



Dossier de demande de l'agrément
Organisme de Foncier Solidaire

Mai 2023

I.	Le modèle des Organismes de Foncier Solidaire et du Bail Réel Solidaire.....	3
II.	L'activité d'OFS pour Tours Habitat, une opportunité pour renforcer la mixité et le développement de logement abordable	4
a.	Présentation de Tours Habitat.....	4
b.	La démarche de Tours Habitat.....	4
c.	Les enjeux de l'accèsion abordable sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire.....	6
d.	Le BRS, un outil au service du développement d'opérations neuves et en réhabilitation.....	7
III.	La structure de l'Organisme de Foncier Solidaire.....	11
a.	Le choix du modèle hébergé	11
b.	Les modifications du règlement intérieur de Tours Habitat	11
c.	La gouvernance de l'activité d'OFS au sein de Tours Habitat.....	11
d.	La comptabilité et le contrôle des comptes.....	11
e.	Les moyens humains, matériels et financiers dédiés à l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire	12
	MOYENS HUMAINS :	12
	MOYENS MATERIELS	13
	MOYENS FINANCIERS.....	13
IV.	La stratégie de développement et le modèle économique de l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire.....	14
a.	Une stratégie générale : le rythme de développement	14
b.	Modalités d'engagement des opérations.....	14
c.	Le modèle économique	16
	LES PRODUITS	16
	LES CHARGES.....	16
	L'EQUILIBRE DU MODELE ECONOMIQUE.....	19
V.	Les modalités d'attribution des logements en bail réel solidaire et de contrôle de l'affectation des biens.....	20
a.	Les modalités de communication, d'information des preneurs et d'attribution des baux réels solidaires.....	20
b.	Les modalités de contrôle de l'affectation des biens	20
VI.	Annexes.....	21
a.	Procès-verbaux AG et CA concernant la demande d'agrément OFS et la modification du règlement intérieur	21
b.	Règlement intérieur modifié	21
c.	Composition du conseil d'administration (à confirmer)	21
d.	Comptes annuels de résultats 2021 (ou 2022 selon le calendrier).....	21

Le modèle des Organismes de Foncier Solidaire et du Bail Réel Solidaire

Le Bail Réel Solidaire (BRS), introduit en France par la loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi Macron) du 6 août 2015 et précisé dans l'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 et le décret n°2017-1038 du 10 mai 2017, est une innovation fondée sur une dissociation entre le bâti et le foncier, permettant de faciliter la production d'une nouvelle offre de logements abordables en accession : le prix de vente des logements en BRS n'inclut que le prix du bâti (plus précisément les droits réels immobiliers) et le ménage accédant est « locataire du foncier » (il paie une redevance foncière) auprès d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), propriétaire du foncier et garant de la pérennité des baux dans la très longue durée. Ce type d'organisme a été créé par la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014 et précisé par le décret n°2016-1215 du 12 septembre 2016. De plus, la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution au Logement, à l'Aménagement et au Numérique (dite ELAN) prévoit que les logements en bail réel solidaire soient comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains.

L'intérêt de ce nouveau modèle de production de logements en France est multiple.

- D'une part, il permet de renouveler le modèle économique de la production de logements en accession sociale par une minoration significative du coût du logement grâce au portage de la charge foncière sur la très longue durée par l'OFS ;
- D'autre part, il garantit la constitution d'une offre de logements durablement abordable puisque le prix du logement est encadré à chaque revente selon des conditions fixées à l'acquisition des droits réels dans le bail liant le ménage à l'OFS.

Ce dispositif est applicable dans une diversité de situations puisqu'il permet notamment :

- De produire des logements neufs abordables sur les communes connaissant un marché immobilier relativement tendu ;
- De mener des opérations de remobilisation de logements anciens potentiellement dégradés dans les centres-bourgs ou sur des territoires détendus ;
- De réaliser des opérations en vente HLM en satisfaisant à la fois les besoins financiers des bailleurs et le souhait des collectivités de conserver une offre durablement abordable..

I. L'activité d'OFS pour Tours Habitat, une opportunité pour renforcer la mixité et le développement de logement abordable

a. Présentation de Tours Habitat

HISTORIQUE

Tours Habitat (Office Public de l'Habitat – OPH), est un Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial (EPIC) créé en 1921, dont la collectivité de rattachement est Tours Métropole Val de Loire (TMVL) depuis 2017. Auparavant, l'Office était rattaché à la Ville de Tours.

1^{er} bailleur de la Métropole, il a su s'imposer depuis plus de 100 ans comme un acteur social dynamique et innovant au service des collectivités. Actuellement, il est présent sur un certain nombre de Communes de TMVL : Tours pour la très grande majorité de son patrimoine, mais aussi Chambray-les-Tours, Chanceaux sur Choisille, Rochecorbon, Fondettes...).

GOUVERNANCE ET PRINCIPAUX METIERS

Le Conseil d'Administration, composé de 23 membres, fixe la politique générale de Tours Habitat. Il est présidé par Monsieur Emmanuel Denis, Vice-Président de TMVL et Maire de Tours.

Monsieur Grégoire Simon assure la Direction Générale de l'Office ; il est assisté d'un Comité de Direction composé de 6 autres Directeurs.

Plus de la moitié du personnel de l'Office (178 sur 330 salariés) exerce ses missions sur le terrain : surveillants d'immeubles (53 salariés) et agents de maintenance (86 salariés), personnels de la régie ouvrière (25 salariés), personnels des antennes (14 salariés). Avec 4 antennes qui accueillent au quotidien les demandes des locataires et une agence de location sur l'une des artères principales de la ville de Tours (avenue de Grammont), Tours Habitat réaffirme son ambition de rester au plus proche des habitants.

Tours Habitat se définit comme une entreprise socialement et écologiquement responsable.

Le logement social, et Tours Habitat en particulier, accueille un nombre croissant de ménages disposant de ressources modestes ou faibles. L'enjeu est de répondre à ces besoins sociaux tout en veillant au respect de la mixité sociale, et d'accompagner les parcours résidentiels en répondant aux souhaits de mobilité.

