



La Bataille de Cable Street  
© SHICC (Londres, 2019)

# COMMUNITY LAND TRUSTS FINANCE

## Comprendre la diversité des modèles en Europe

Septembre 2019

OFS DE LA METROPOLE LILLOISE (OFSLM)

Avec la participation de



& le soutien de



# OFS DE LA METROPOLE LILLOISE (OFSLM)

## ETAT DU LOGEMENT ABORDABLE A LILLE

La ville de Lille - **10ème ville de France** - est également la **4ème plus chère** (OFSML, 2018 novembre). Sur une période de 10 ans, les **prix de location moyens ont augmenté de 70%** et **le prix au mètre carré a été multiplié par trois**<sup>(62)</sup> (OFSML, 2017, p.7). Le marché du logement est très contraint, avec **seulement 5% de logements vacants** sur le territoire de la ville et une **liste d'attente allant jusqu'à cinq ans pour l'accès à un logement locatif social** (ibid.). Environ 72% de la population loue son logement principal<sup>(63)</sup>, dont 24% bénéficie du système locatif social. On peut observer un **écart important entre l'offre de logements fournie par les secteurs du logement privé et social et la demande de logements sociaux et abordables à Lille.**

## CONTEXTE POLITIQUE ET LEGISLATIF

La Ville de Lille s'est engagée depuis longtemps dans le développement de logements abordables pour les ménages à revenus modestes (en location ou pour l'achat) (SHICC, 2018). Pour se faire, la Municipalité utilise divers instruments pour promouvoir le logement abordable, qu'il soit politique, réglementaire ou financier (ibid.).

Depuis 2008, la Ville a inscrit dans son *Programme Local de l'Habitat*<sup>(64)</sup> métropolitain (PLH, 2012-2018) l'objectif de doubler sa production de logements<sup>(65)</sup> se fixant le cap de **30%**<sup>(66)</sup> de logements locatifs sociaux et de **15% d'accession sociale à la propriété**. Ce cadre favorable, associé à une **stratégie foncière**, a facilité la mise en œuvre d'une politique éprouvée d'accession sociale à la propriété<sup>(67)</sup>. Une politique soutenue depuis 2010 par des obligations de mixité sociale (*Servitude de Mixité Sociale*), des restrictions sur la taille des logements, la cartographie de 26 zones prioritaires pour la construction de logements et des programmes de rénovations urbaines volontaristes (par le biais d'une taxation avantageuse de la TVA à 5,5%) (OFSML, 2017, p. 8-9).

Malgré ces efforts, **le volume de logements abordables produit reste insuffisant**. En outre, si les effets de ces politiques ont été immédiats, elles ne résistent pas à l'épreuve du temps. **Les contributions financières apportées par le secteur public**<sup>(68)</sup> **ont en effet été perdues** après la revente des premiers logements sur le marché privé.

Dans ce contexte, les *Organismes de Foncier Solidaire* (OFS) ont été développés en tant qu'**outil correctif du marché afin de soutenir les politiques de logement local**. Ce modèle est l'aboutissement d'un **processus législatif de 4 ans** (2014, loi ALUR, à 2018, loi ELAN) qui a donné naissance à un **nouveau mode de propriété**, dissociant la propriété foncière et la propriété bâtie<sup>(69)</sup>.

**L'OFSML (*Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise*) est le premier OFS à être accrédité en France** (juillet 2017) et est désormais inscrit dans l'engagement continu

<sup>62</sup> Pour atteindre entre 3 086 et 3 485 € / m<sup>2</sup> en moyenne en 2017, respectivement, dans les constructions neuves et anciennes (OFSML, 2018 novembre).

<sup>63</sup> Ce nombre tombe à 49% dans les frontières de la Métropole (MEL).

<sup>64</sup> Le *Programme Local de l'Habitat* (PLH) est un document de programmation stratégique qui synthétise les politiques et objectifs locaux en matière de logement (Articles L. 302-1 à L. 302-4-1, CCH).

<sup>65</sup> 12 000 logements ont été produits entre 2008 et 2014, 10 000 de plus doivent l'être entre 2014 et 2020.

<sup>66</sup> Cet objectif dépasse les 25% de quotas fixés au niveau national (loi SRU, 2000).

<sup>67</sup> Depuis 2008, 2159 logements ont été construits dans le cadre du programme de location-accession (PSLA, Prêt Social Local-Accession). 1100 familles primo-accédantes ont déjà acheté leur logement. Les prix de revente ont été plafonnés à un montant entre 2 050 et 2 400 euros le mètre carré pour ces logements.

