



Organisme Foncier Solidaire de TM Habitat Bail Réel et Solidaire

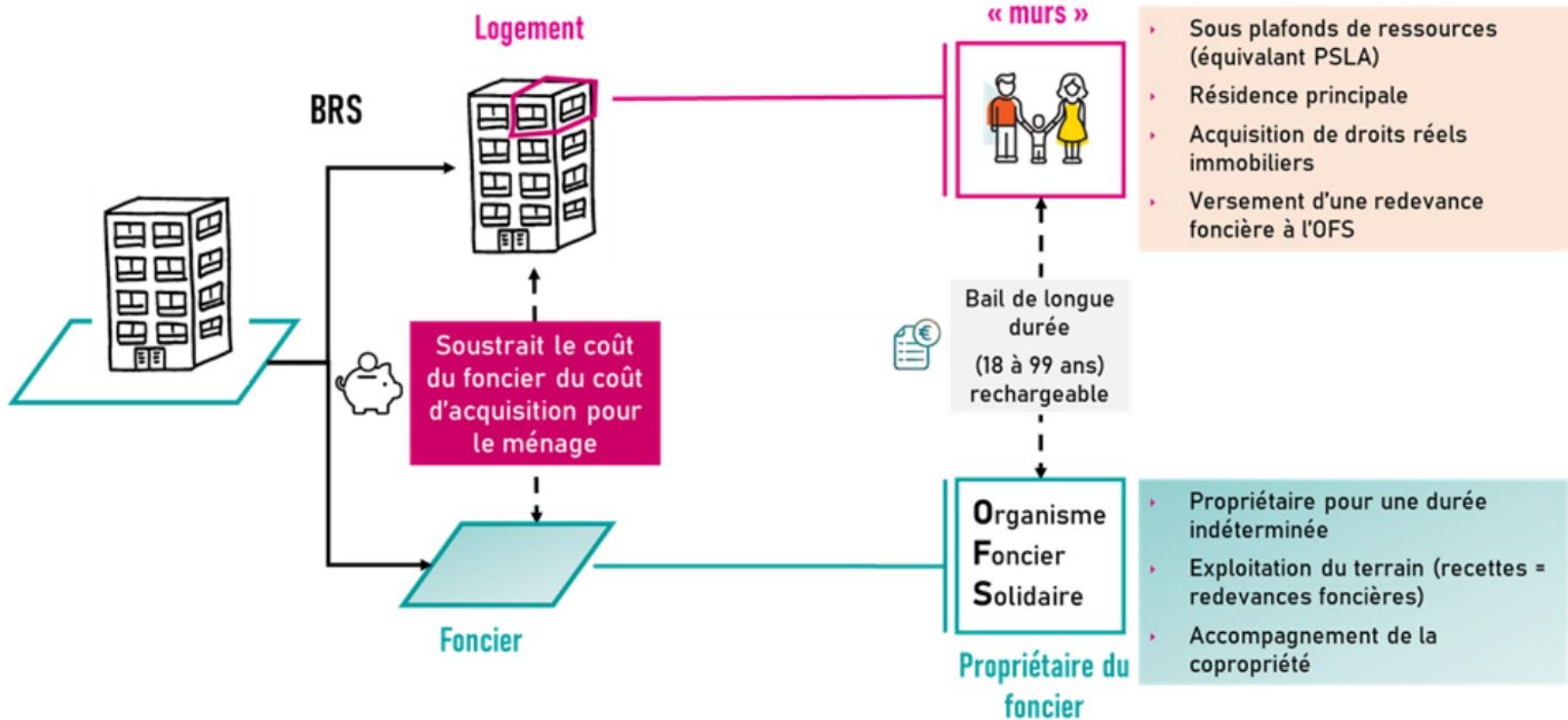
CRHH du 14 novembre 2024



Rappel des principes du BRS



Principe du BRS





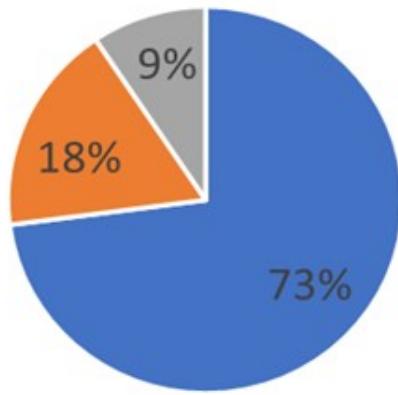
Contexte



Contexte TMH : rappel chiffres 2023 sur les ventes

85 ventes de logements ont été actées en 2023.