Les locataires sont au cœur des préoccupations de Tours Habitat. Avec la présence du personnel de proximité et la création du Service de Développement Social Urbain (DSU) en 2016, l'objectif est d'améliorer le mieux vivre ensemble et de créer des projets « sur mesure » adaptés aux quartiers, en lien avec l'ensemble des partenaires associatifs et institutionnels.

La performance énergétique est un engagement fort de Tours Habitat. Depuis le milieu des années 80, l'Office s'est engagé dans un important programme de réhabilitations. Au-delà des interventions dans les logements et les parties communes, ces programmes intègrent la redéfinition et le réaménagement des espaces extérieurs (jardins, stationnements...) ainsi que l'implantation ou le développement d'activités économiques, sociales ou culturelles.

En tant qu'aménageur, Tours Habitat participe avec les collectivités territoriales à la définition des choix en matière d'aménagement, d'urbanisme et de développement local, afin de prévoir des actions cohérentes dans le domaine de l'habitat, des équipements, des espaces publics. En tant que constructeur, Tours Habitat veille à la qualité architecturale de chacun de ses programmes, à leur intégration urbaine et à la prise en compte des contraintes de leur environnement.

Tours Habitat met régulièrement en vente des logements de son patrimoine locatif et offre la possibilité à ses locataires de devenir propriétaire en leur assurant un accompagnement personnalisé dans le changement du statut de locataire à propriétaire. Tours Habitat facilite également l'accession à la propriété en proposant des logements neufs dans le cadre de l'accession sociale à la propriété grâce au Prêt Social Location-Accession. Une opération de qualité en centre-ville de Tours a aussi été réalisée en accession sociale directe. C'est dans ce cadre que le BRS constituera une nouvelle faculté offerte aux habitants de devenir propriétaires au travers d'une offre de logements à un prix abordable puisque n'incluant la part foncière qu'au travers d'une redevance, et ce à l'heure où le prix du foncier sur la Métropole ne cesse d'augmenter.

PATRIMOINE GERE

Pour répondre aux besoins du territoire en matière de logement, Tours Habitat gère 14320 logements familiaux, 1132 résidences étudiantes ou universitaires, 453 logements en foyers de type résidences sociales, 126 logements en foyer pour personne en situation de handicap et 215 commerces. 63 % du patrimoine se situe en QPV (Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville).

Le patrimoine bénéficie d'une localisation exceptionnelle avec notamment près de 4000 logements situés en centre-ville de Tours, tous proches des transports en commun, avec des prix attractifs. Les services de proximité sont importants pour la qualité de vie des habitants, tout comme un entretien régulier du bâti. De plus, une place importante est laissée à un paysage arboré dans bon nombre des résidences.

Tours Habitat est particulièrement attentif aux besoins en logements sociaux sur son territoire, en application du PLH métropolitain, et veille notamment à développer des opérations mixtes qui participent à l'équilibre des quartiers (mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle).

b. La démarche de Tours Habitat

Pour Tours Habitat, la demande d'agrément OFS constitue une opportunité de renforcer et de diversifier son axe de développement de logements en accession sociale à la propriété. Afin de définir son positionnement sur ce type de produit, l'OPH a souhaité réaliser une étude d'opportunité et de faisabilité quant au développement du bail réel solidaire dans le cadre d'opérations neuves et en acquisition-amélioration.

Tours Habitat a été accompagné par l'agence Espacité, spécialisée dans le conseil en politique de l'habitat et en renouvellement urbain, qui dispose d'une expertise forte sur les OFS et le BRS. Elle a notamment accompagné plus d'une vingtaine d'acteurs de l'habitat, dont plusieurs opérateurs de logements sociaux, dans le montage de leur Organisme de Foncier Solidaire et s'est également engagée dans la sensibilisation et la capitalisation sur le sujet à l'occasion de

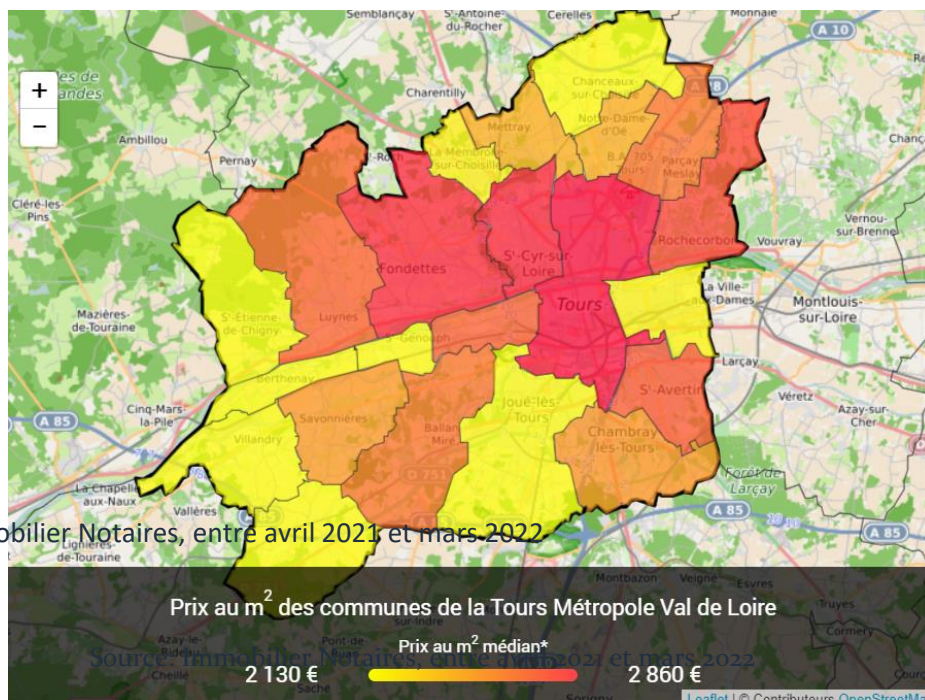
divers événements. Pour cette mission, l'agence s'est associée au cabinet Valadou-Josselin et Associés qui a contribué, à ses côtés, à développer le modèle BRS.

