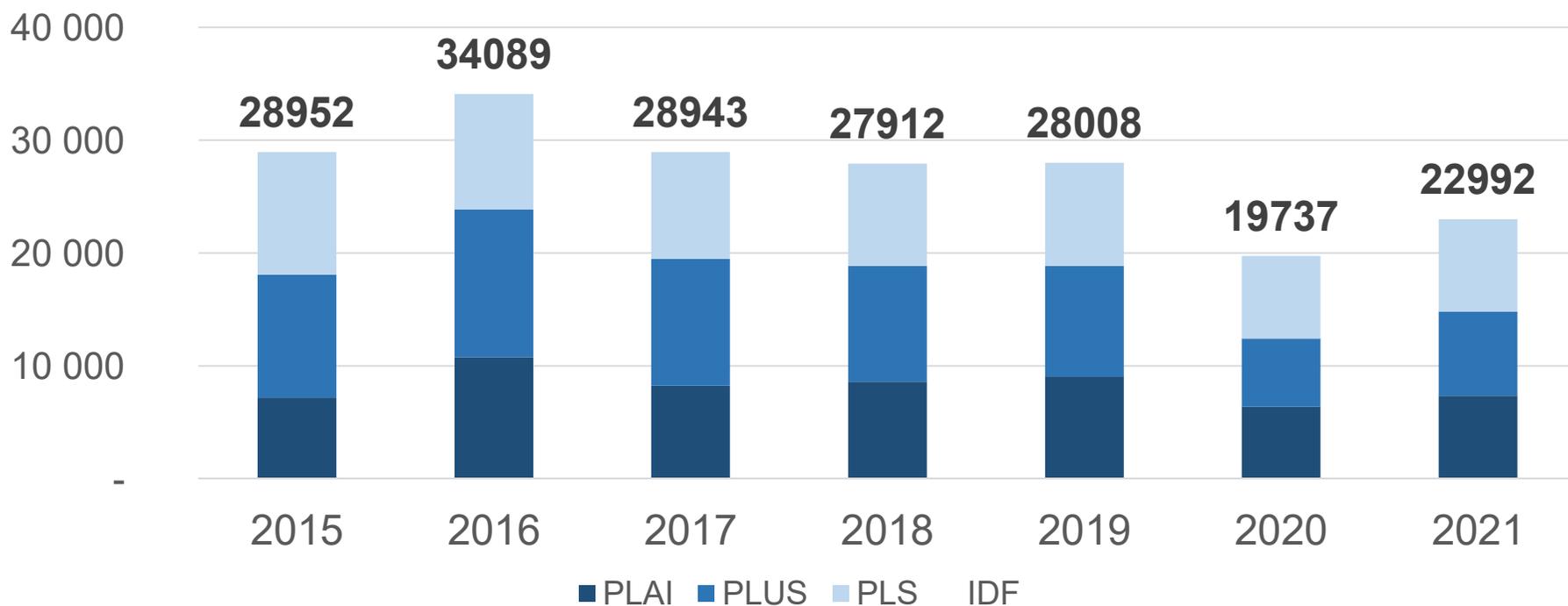
Bilan des agréments de logements sociaux (LLS) 2021

- **Un rebond des agréments en 2021, attendu, mais loin des objectifs fixés**
 - 22 992 agréments délivrés, dont 32 % de PLAI (7 347), 33 % de PLUS (7 473) et 36 % de PLS (8 172)
 - Un objectif (31 713 agréments) atteint à 73 % (62 % en PLAI et PLUS et 105 % en PLS)
- **Une reprise francilienne plus marquée que sur le reste du territoire mais avec des disparités territoriales**
 - + 14 % d'agréments par rapport à 2020 (+ 14 % en PLAI, + 21 % en PLUS, + 9 % en PLS) en Ile-de-France
 - + 8 % au niveau national
- **Les produits les plus sociaux qui bénéficient des évolutions les plus favorables**
 - Progression plus marquée des PLAI et PLUS
 - + 16 % de PLAI adaptés (762), même si loin de l'objectif (1 128)
 - Niveau record d'agréments « pensions de famille » (+ 191 %, 605 agréments, objectif de 380)
- **Des résultats mitigés sur les agréments de logements à destination des jeunes et des étudiants**
 - 2 058 agréments en résidences universitaires pour un objectif de 4 800 (- 18 % par rapport à 2020)
 - Une relance attendue de la production de résidences sociales jeunes actifs (813 PLAI en RSJA + FJT, 67 % par rapport à 2020)
 - Agrément des 3 premières opérations « article 109 » (105 PLAI et 25 PLS)