Types d'acquéreurs 2023



■ Exterieur ■ Locataire HLM ■ Occupant

Constat :

- 27% de vente aux locataires HLM
- 6% de taux de rotation sur le parc

Nécessité de poursuivre les ventes afin de générer les ressources financières pour la **réhabilitation du parc** et la production offre nouvelle compte tenu des besoins



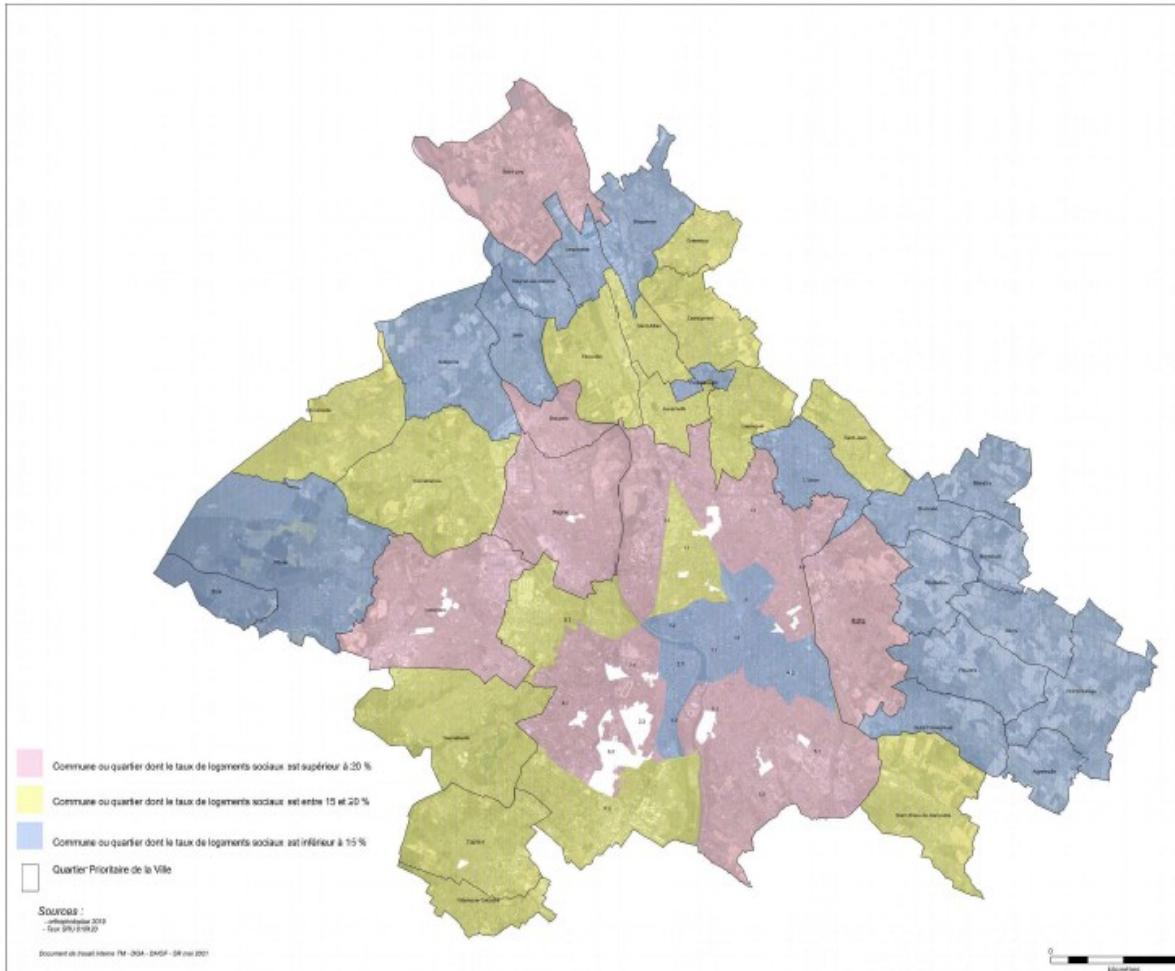
Contexte TMH : délibération CA du 23 avril 2024