La démarche de création d'un Organisme de Foncier Solidaire a été validée lors du Conseil d'Administration du **XX**, à travers la validation du projet de dossier d'agrément et des modifications du règlement intérieur du Conseil d'administration, permettant d'intégrer l'exercice de l'activité d'OFS par l'OPH.

c. Les enjeux de l'accès abordable sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire

Au 1^{er} janvier 2019, Tours Métropole Val de Loire compte 296 074 habitants et près de 170 000 logements (Insee, 2019), dont 89% occupés à titre de résidence principale. Pourtant, seuls 46% des habitants de Tours Métropole Val de Loire sont propriétaires, contre 53% locataires de leur logement (dont 23% locataires du parc social et 30% du parc privé).

Le territoire de Tours Métropole Val de Loire est également caractérisé par des prix de l'immobilier relativement élevés par rapport au reste du département. Ainsi, le prix médian de l'immobilier s'élève à 2 600€/m² sur Tours Métropole pour les maisons et les appartements anciens (Source : Immobiliers Notaires, entre avril 2021 et mars 2022, sur 4 217 ventes), soit le prix le plus élevé à l'échelle du département de l'Indre-et-Loire. A l'échelle de Tours Métropole Val de Loire, c'est la commune de Tours qui présente le prix médian le plus élevé (2 860€/m²), suivie de près par la commune de Saint-Cyr-sur-Loire (2 800€/m²) et la commune de Fondettes (2 790€/m²), au nord-ouest de Tours. On observe également sur ces communes aux prix plus élevés une tendance récente à l'augmentation des prix de l'immobilier. Par exemple, sur la commune de Tours, les prix immobiliers ont connu une hausse de +12,8% en 2 ans, contre +8,6% pour le département de l'Indre-et-Loire (Meilleurs Agents, août 2022)



Parallèlement, Tours Métropole est caractérisée par des revenus légèrement inférieurs à ceux du département. Ainsi, le revenu médian sur Tours Métropole s'élève à 21 900€, contre 22 000€ à l'échelle du département (Source : INSEE, RP 2019). Par ailleurs, les niveaux de revenus

augmentent proportionnellement moins vite que les prix de l'immobilier, entraînant une déconnexion croissante entre les revenus et les prix des logements à l'accession. Le diagnostic du PLH 3 de Tours Métropole faisait déjà état d'une difficulté pour les familles à acquérir un grand logement à l'échelle de l'EPCI. Ce phénomène a eu tendance à s'accroître ces dernières années, notamment sur la ville-centre, entraînant le départ des familles vers les communes périurbaines de la métropole.

Pour faire face à ces enjeux d'attractivité résidentielle et d'accession abordable, notamment sur la ville-centre, le PLH 3 (2018-2023) de Tours Métropole Val de Loire affiche des objectifs de développement d'une offre de logement abordable. Ces objectifs se traduisent notamment par une politique d'aide à la primo-accession, déclinée sous la forme d'aides à la pierre (soutien au PSLA) et d'aides à la personne (PTZ de l'Etat, Prêt Immoo%) pour un budget total de 3 360 000€ sur 6 ans à l'échelle de la Métropole.

Dans ce contexte, le Bail Réel Solidaire apparaît comme un outil intéressant, de manière complémentaire aux dispositifs existants, sur les territoires au marché immobilier tendu comme la ville de Tours, pour faciliter l'accession à la propriété pour les ménages aux revenus modestes. Son intérêt en comparaison du PSLA, actuellement développé sur le territoire, est de pérenniser le caractère social du bien immobilier au travers du respect obligatoire de plafonds de prix et de ressources des acquéreurs, à chacune des reventes successives.

d. Le BRS, un outil au service du développement d'opérations neuves et en acquisition-amélioration

Le Bail Réel Solidaire ayant vocation à répondre à cette problématique de l'augmentation des prix du foncier, le développement de cet outil semble ainsi pertinent sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire, marqué par une augmentation importante des prix immobiliers. Tours Habitat souhaite donc obtenir un agrément OFS, afin de pérenniser une offre durable et maîtrisée d'accession sociale. Les premières opérations envisagées par l'OPH correspondent à des projets de construction neuve, en secteur tendu. Pour autant, Tours Habitat n'exclut pas de mobiliser à l'avenir le BRS pour des projets de réhabilitations lourdes d'immeubles ou en vente HLM.

LA PRODUCTION NEUVE DE LOGEMENTS DURABLEMENT ABORDABLES

En marché immobilier tendu, où la raréfaction du foncier est corrélée à l'augmentation croissante de sa valeur, le BRS permet de baisser le coût de l'opération en sortant l'acquisition du terrain dans le prix de vente du logement. Ce coût foncier est alors « amorti » dans la longue durée par la redevance versée par le ménage à l'OFS. Le BRS permet ainsi de développer des opérations neuves abordables sur les marchés les plus tendus.

En première approche, Tours Habitat a donc identifié l'intérêt de compléter son offre en logement abordable par ce nouvel outil d'accession sociale à la propriété, afin de proposer une réponse complémentaire aux besoins des ménages sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire. Cette activité s'inscrit en complémentarité des outils existants, afin d'accroître les capacités de production d'une offre durablement maîtrisée sur les secteurs présentant la plus forte tension de marché et de sécuriser les parcours résidentiels des ménages.

L'INTERVENTION DANS L'ANCIEN

Le BRS peut également être mobilisé pour faciliter la réalisation d'opérations complexes d'acquisition-amélioration en répartissant le poids des travaux et de la charge foncière entre l'OFS et les ménages, permettant ainsi de contribuer à la réhabilitation du parc existant tout

en développant une offre de logements durablement abordable. Le BRS peut aussi assurer la pérennité des aides publiques apportées à ce type d'opérations pour permettre leur équilibre.