Production de logements sociaux

Source : SISAL, extraction en décembre 2021

Répartition de la production par typologie de financement (Total des agréments sur l'année en étiquette)





**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Point d'information sur les données disponibles sur le déconventionnement des logements locatifs sociaux en Île-de-France

En quoi consiste le déconventionnement APL ?

Depuis 1977, **tout prêt locatif pour un logement social** (PLAI, PLUS, PLS notamment) donne systématiquement lieu à la **signature d'une convention APL** (aide personnalisée au logement).

À travers ce conventionnement, l'État développe et maintient de manière contractuelle un parc locatif stable, à vocation sociale, qui répond aux besoins des ménages aux faibles ressources.

La convention est conclue pour la durée du prêt ayant servi à financer le bien ou à le réhabiliter, sans pouvoir être inférieur à 9 ans ou 15 ans selon la nature du prêt.

Est prévu un principe de **reconduction tacite** de la convention APL. Celle-ci n'est donc résiliée que si elle est dénoncée à son échéance. Elle peut également faire l'objet d'une résiliation unilatérale (réservée à l'État) avant son terme pour des motifs d'intérêt général.

On considère qu'un **logement est déconventionné** dès lors qu'il n'est **plus couvert par une convention APL**.

En quoi consiste le déconventionnement APL ?

- Cas possibles de résiliation d'une convention APL :**

Cas	Devenir de la convention	Suite
Résiliation au terme de la convention	Déconventionnement	Les logements doivent continuer à être loués sous plafond de ressources et de loyers
Destruction accidentelle (incendie, catastrophe naturelle...)	Déconventionnement de fait	
Démolition (par exemple dans le cadre d'une opération ANRU)	Déconventionnement de fait	Démolition et reconstitution dans le cadre du projet Anru
Vente à l'occupant	Déconventionnement	
Vente à un établissement public crée dans le cadre d'opérations ANRU	Déconventionnement	Les baux demeurent jusqu'au départ des locataires en place
Vente de PLS de plus de 15 ans à une personne morale de droit privé	Déconventionnement après le départ des locataires en place	Les logements doivent continuer à être loués sous plafond de ressources et de loyers jusqu'au départ des locataires en place

- En cas de vente du logement à un autre bailleur social, la convention n'est pas résiliée mais transférée au nouveau propriétaire.**
-

Tentative d'estimation du parc déconventionné en Île-de-France en 2020

Source de données : RPLS (répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux)

- Le RPLS est renseigné annuellement par les bailleurs, sur l'ensemble de leur patrimoine et selon 90 variables
- Il comporte l'ensemble des logements locatifs des bailleurs qu'ils soient conventionnés ou non
- **C'est une base déclarative et donc sujette aux erreurs ou défauts de remplissage**

Modalité d'identification des logements non conventionnés :

- En l'absence d'une variable dédiée au déconventionnement, une comparaison entre deux années est nécessaire.
 - Pour chaque logement, on regarde s'il est conventionné au 1^{er} janvier 2020 et s'il ne l'est plus au 1^{er} janvier 2021. Dans ce cas, on considère que le logement est déconventionné au cours de l'année.
-

Tentative d'estimation du parc déconventionné en Île-de-France en 2020

- Le gisement potentiel identifié par ce calcul basé sur RPLS a ensuite été transmis aux UD/DDT pour vérification, qui ont constaté de nombreuses erreurs de déclaration :
 - logements déclarés comme non-conventionnés à tort (parfois massivement) et inversement
 - motifs de sortie du parc mal renseignés
 - Les données à notre disposition n'ont donc pas permis de produire une approche régionale fiable du déconventionnement
 - Suites :
 - Aborder le sujet avec l'Aorif, la DHUP
 - Études récentes ou en cours sur des sujets pouvant éclairer la situation (vente à l'occupant et démolitions)
-