Le dispositif de la vente HLM en BRS permet de répondre à différents enjeux :

- Diversifier les modes d'accès au logement social afin de répondre aux besoins variés des populations et **d'encourager l'accession à la propriété tout en préservant le caractère social du parc immobilier et le taux SRU de la commune**;
 - **Encadrer la vente, puis la revente des logements** en BRS par des dispositions légales, permettant ainsi de concilier la propriété individuelle et **la vocation sociale des logements** ;
 - **Garantir la pérennité du caractère social** des logements concernés par la mise en œuvre de cette politique de vente, notamment en veillant à ce que les conditions d'accession à la propriété demeurent **accessibles aux ménages modestes** ;
 - **Sécuriser le parcours résidentiel** des ménages bénéficiaires tout en favorisant une plus grande mixité sociale au sein des quartiers.
- > **lancement des études pour la définition d'une politique de vente HLM en BRS et la création d'un OFS interne à l'organisme pour la mise en œuvre de cette politique, notamment en faveur des locataires occupants.**

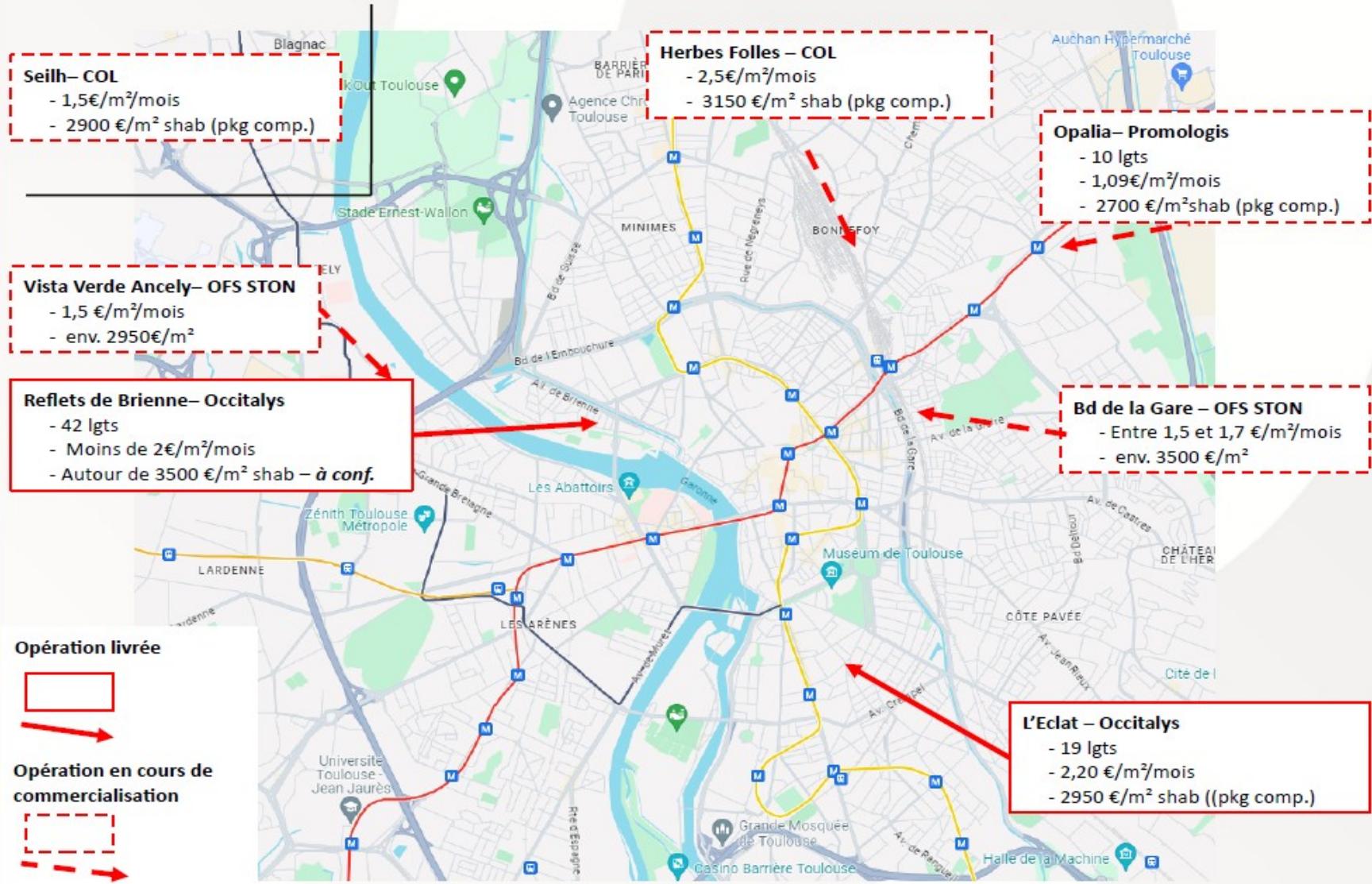
Contexte territorial : forte incitation de la métropole à développer le BRS dans l'ancien