LES ENJEUX DE LA VENTE HLM EN BRS

La vente HLM en BRS permet quant à elle de répondre à plusieurs enjeux qui se présentent actuellement dans les secteurs du logement social. En effet, elle permet :

- De faciliter la vente HLM aux ménages occupants par l'amortissement dans la très longue durée d'une partie de la valeur du logement portée par l'OFS. La mobilisation du BRS permet ainsi d'élargir la cible des ménages en proposant un plafonnement du prix de vente des logements (la moins-value de la vente pour le bailleur étant alors récupérée dans le long terme par l'application de la redevance) ;
- De sécuriser le projet d'accession des ménages (lien permanent entre l'OFS et le ménage permis par la perception de la redevance) et d'assurer une continuité de gestion dans une perspective d'intérêt général) ;
- De garantir la vocation sociale des logements et la sanctuarisation des aides publiques consenties initialement pour le patrimoine locatif social ;
- De réaliser les projets de vente HLM encouragés par la loi et souhaités par les bailleurs pour pouvoir développer leur offre locative dans le cadre financier actuel, sans diminuer le nombre de logements pris en compte dans le cadre des obligations relatives à la loi SRU (BRS comptabilisés au titre de la loi) ;
- D'encadrer la mise en copropriété d'anciennes résidences d'habitat social par le maintien d'un acteur « pérenne » dans la gestion de la copropriété.
- D'apporter une réversibilité au modèle de vente HLM en ouvrant le droit de préemption de l'OFS à chaque mutation, lui permettant de requalifier les logements en logements locatifs sociaux si nécessaire.

Aujourd'hui, les prix de vente pratiqués par TOURS HABITAT restent en adéquation avec les capacités contributives des accédants. Cependant, si à l'avenir un décrochage se présentait notamment en raison de l'évolution des taux d'intérêt, la question de la vente du patrimoine existant sous BRS pourrait être examinée afin de maintenir une offre accessible. Par ailleurs, TOURS HABITAT ne constate pas des prix de revente qui démontreraient une spéculation de la part des propriétaires justifiant de l'application du dispositif BRS.

e. L'opportunité de développer des opérations en BRS : les simulations économiques

METHODOLOGIE

Afin d'asseoir ces premières intuitions et de définir, par là-même, les conditions de réussite des opérations en BRS à l'échelle du territoire de Tours Métropole Val de Loire, un travail de positionnement économique de la vente en BRS a été réalisé, tenant compte des conditions de productions propres de Tours Habitat. Il se fonde sur les données d'opérations en cours de développement par l'organisme.

Ainsi quatre simulations d'opérations ont été réalisées, dont trois pour l'accession dans le neuf et une pour l'acquisition-amélioration, l'objectif étant d'approcher une diversité de contexte d'opérations et de marché.

RESULTATS DES SIMULATIONS (VALEURS 2021)

Les opérations testées portaient sur trois projets de construction neuve et un projet dans l'ancien : deux projets de logements individuels neufs sur la ville de Tours (zone B1), un projet de logements collectifs neufs sur la commune de Rochecorbon (zone B1), en périphérie de Tours et un projet de restructuration lourde (acquisition-amélioration) sur la commune de Tours. Ces simulations ont permis de comparer les prix de sorties des opérations en BRS et les mensualités pour les ménages par rapport à un montage en PSLA ou en accession classique et ont montré l'intérêt du montage et ses limites, que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien, à partir d'un certain niveau de charge foncière. Les simulations réalisées ont permis à Tours Habitat de définir le positionnement de l'OFS. Aussi, il est apparu plus pertinent de concentrer le développement d'opérations neuves (ou d'acquisition-amélioration) dans les secteurs tendus, avec un niveau de charge foncière finançable par l'OFS s'élevant à 400€/m² SHAB. Dans les secteurs de tension moyenne (avec une charge foncière s'élevant à 350€/m²SHAB), il est apparu que pour maintenir un écart de 10% par rapport au PSLA et entre 20 et 25% par rapport au secteur neuf libre - une exigence souhaitée pour assurer la commercialisation des logements en BRS -, des financements publics complémentaires étaient nécessaires, écartant de fait la mobilisation du BRS dans ces secteurs en première approche.

Afin de réaliser ces simulations, plusieurs hypothèses ont été retenues :

- Le portage de la charge foncière par l'OFS et son financement via un recours au prêt Gaïa à 2,1% sur 80 ans (ou 60 ans pour l'opération dans l'ancien) pour 95% de la charge foncière et un recours à des fonds propres pour 5% (amortis sur une durée de 60 ans et rémunérés sur le taux du livret A).
- Des frais de fonctionnement de l'OFS estimés à 250€/logement/an.
- Un financement des droits réels par les ménages via le recours à un Prêt à Taux Zéro (PTZ) et un prêt principal à 2% sur 25 ans.

A partir de ces exemples, l'étude a ainsi permis de dégager une opération type, comme référence pour définir la stratégie de Tours Habitat en matière de mobilisation du Bail Réel Solidaire pour des projets de construction neuve ou d'acquisition-amélioration.

	SECTEUR TENDU <i>Opération-type retenue</i>
Surface habitable	60 m ²
Charge foncière finançable par l'OFS	400 €/m ² SHAB
Prix de vente des droits réels (€HT/m² SHAB)	2 559 €
Prix de vente des droits réels (€TTC/m² SHAB)	2 700 €
Redevance ménage	1,50€/m ² SHAB/mois

Positionnement du BRS par rapport au PSLA	Ecart de 10% par rapport au prix de référence en PSLA (3 000€TTC/m²SHAB)
Positionnement du BRS par rapport au secteur libre neuf	Ecart de 23% par rapport au prix de référence en libre neuf (3 500€TTC/m²SHAB)

Caractéristiques de l'opération-type retenue

II. La structure de l'Organisme de Foncier Solidaire

a. Le choix du modèle hébergé

Tours Habitat envisage donc, en première approche, le développement de baux réels solidaires dans le cadre d'opérations neuves, sans exclure pour autant la mobilisation du BRS pour des opérations de restructurations lourdes de bâtiments ou en vente HLM. Ainsi, le modèle juridique retenu devait permettre à l'OFS d'assurer cette diversité de montages opérationnels.