<sup>68</sup> Cette contribution pourrait représenter jusqu'à 50% de réduction le foncier et jusqu'à 8 000 euros de subvention par logement de la métropole lilloise (MEL) pour l'accession sociale à la propriété (OFSML, 2017, p.14).

<sup>69</sup> Il convient de noter que des expériences antérieures sur la question avaient été testées, telles que les concessions emphytéotiques, BRILO, PASS foncier, etc.

de la Ville de Lille en faveur de la construction de logements abordables. **Les principaux objectifs poursuivis sont de développer des logements perpétuellement abordables tout en améliorant l'utilisation des subventions publiques et en contrôlant la spéculation foncière.**

## STRUCTURE JURIDIQUE ET GOUVERNANCE DE L'OFSML

A l'instar de CLT Gand, l'OFSML a été créée en tant qu'**association à but non lucratif**, hébergée par une organisation mère, la *Fondation de Lille*<sup>70</sup>, avec pour objectif à long terme de devenir une fondation indépendante.

L'OFSML est composé de **six membres**. Ses **membres fondateurs sont des institutions** telles que : la Ville de Lille, la Métropole de Lille<sup>(71)</sup> (MEL), la Fondation de Lille, la Fédération des promoteurs immobiliers du Nord-Pas-de-Calais<sup>(72)</sup>. En mars 2018, deux nouvelles organisations ont rejoint l'OFS : l'Union régionale de l'Habitat (URH) et Action Logement.

L'objectif est de **parvenir à une gouvernance équilibrée entre les organismes publics et les membres privés** actifs au niveau local. L'idée est de mobiliser le plus grand nombre d'acteurs possible autour du logement abordable et augmenter la possibilité de **capter des investissements privés** (Espacité, 2016).

L'organisation est dirigée par un **Comité Exécutif** - élu pour 4 ans - chargé de l'orientation stratégique, au sein duquel un comité restreint s'occupe de la gestion et de l'administration courantes. Tous les membres de l'association se réunissent une fois par an lors d'une Assemblée Générale (OFSML, 2017a, p.41).

### OFSML en Bref

<b>Date de Création</b>	2017 (2 ans)
<b>Nature</b>	Initiative municipale
<b>Structure Légale</b>	Organisme à but non-lucratif, à transformer en Fondation
<b>Population Cible</b>	-Jeunes familles, locataires du marché locatif social - Plafond de revenu basé sur le PSLA <sup>(73)</sup> : 31 999 € par an pour une personne seule à Lille (Zone A, 2018) -54% de différence entre le revenu requis pour accéder à un logement en OFS, comparé à la politique précédente d'accession sociale à la propriété (PSLA) <sup>(74)</sup> -49% d'écart de remboursement mensuel estimé par rapport au marché privé <sup>75</sup>
<b>Frais d'Adhésion</b>	-Ville de Lille and Métropole Lilloise (MEL) : 5000 € par an -Têtes de Réseaux : 2500 € par an -Autres organismes sans but lucratif : 500 € par an
<b>Prix de revente</b>	-Prix moyen de revente au m <sup>2</sup> sur le marché privé : 3 086 € - 3 485 € et jusqu'à 5 000 € dans le centre-ville. -Prix OFSML par m <sup>2</sup> : objectif entre 1 800 € et 2 400 € en fonction des opérations <sup>76</sup> . -54% du prix du marché (Cerema, Espacité, 2018).

<sup>70</sup> Une Fondation hébergeante reconnue d'intérêt public et bénéficiant d'un fort ancrage territorial.

<sup>71</sup>La Métropole Lilloise (MEL) a été créée en 2015 et regroupe 90 communes pour une population totale de 1,1 million d'habitants.

<sup>72</sup> Réseau de promoteurs régionaux

<sup>73</sup> PSLA (*Prêt Social Local-Accession*), un système social de location-accession au cœur de la politique précédente d'accession sociale à la propriété.

<sup>74</sup> Le revenu minimum requis est de 2 244 € par mois pour accéder aux logements OFS ; il était de 4 827 € dans le cadre de la précédente politique d'accession à la propriété (estimation du taux d'endettement à 33%).

<sup>75</sup> Pour les logements en OFS à Lille l'estimation du remboursement mensuel s'élève à 665 € par mois (4 pers. 83 m<sup>2</sup>), paiement de la redevance foncière mensuel inclus (Espacité, 2018).

<sup>76</sup> Cohérent avec les objectifs de la politique d'accession sociale (2 050 € à 2 400 €).