	Orientations sur la part de BRS dans la vente HLM d'ici 2024	Orientations sur la part de BRS dans la vente HLM d'ici 2026
SRU >20 %	Incitation faible	Incitation à enclencher des commercialisations en BRS
15% < SRU < 20 %	Incitation forte à enclencher des commercialisations en BRS	Incitation très forte à privilégier la vente en BRS
SRU < 15 %	Incitation très forte à privilégier la vente en BRS	Tendre vers 100 % des ventes en BRS



Contexte territorial : des OFS déjà présents sur la métropole pour du BRS en logement neuf

Quelques exemples d'opérations en BRS : redevances et prix de vente des droits réels





Etudes



Rappel politique de vente HLM (délibération 02/02/2024)

- Immeuble en **bon état** d'entretien, avec **étiquette énergétique entre A et E**, et ne nécessitant pas de travaux importants dans les prochaines années;
- Dans un quartier équilibré avec mixité résidentielle;
- Les prix de vente en pleine propriété sont **inférieurs de 15%** à ceux du **marché libre** pour les logements vacants;
- Pour les ventes aux occupants, une **baisse supplémentaire d'environ 20%** est appliquée;
- Gestion de la copropriété par **TM Habitat comme syndic**;



Politique TM Habitat pour les cessions en BRS

- **Critères maintenus par rapport à la vente HLM:**
 - Maintien de l'ensemble des critères techniques de la politique de vente HLM (étiquette énergétique, absence de travaux lourd)
 - Publicité réglementée selon loi « ELAN »
- **Critères prioritaires pour la cession en BRS :**
 - Résidences déjà en vente ou résidences déjà en copropriété
 - Taux SRU du quartier :
 - ▶ Inférieur à 15% : vers une vente en BRS systématique
 - ▶ Entre 15% et 25% : vers une vente BRS ou vente pleine propriété



Politique TM Habitat pour les cessions en BRS

- **Critères financiers:**

- Les fonds propres dégagées par la cession doivent permettre de construire 2 logements neufs ou réhabiliter 3 logements

- **Modalités juridiques :**

- Commission d'agrément interne chargée de vérifier l'éligibilité du preneur et les conditions de cession, notamment le prix de cession, plan de financement, obligation de résidence principale;



Méthodologie des études

- Intégration des valeurs de prix de marché libre (base de données DVF Etalab);
- Intégration des valeurs foncières sur la base du coût de construction du logement social;
- Calcul des redevances en intégrant le coût de portage du foncier par l'OFS
- Choix d'indice d'actualisation basé sur l'évolution des loyers du logement social , soit l'IRL



Méthodologie des études (suite)