Considérant que l'organisme dispose déjà de compétences et de moyens internes permettant la réalisation de ces missions, le choix du modèle d'OFS hébergé a été retenu. Il permettra ainsi à l'organisme de développer du BRS dans le neuf – et éventuellement dans l'ancien ou en vente HLM dans un second temps – en s'appuyant sur la solidité financière de l'organisme existant. Aussi, sur le plan opérationnel, l'agrément direct simplifie la démarche de création de l'OFS.

De plus, Tours Habitat est une structure ancienne et solidement ancrée sur ses territoires d'action, où elle dispose de nombreux liens partenariaux lui assurant de garantir ses missions au service des collectivités. Enfin, sa solidité financière lui permettra de soutenir le développement de l'activité d'OFS durant les premières années de sa création pour son fonctionnement mais également pour le financement des acquisitions foncières. Par ailleurs, le portage par une structure financièrement viable représente un facteur de réassurance pour les partenaires bancaires, facilitant le recours à l'emprunt.

b. Les modifications du règlement intérieur de Tours Habitat

En prévision de la présentation de ce dossier de demande d'agrément, Tours Habitat a modifié son règlement intérieur en date du **X**, par délibération de son conseil d'administration. En effet, pour les offices publics de l'habitat, le règlement intérieur tient lieu de statuts de l'OFS dans sa partie consacrée à celui-ci dans la mesure où les OPH disposent de statuts déjà prévus par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Le règlement intérieur modifié est annexé au présent dossier.

c. La gouvernance de l'activité d'OFS au sein de Tours Habitat

TOURS HABITAT ayant fait le choix du modèle hébergé pour son OFS (sans création de structure juridique distincte), la gouvernance de l'activité de cet OFS est celle propre à son activité générale, telle que résultant du statut réglementaire des OPH et du règlement intérieur de son Conseil d'Administration. Elle est notamment décrite en page 6 du présent dossier.

La composition du Conseil d'Administration est annexée au présent dossier.

d. La comptabilité et le contrôle des comptes

Au travers et en application du nouveau plan comptable, Tours Habitat identifiera des comptes dédiés pour l'activité d'OFS, sans qu'il ne soit nécessaire de créer une comptabilité annexe. Le commissaire aux comptes sera celui qui est en charge de certifier les comptes de l'OPH, aujourd'hui le cabinet RSM.

e. Les moyens humains, matériels et financiers dédiés à l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire

MOYENS HUMAINS :

Compétences internes

Tours Habitat s'appuiera pour la majeure partie sur ses ressources existantes afin de développer son activité d'OFS. Le modèle de développement sera donc assuré par la mobilisation de compétences d'ores et déjà présentes au sein de l'organisme. En tant qu'OPH, qui plus est ayant une activité en matière d'accession sociale, Tours Habitat peut, en effet, d'ores et déjà couvrir toutes les fonctions nécessaires à l'activité d'un OFS.

La répartition des activités envisagées auprès des différents services est détaillée ci-dessous :

Missions	Détails	Service concerné
Développement	• Orientations stratégiques • Elaboration d'une stratégie foncière • Acquisition de terrains	Direction du développement et de l'aménagement (DDA)
Pilotage des contrats et des partenariats	• Contrôle des opérations réalisées dans le cadre de conventions partenariales et prestations de service • Etablissement et exécution d'une stratégie contractuelle	Service juridique
Gestion Financière	• Etablissement de Bilans prévisionnels • Développement d'une stratégie financière • Gestion des prêts et emprunts	Direction financière et comptable (DFC)
Pilotage des BRS et accompagnement des ménages	• Accompagnement des ménages acquéreurs, en cas de revente ultérieure de leur logement. • Agrément des ménages • Etablissement des conditions des baux réels solidaires	DDA (vente) Possible tiers : étude de marchés voire aide à la commercialisation
Gestion de la redevance foncière	• Quittancement et recouvrement • Gestion des impayés	DFC et service recouvrement
Gestion immobilière	• Gestion transitoire en cas de pleine propriété des logements par l'OFS	DFC-DDA- Direction clientèle
Conduite des travaux	• Pilotage opérationnel des travaux dans le cas de la vente HLM	Direction du patrimoine
Comptabilité, Conseil juridique	• Expert-comptable • Avocat • Notaire	Tiers (RSM – Logeat – Chevallier)

Compétences externes

Selon le montage retenu (maîtrise d'ouvrage directe ou recours à un promoteur), l'organisme pourra être amené à recourir à une prestation extérieure pour la réalisation de certaines opérations et la commercialisation des logements, dans le cadre d'un BRS opérateur.

MOYENS MATERIELS

Concernant les locaux et les frais généraux liés à l'activité d'organisme de foncier solidaire, ces derniers seront mutualisés et pris en charge dans le cadre de l'activité principale de Tours Habitat.

MOYENS FINANCIERS

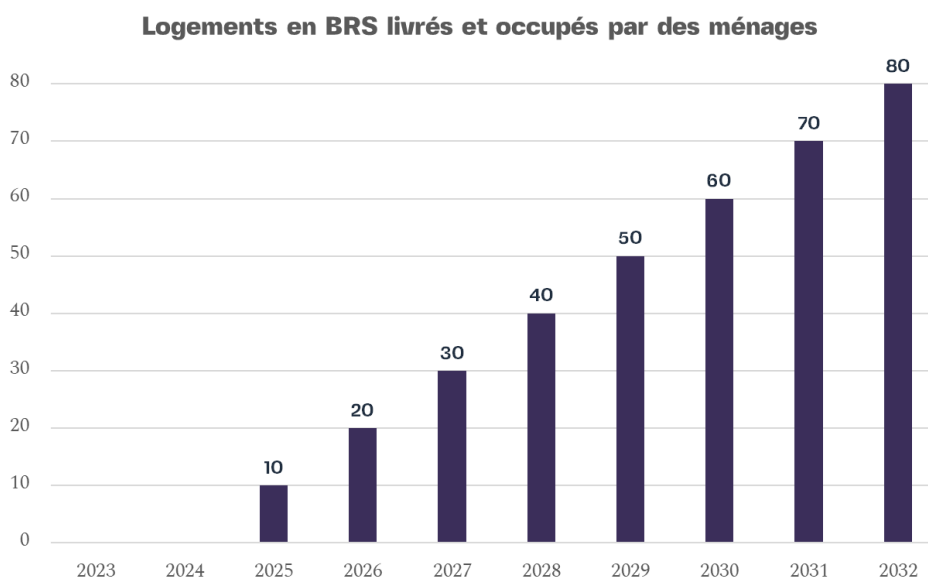
Pour le financement des investissements fonciers nécessaires au développement des nouvelles opérations de logements assuré par l'activité de l'OFS, Tours Habitat fait le choix de recourir au prêt Gaïa long-terme de la Banque des Territoires, accordé sur une durée de 80 ans, pour 95% du montant des charges foncières que l'organisme sera amené à acquérir.