<b>Actif</b>	-2 projets en construction (projets pilotes <i>Cosmopole</i> et <i>Rue Renan</i> , 31 unités) -1 projet à l'étude ( <i>Saint Sauveur</i> , 60 unités) -Perspective : environ 200 unités en construction d'ici 2020 et plus de 400 en 2025.
<b>Effectif</b>	-Actuellement : ½ ETP -Perspective : 1,5 ETP ou 2 ETP
<b>Nbre de Membres</b>	-Autorités publiques : 2 -Têtes de réseau : 3 -Fondation : 1
<b>Formule de revente</b>	Indexé sur l'indice des loyers (IRL, Indice de Révision des Loyers)
<b>Bail Foncier</b>	-1 € par mois et par mètre carré -BRS Opérateur : durant la phase de construction -BRS Utilisateur : bail de 99 ans avec clause de novation
<b>Budget 2018</b>	Budget opérationnel : 30 000 € (estimation)
<b>Origine des Fonds</b>	Principalement de subventions publiques et des redevances foncières

## EMERGENCE DE L'OFSML

### Assistance Financière initiale et Appui Technique

L'OFSML a été initialement **doté par la Ville de Lille et la Métropole Lilloise (MEL)** à hauteur de **200 000 €** au travers de lignes budgétaires associatives (Espacité, 2018, p. 15). **Le principal défi rencontré par l'OFSML à sa création a été de recevoir la reconnaissance juridique du Préfet de région** (processus de 3 mois). La production du **document d'accréditation** impliquait de développer un business plan, une ébauche de statut juridique et de Bail Réel Solidaire (BRS).

**La Ville de Lille a principalement mobilisé son expertise interne** via son Département du Logement. En effet, comparés aux CLT d'initiative citoyenne, les membres de l'OFS sont des institutions spécialisées dans le développement du logement et sont donc **en mesure de fournir l'expertise nécessaire pour mener à bien de tels processus de candidature**. La Ville de Lille et la Métropole Lilloise ont néanmoins mobilisé un **cabinet de conseil externe ainsi qu'un cabinet d'avocats** (respectivement Espacité et Delsol) qui ont contribué à la structuration juridique, la rédaction des Baux Réels Solidaires (BRS) et du business plan de l'OFS.

## RENFORCEMENT DES CAPACITES

Comparé aux modèles des CLT britanniques et belges, **le rôle des habitants dans le modèle de l'OFSML est (encore) assez limité**. À ce jour, ils ne participent ni à la gouvernance de l'association ni au processus de développement. La Ville de Lille mène néanmoins **une réflexion sur le logement intergénérationnel et participatif<sup>(77)</sup>** et est un membre actif du *Réseau National des Collectivités Locales pour l'Habitat Participatif*. **Une implication plus importante des résidents pourrait être considérée** dans le développement de projets ultérieurs.

**Les futurs résidents sont informés et conseillés individuellement par l'ADIL** (*Agence Départementale pour l'Information sur le Logement*), une agence publique locale qui a pour mission d'informer les citoyens sur les questions de logement. Si l'OFSML n'a pas à ce jour de partenariat direct avec ADIL, la Ville de Lille et sa Métropole ont été des partenaires historiques de l'organisation par le biais de plusieurs conventions bilatérales. Ce partenariat leur permet de **débloquer des fonds annuels** pour soutenir leurs politiques de logement, en particulier l'accès social à la propriété. En ce qui concerne plus particulièrement l'OFSML, **l'ADIL est chargé de diffuser des informations sur le modèle de**

<sup>77</sup> L'équivalent français du mouvement Collaboratif ou *Community Led Housing* (CLH) en anglais.

l'OFS, de fournir des conseils juridiques spécifiques et d'accompagner les ménages dans le processus de contraction de leur prêt hypothécaire (OSMFL, 2017). Dans cette optique, il propose, entre autres, deux réunions de deux heures avec chaque ménage impliqué dans le projet.

Dans un proche avenir, l'OFSML a pour ambition de développer cette assistance en organisant des ateliers détaillant le fonctionnement d'un immeuble en copropriété et les droits et devoirs de l'acquéreur. Ces ateliers pourraient également être une occasion privilégiée pour les futurs résidents de se rencontrer et de tisser des liens sociaux.

En parallèle, le réseau des OFS français «*Foncier Solidaire France*», lancé et piloté par la Ville de Lille en novembre 2018, contribuera à développer et à diffuser des connaissances, ainsi qu'à apporter un soutien aux étapes préliminaires du développement de nouveaux OFSs.