- Modélisation des taux d'effort comparés en vente HLM et cession en BRS;
- Intégration des financements Prêt à Taux Zéro (PTZ) et Action Logement;
- Détermination des résidences permettant aux locataires un taux d'effort admissible pour bénéficier d'un BRS;



Consultation des parties prenantes

- Des réunions et groupes de travail ont été réalisés avec les différentes parties prenantes :
 - Services internes de TM Habitat;
 - Services de la collectivité;
 - DREAL;
 - Banques partenaires;
 - Action Logement;
 - Notaires;
 - Associations de locataires;

Ces ateliers se poursuivront au cours des prochains mois pour finaliser le dispositif avant les premières cessions,



Prix de cession et niveau de redevance

En BRS, le prix de cession sera **inférieur de 20 à 35% au prix de vente HLM**;

Le foncier porté par l'OFS est valorisé sur la base d'une charge foncière de construction de logement social soit 25% à 35% du coût global;

Ainsi, selon la localisation, la redevance versée par le preneur à l'OFS se situerait entre **1,5 € et 2,5 €/m²/mois**;

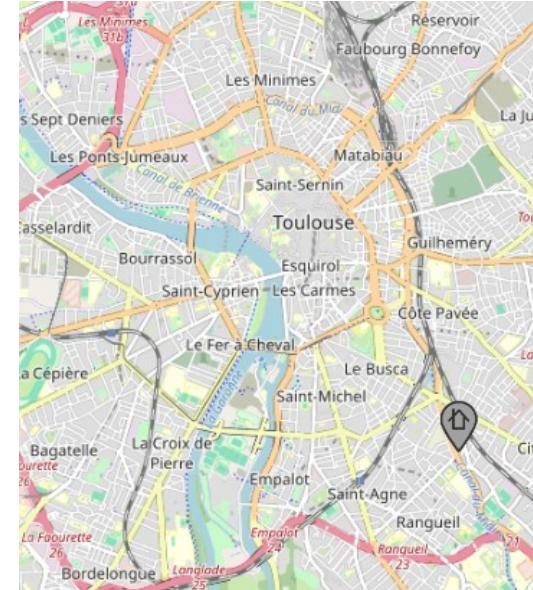
Des mesures commerciales destinées aux locataires en place sont à l'étude, notamment sur le niveau de redevance.



Cas d'étude



Résidence la Méditerranée (en vente actuellement)



- **Construite en 1994**
- **26 logements**
- **Taille moyenne des logements : 74m²**
- **Valeur marché libre : 3 500€/m²**
- **Prix de vente pleine propriété à l'occupant : 2 130€/m²**



Analyse du prix de vente : pleine propriété vs BRS

<i>Logement</i>	<i>Pleine propriété</i>	<i>BRS</i>	
Surface moyenne (m ²)	74	74	
Prix/m ²	2 130	2 130	
Prix total logement pleine propriété	157 620	157 620	
Part foncier	/	53 281	
Prix acquisition BRS	/	104 340	
Frais Notaires réduit 2,3%	3 625	2 400	
Montant total acquisition	161 245	106 740	-34%

Le BRS permet de réduire de 34% le plan de financement, facilitant ainsi l'accès à l'emprunt



Analyse mensualité : pleine propriété vs BRS

2 hypothèses : avec ou sans prêt Action Logement

Financement	Part	€	Durée	Taux	Mensualité
Apport personnel	6%	10 000			0 €
PTZ	20%	32 249	25	0,0%	107 €
Prêt 1%	19%	30 000	25	1,0%	113 €
Prêt bancaire	55%	88 996	25	4,0%	470 €
Mens. Totale		161 245			690 €

Financement	Part	€	Durée	Taux	Mensualité
Apport personnel	9%	10 000			0 €
PTZ	20%	21 348	25	0,0%	71 €
Prêt 1%	28%	30 000	25	1,0%	113 €
Prêt bancaire	43%	45 392	25	4,0%	240 €
Mens. Totale					424 €
Redevance €/m²				1,80	133 €
Mens. Totale				106 740	557 €
					-19,3%