III. La stratégie de développement et le modèle économique de l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire

a. Une stratégie générale : le rythme de développement

Tours Habitat envisage un rythme de développement modéré sur les dix premières années d'exercice de l'OFS, avec un rythme de 10 logements lancés par an en secteur tendu (dans le neuf ou dans l'ancien).

Suivant ce plan de développement, et considérant le délai de 2 ans séparant le lancement de l'opération et la livraison des logements aux ménages, à la fin de la dixième année d'exercice, Tours Habitat comptabilisera 80 logements vendus en BRS et gérés par l'OFS.



Volume annuel de logements en BRS livrés et occupés par des ménages

b. Modalités d'engagement des opérations

Lorsque Tours Habitat identifiera des potentiels pour le développement d'une opération en BRS, l'organisme réalisera une étude d'opportunité afin de prendre la décision d'engager le développement en fonction :

- Des conditions d'accès au foncier ;
- Du niveau et des exigences des travaux de construction ou de réhabilitation ;
- Des cibles de ménages pour lesquels il s'agit de produire une offre comparativement abordable dans le marché local ;
- De l'offre d'accession sociale disponible par ailleurs sur le secteur, afin de limiter les risques de concurrence défavorable au BRS.

Cette étude pré-opérationnelle devra déterminer si les conditions sont réunies pour proposer des logements en BRS adaptés au contexte de marché local.

Pour rappel, les hypothèses, fondées sur les conclusions de simulations présentées en partie II de ce document, sont les suivantes :

Opération en secteur tendu (zone B1, neuf/ancien)

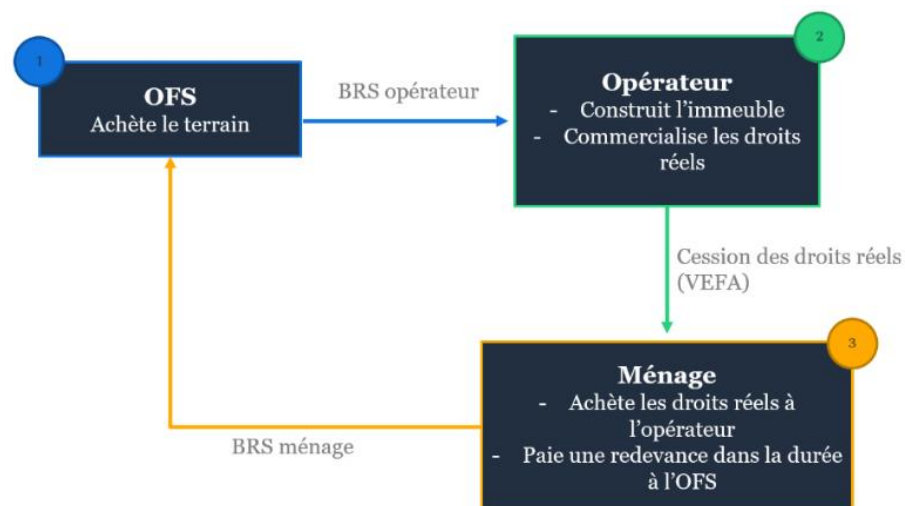
- Charge foncière : **400 €/m² SHAB**
- Prix de vente moyen des droits réels (**€HT/m² SHAB**) : **2 559 €**
- Prix de vente moyen des droits réels (**€TTC/m² SHAB**) : **2 700 €**
- Redevance ménage : **1,50 € / m²SHAB / mois**
- Contribution aux frais de gestion annuels de l'OFS : **250 € / an / logement**
- Positionnement du BRS par rapport au PSLA : Ecart de **10%** par rapport au prix de référence en PSLA (**3 000 € TTC / m²SHAB**)
- Positionnement du BRS par rapport au secteur libre neuf : Ecart de **23%** par rapport au prix de référence en libre neuf (**3 500 € TTC / m²SHAB**)

En termes de montage opérationnel, deux options sont pressenties pour les opérations de construction neuve :

- L'intervention de Tours Habitat en maîtrise d'ouvrage directe



- Le recours à un opérateur dans le cadre d'une opération en VEFA



c. Le modèle économique

LES PRODUITS

	2023	2024	2025	2026	2027
Nombre de logements gérés	0	0	10	20	30
PRODUITS	0 €	0 €	11 083 €	22 453 €	34 118 €
Redevances ménages	0 €	0 €	11 083 €	22 453 €	34 118 €

	2028	2029	2030	2031	2032
Nombre de logements gérés	40	50	60	70	80
PRODUITS	46 082 €	58 351 €	70 932 €	83 830 €	97 051 €
Redevances ménages	46 082 €	58 351 €	70 932 €	83 830 €	97 051 €

La redevance foncière des ménages et la réévaluation de son montant

Le montant de la redevance effectif sera calculé par opération, afin de permettre son équilibre. Le calcul sera réalisé à la moyenne au mètre carré de surface habitable, en fonction des annuités dues par l'OFS au titre du prêt foncier et intégrant les coûts de gestion et de structure.

Il est pris en compte, au titre du budget prévisionnel, les montants de redevance calculés sur la base de l'opération type présentée en partie II et reprise ci-dessus.

Il est précisé que l'organisme porte une attention particulière à des redevances maîtrisées, afin de garantir la sécurité financière des ménages preneurs et dans l'objectif de ne pas participer à la spéculation foncière.

La redevance est révisée annuellement sur la base de l'évolution de l'Indice de Revalorisation des Loyers (IRL).