## MISE EN ŒUVRE DES OPERATIONS

### Accès au Foncier

Les deux premières opérations de l'OFSML (Cosmopole et Rue Renan, respectivement 15 et 17 unités) ont été développées sur des sites appartenant à la Municipalité et acquis pour un euro symbolique, dans le centre-ville. Pour donner un ordre de grandeur, le prix moyen de revente a été fixé à environ 2 110 € par mètre carré pour ces deux opérations, alors que dans les quartiers voisins, les logements nouvellement construits sont vendus entre 4 500 et 4 700 euros par mètre carré et jusqu'à 6 800 euros (Cerema, 2018, p.3). Cela témoigne de la volonté politique de la Ville de voir un OFS réussir sur son territoire<sup>78</sup>.

Cependant, dans une perspective de déploiement à grande échelle, l'organisation ne pourra pas compter uniquement sur des contributions publiques en nature. Le foncier constituant à la fois la principale source de dépenses et une source de revenus importante (par le biais des redevances foncières), des moyens alternatifs de le mobiliser ont donc été envisagés. L'accès à des terrains publics à prix réduits - jusqu'à 50% de leur coût - (Ville, Métropole, Établissements Publics Fonciers) restera un levier important. Ce dispositif pourrait être mixé avec des facilités d'emprunt à long terme afin de lisser le coût du foncier dans le temps. La Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC), banque nationale publique française, accorde à cet effet des prêts à long terme<sup>(79)</sup> (Gaïa LT, 60-80 ans) aux Autorités Locales et aux promoteurs de logements abordables accrédités. Cet outil préexistait à la création du modèle de l'OFS et a déjà permis le financement d'opération avec propriété démembrée (baux à construction, PASS Foncier, etc.). À l'instar des prêts antérieurs accordés, la CDC a réaffirmé que ces prêts ne pourraient être utilisés que pour des projets dans des zones tendues, ciblant des ménages à faible revenu, et qu'ils ne pourraient financer 100% du coût d'acquisition du foncier. Les conditions d'accès à ces prêts restent encore à clarifier malgré la volonté de la CDC de soutenir les opérations (FMDV, 2018b).

En complément des prêts Gaïa LT, l'OFS pourrait mobiliser des outils de régulation tels que les obligations de mixité sociale (*Servitude de Mixité Sociale*) dans le cadre d'opérations mixtes ou de programmes de rénovation urbaine (marché privé, location sociale, acquisition sociale, activités commerciales, etc.) afin d'obliger les promoteurs à mettre en œuvre des logements en OFS. L'OFSML étudie également les opportunités de mobilisation de dons au moyen d'incitations fiscales ainsi que la possibilité d'acquérir des bâtiments anciens dans le cadre d'opérations de vente de logements locatifs sociaux ou d'opérations de réhabilitation.

Il a été estimé que le coût maximal du foncier que pouvait soutenir l'OFSML est compris entre 80 € et 130 € par mètre carré (surface de plancher) en fonction de la tension du

<sup>78</sup> Pour donner un ordre de grandeur, les prix de revente moyens ont été fixés à environ 2 110 euros par mètre carré pour ces deux opérations, alors que dans les quartiers voisins, les logements neufs sont vendus à des prix allant de 4 500 euros à 4 700 euros par mètre carré et jusqu'à 6 800 euros (Cerema, 2018, p.3).

<sup>79</sup> Emprunts sur 18-80 ans indexés sur le taux d'intérêt du livret A (compte d'épargne citoyen) + 60%.

marché (OFSML, 2017a, p. 61). Il convient également de souligner que la dépollution d'un site ainsi qu'une majeure partie de sa viabilisation sont généralement à la charge du promoteur ou du propriétaire du terrain.

La dernière avancée en matière d'accès au foncier pour l'OFSML est **le partenariat qu'il développe actuellement avec la Région Hauts-de-France afin d'obtenir une subvention d'accessibilité**. De la même manière que la Région Bruxelles-Capitale (BCR), octroie 350 € par m<sup>2</sup> au CLT Bruxelles, la Région des Hauts-de-France pourrait allouer à l'OFSML jusqu'à 300 000 € - sur une base de cofinancement - afin de réduire le coût initial du foncier.