Financement	Part	€	Durée	Taux	Mensualité
Apport personnel	6%	10 000			0 €
PTZ	20%	32 249	25	0,0%	107 €
Prêt bancaire	74%	118 996	25	4,0%	628 €
Mens. Totale		161 245			735 €

Financement	Part	€	Durée	Taux	Mensualité
Apport personnel	9%	10 000			0 €
PTZ	20%	21 348	25	0,0%	71 €
Prêt bancaire	71%	75 392	25	4,0%	399 €
Mens. Totale					470 €
Redevance €/m²				1,80	133 €
Mens. Totale				106 740	603 €
					-18%

L'achat en BRS se traduit par une baisse du coût global de 18 à 19%



Intégration taxe foncière et charges copropriété

La taxe foncière est estimée à 92 € /mois et les charges de copropriété à 32 €/ mois

Avec financement Action Logement	Pleine propriété	BRS
Mensualité emprunt	690	424
Redevance	0	133
Taxe foncière	92	92
Copropriété	32	32
Coût total mensuel	814	681
Revenu annuel mini pour 35% taux d'effort	27 909	23 339

Pour ce logement moyen de 74 m², le **loyer actuel** est de **519 €**

519 € -> 681 € = pour 162€ supplémentaires l'achat en BRS est possible.



Achat en Pleine propriété vs BRS

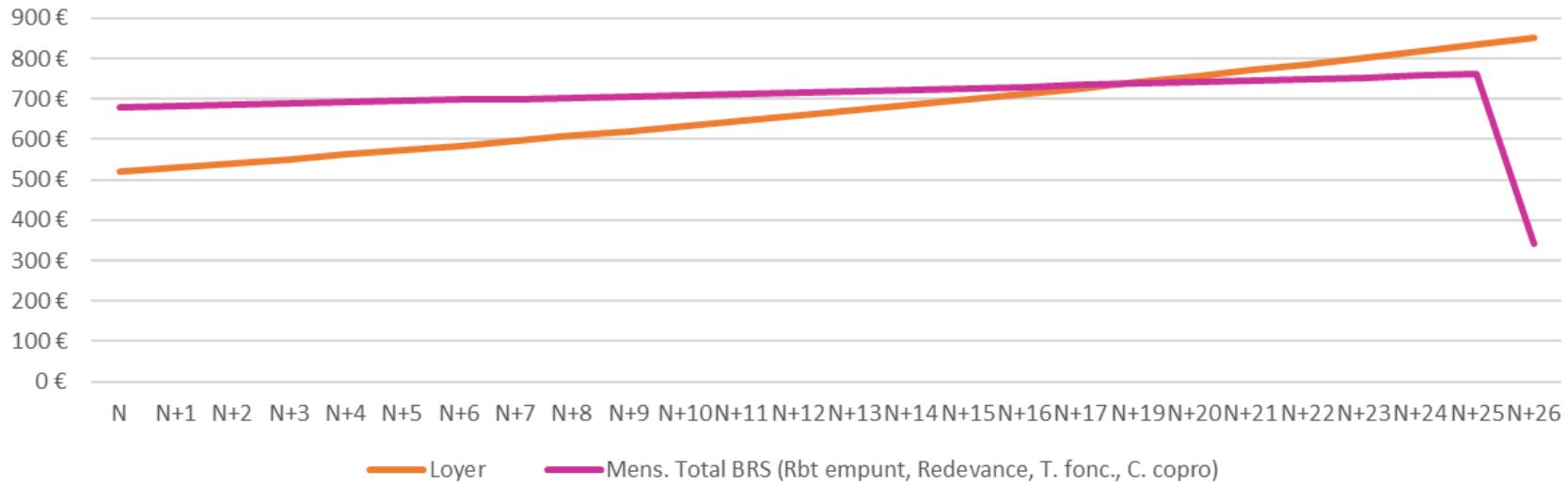
Dans le cas de la résidence La méditerranée de 26 logements :

- 3 locataires-occupants auraient la capacité d'acheter leur logement en pleine propriété (vente HLM);
- 13 locataires-occupants auraient la capacité de bénéficier d'un BRS sur leur logement.