LES CHARGES

	2023	2024	2025	2026	2027
Nombre de logements gérés	0	0	10	20	30
CHARGES	9 788 €	14 641 €	20 024 €	25 086 €	30 129 €
Intérêts prêt Gaïa CDC	4 788 €	9 576 €	14 364 €	19 127 €	23 865 €
Gestion immobilière	0 €	0 €	222 €	449 €	682 €
Gestion en pleine propriété	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Charges de structure	5 000 €	5 065 €	5 439 €	5 509 €	5 581 €

	2028	2029	2030	2031	2032
Nombre de logements gérés	40	50	60	70	80
CHARGES	50 798 €	56 129 €	61 482 €	66 865 €	91 948 €
Intérêts prêt Gaïa CDC	28 577 €	33 263 €	37 922 €	42 553 €	47 156 €
Gestion immobilière	922 €	1 167 €	1 419 €	1 677 €	1 941 €
Gestion en pleine propriété	15 645 €	15 972 €	16 340 €	16 759 €	17 240 €
Charges de structure	5 654 €	5 727 €	5 802 €	5 877 €	25 611 €

Les acquisitions foncières et le recours au prêt Gaïa différé

Considérant le rythme de développement proposé, le montant des acquisitions foncières est constant les dix premières années et s'élève à 240 000€ d'investissement annuel.

Pour le financement des acquisitions foncières, Tours Habitat fait le choix de recourir au prêt Gaïa long-terme de la Banque des Territoires, accordé sur une durée de 80 ans. Les hypothèses retiennent un taux de 2,1%. Un différé de remboursement de 2 ans est prévu, afin de permettre d'anticiper l'arrivée des produits afférents au remboursement de la dette, à savoir l'application des redevances aux ménages acquéreurs. Cependant, les intérêts sont payés et ne sont pas différés.

Comme exigé par la Banque des Territoires, l'OFS apportera une part de fonds propres pour chaque recours au prêt Gaïa. Le montant de cette part devra être discutée avec la Banque des Territoires. A ce stade, le modèle économique de l'OFS s'appuie sur une hypothèse prudentielle de 5% du coût du foncier.

Ces hypothèses génériques seront affinées par opération. Ainsi, si les conditions de prêt étaient plus favorables, l'organisme pourrait notamment diminuer l'autofinancement les premières années, ce qui améliorerait la capacité d'autofinancement sur le reste de l'activité d'OFS.

L'accompagnement des ménages

Conformément aux obligations réglementaires, l'OFS s'assurera de la bonne information des preneurs de BRS. Pour rappel, le décret n° 2016-1215 du 12 septembre 2016 relatif aux organismes de foncier solidaire, dans son article R. 329-7., dispose que « à l'appui de sa demande d'agrément, l'organisme de foncier solidaire fournit les pièces et renseignements suivants : [...] 9° La description des modalités d'information des preneurs de baux réels solidaires et de contrôle de l'affectation des biens objets de tels baux ». Cette information préalable des preneurs sera réalisée directement par l'équipe de commercialisation de l'office, déjà mobilisée sur la vente HLM et l'accession sociale et disposant donc d'une expertise sur ce public.

Par ailleurs, s'agissant de l'accompagnement des ménages en aval, en cas de difficultés financières, une conseillère en économie sociale et familiale de l'office pourra être mobilisée.

Ces missions seront donc réalisées par Tours Habitat. En raison du plan de développement modéré, ces missions sont forfaitisées dans le modèle économique de l'OFS pour les premières années de développement.

La gestion immobilière

Concernant la gestion des baux réels solidaires (BRS), elle sera réalisée en interne par les salariés de Tours Habitat, de la même manière que le quittance des redevances. En raison du plan de développement modéré, ces missions sont forfaitisées dans le modèle économique de l'OFS pour les premières années de développement.

En revanche, afin de couvrir le risque associé aux impayés, le budget prévisionnel prévoit une « provision » pour les redevances foncières non recouvrées, à hauteur de 2% du montant total des redevances foncières ménages annuelles.

La gestion en pleine propriété

Concernant les obligations de rachat des droits réels par l'OFS et la gestion en pleine propriété des logements, l'article L. 255-13 du CCH prévoit qu'en cas de refus d'agrément par l'OFS de l'acquéreur proposé par le ménage souhaitant céder son logement, l'OFS doit se porter acquéreur des droits réels afférents au logement dans les six mois. La valeur des droits réels immobiliers est alors calculée selon des modalités prévues dans le bail. Le prix de rachat du logement est indexé dans le temps à l'indice de réévaluation de la valeur des droits réels (IRL), soit une hypothèse d'un taux de 1,3%, et intègre des frais de mutation.

Il est fait l'hypothèse d'un recours à la garantie de rachat à hauteur d'un logement par an à partir de la 6^e année – année à partir de laquelle l'OFS aura à gérer un stock d'au moins 40 logements occupés. Afin d'anticiper d'éventuelles charges liées à la commercialisation des logements rachetés par l'OFS, il est fait l'hypothèse que chaque année, à partir de la 6^e année, l'OFS assumera des frais de gestion de 1 500 € par an et par logement acquis en pleine propriété (pour assurer les frais de copropriété, la taxe foncière, la gestion de la détention...). Ces charges sont, elles-aussi, indexées à l'IRL.

Les besoins en trésorerie pour le rachat de ces logements seront couverts par la mobilisation de la trésorerie de Tours Habitat. Il est considéré que le caractère hébergé de l'OFS renforce la sécurisation de la garantie de rachat grâce à la stabilité du modèle économique de l'organisme et à ses capacités financières en trésorerie.

Les charges fixes de structure

Concernant les charges fixes de structure de l'activité d'OFS de Tours Habitat, celles-ci recouvrent :

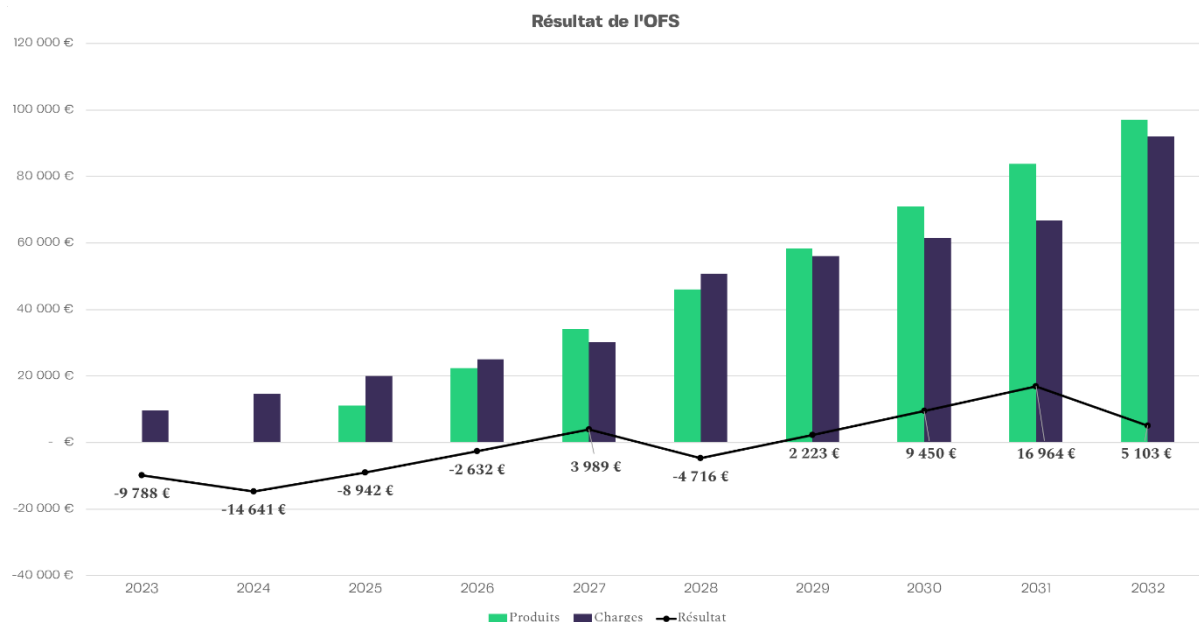
- Des prestations de conseil juridique et d'études ;
- Des frais de communication ;
- Des moyens humains dédiés au suivi des projets de l'OFS. Les premières années, dans une logique expérimentale de l'outil, ce seront les équipes actuelles de l'office qui seront mobilisées.
- Une assurance (300 €/an à partir de la 3^e année, montant réévalué chaque année)

En raison du plan de développement modéré, ces missions sont forfaitisées dans le modèle économique de l'OFS pour les premières années de développement, à hauteur de 5.000 euros. A partir de la dixième année, l'OFS devrait pouvoir, suivant les simulations, dégager un résultat lui permettant d'assumer les charges de structures pour un montant pouvant aller jusqu'à 25.000 euros (valeur 2021).

L'EQUILIBRE DU MODELE ECONOMIQUE

Compte tenu des différentes hypothèses présentées ci-dessus, le modèle économique de l'OFS présente un équilibre financier à partir de la 5^e année. Les premières années, le déficit financier lié à l'activité d'OFS pourra être couvert par la marge prévue dans les opérations en BRS où Tours Habitat est maître d'ouvrage.

Le modèle économique s'appuie en grande partie sur la mobilisation de compétences d'ores et déjà présentes au sein de l'organisme. Les recettes dégagées par l'activité de l'OFS permettront de financer les ressources humaines et moyens matériels de façon pleine et entière, à partir de la 10^e année.



IV. Les modalités d'attribution des logements en bail réel solidaire et de contrôle de l'affectation des biens

a. Les modalités de communication, d'information des preneurs et d'attribution des baux réels solidaires

L'information des ménages et la communication constituent un volet important de l'activité d'un OFS, en particulier sur les premières années de développement, pour la diffusion de ce nouveau modèle auprès des ménages accédants. Cette communication est essentielle à la commercialisation des programmes mais aussi à la revente, pour garantir la liquidité des biens au bénéfice du ménage mais aussi de l'OFS.

En effet, il s'agit d'assurer une mobilisation limitée par les ménages de la garantie de rachat des droits réels par l'OFS. Par ailleurs, il s'agit également d'informer les ménages sur les spécificités du BRS (notamment paiement d'une redevance, encadrement du prix à la revente, agrément des ménages, conditions d'accès, accompagnement, etc.), tel que le prévoit la loi. Cette démarche doit ainsi permettre de s'assurer que l'accession est réalisée en pleine connaissance de cause.

Comme évoqué précédemment, l'information en amont des preneurs sera réalisée directement par l'équipe de commercialisation de l'office, déjà mobilisée sur la vente HLM et l'accession sociale. Le service communication de l'office sera également mobilisé pour la conception des supports de communication à destination du grand public.

S'agissant des modalités d'attribution, il est prévu de recourir à une commercialisation au fil de l'eau à travers la création d'un fichier de prospect, qui pourra être mutualisé avec les contacts établis sur les autres produits en accession sociale de l'office. Ce fichier de prospect sera constitué par le service commercialisation de l'office.

b. Les modalités de contrôle de l'affectation des biens

Dans le respect de l'article R. 255-1 du CCH, les plafonds de ressources du preneur des droits réels mentionnés à l'article L. 255-2 du CCH sont ceux fixés par l'arrêté prévu à l'article R 331-76-5-1, soit les plafonds du PSLA. L'OFS s'emploiera lors de l'examen de l'agrément des ménages à vérifier le respect des plafonds de ressources et à prioriser les demandes selon les modalités développées au point « Les modalités d'attribution ».

Tours Habitat s'attachera dans la durée à vérifier autant que faire se peut l'occupation à titre de résidence principale du bien, et précisera cette obligation lors de l'accompagnement des acquéreurs et dans le BRS.

V. Annexes

- a. Procès-verbaux AG et CA concernant la demande d'agrément OFS et la modification du règlement intérieur**
- b. Règlement intérieur modifié**
- c. Composition du conseil d'administration**
- d. Comptes annuels de résultats 2021 (ou 2022 selon le calendrier)**