Analyse financière

Comparaison loyers / mensualités

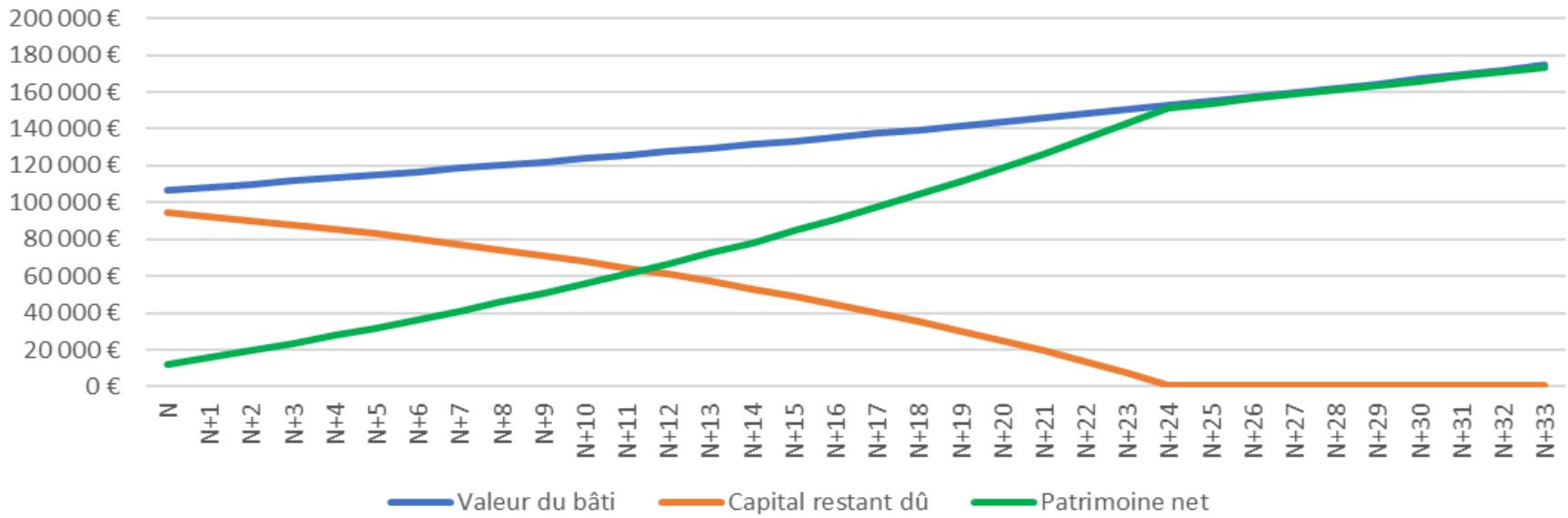


En considérant une actualisation moyenne des loyers de 2% par an, l'accession en BRS devient plus intéressante que la location dès la 18^{ème} année de possession.

	2024	2042
Loyer	519 €	741 €
Mensualité BRS	681 €	738 €

Epargne réalisée

Création de patrimoine



- En devenant propriétaire en BRS, un acquéreur capitalisera entre 2600€ et 4800€/an, en fonction du montant de la révente (plus value plafonnée à l'IRL)



Calendrier



Calendrier

- Délibération CA de TM Habitat pour la demande d'agrément OFS le 22 octobre 2024;
- Présentation en **CRHH le 14 novembre 2024**;
- Obtention de **l'agrément OFS** prévue en **décembre 2024**;
- Intégration du BRS à la délibération annuelle du CA de TM Habitat sur la politique de vente : prévue le 6 février 2025;
- Finalisation des outils de communication et **lancement commercial** sur des résidences « test » : **mars 2025**;



Conclusion

Pour l'OFS de TM Habitat, 2025 sera l'année de lancement des cessions en BRS de logements du parc existant de TM Habitat, permettant ainsi de roder le dispositif.

La mise en œuvre d'un politique de BRS par TM Habitat sur son parc existant est une réelle opportunité pour une partie de nos locataires d'accéder à la propriété immobilière alors qu'ils n'ont pas cette capacité dans les dispositifs existants jusqu'à ce jour(vente HLM, accession sociale , accession dans le marché libre)