## Planification et Construction

Dans le modèle de l'OFSML, **le processus de développement et les risques associés sont entièrement pris en charge par un promoteur** - quelle que soit sa nature, publique ou privée. **Le promoteur est chargé de la planification et de la mise en œuvre de l'opération** : de l'obtention du permis de construire à la phase de construction, en passant par la livraison et la commercialisation des logements. **Les promoteurs ont recours à un financement traditionnel** tel que les prêts commerciaux à la construction de court et long terme et bénéficient de la TVA réduite (5,5%).

Pour les deux projets pilotes, le processus de développement a suivi les étapes suivantes. Après que l'OFSML a convenu avec la Ville de Lille de l'opportunité de développer un site donné, **la Ville choisit le promoteur**. Cette sélection est réalisée au travers **une consultation** basée notamment sur la qualité et le coût du projet.

**Le promoteur achète la totalité du terrain à la Ville et revend le terrain destiné aux logements OFS à l'OFSML pour un euro symbolique**. À ce stade, l'OFSML et le promoteur signent un contrat temporaire spécifique, le **Bail Réel Solidaire Opérateur (BRS Opérateur)**. **Ce BRS Opérateur oblige le promoteur à verser l'équivalent d'1 € par m<sup>2</sup> par mois à l'OFSML pendant la phase de construction**<sup>(80)</sup>. Ce mécanisme permet à l'OFSML de **bénéficier d'un revenu pendant la phase de construction**. Le *BRS Opérateur* représente également un acte d'engagement pour les deux parties. Il définit l'obligation pour le promoteur de mener à bien l'opération et de commercialiser les logements. Il fixe le programme, les plafonds de prix de vente et de revenus des ménages, les calendriers de mise en œuvre et les responsabilités de chacun.

Outre la construction, le promoteur est également chargé de la **commercialisation** des logements OFS via un mécanisme appelé VEFA (Vente en l'Etat de Futur Achèvement). La VEFA, permet au promoteur de **bénéficier de la trésorerie nécessaire pour entreprendre la phase de construction**<sup>(81)</sup>.

**Le promoteur identifie les acheteurs potentiels** auxquels l'OFSML donne son accord s'ils respectent certaines conditions (voir ci-dessous) ; un processus d'une durée moyenne de 2 mois. **Les ménages signent ensuite un acte de vente avec le promoteur et un Bail Réel Solidaire de 99 ans (BRS Utilisateur) avec l'OFSML pour environ 1 € par m<sup>2</sup> par mois** (OFSML, 2018, novembre).

<sup>80</sup> Ce montant est marginal par rapport au coût total de fonctionnement, n'affectant donc pas le prix final des unités.

<sup>81</sup> Dans le cadre du programme VEFA, le logement est vendu avant son achèvement. Le paiement est étalé dans le temps en plusieurs étapes : 35% à l'achèvement des fondations, 35% lorsque le bâtiment est étanche aux intempéries, 25% à l'achèvement des travaux et 5% à la livraison des unités.

### Zoom sur l'Opération Financière de la Rue Renan

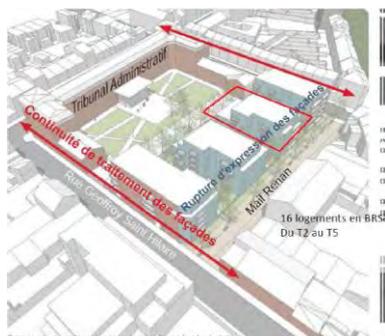


Fig.8 Projet rue Renan  
(Source: Cerema, 2018)

Rue Renan est un projet pilote de la phase expérimentale de l'OFSML avec l'opération *Cosmopole*<sup>82</sup>. Durant cette période allant de 2 à 4 ans, 32 logements OFS seront produits au sein de ces 2 projets pilotes.

Elle sera suivie d'une phase de consolidation visant à mettre en œuvre un scénario plus volontariste. Dans ces deux opérations mixtes, les unités vendues dans le cadre d'un BRS représentent de 7 à 18% du total des logements. D'autres programmes permettent d'équilibrer les coûts financiers et de mettre en œuvre une mixité sociale. Par exemple, sur les 91 unités de la Rue Renan, 50% seront des logements sociaux, 20% seront vendus sous BRS et les 30% restants seront vendus sur le marché privé. Deux promoteurs réalisent conjointement cette opération, INA3F, un Bailleur Social chargé des logements locatifs et OFS, tandis que Loger Habitat développe les unités destinées au marché privé (Cerema, 2018).

Avec une livraison prévue en 2020, les logements en OFS seront vendus à 2110 € par mètre carré, hors places de stationnement. À titre de comparaison, les mêmes logements seront vendus à 5 000 € sur le marché privé pour le reste de l'opération.

Date	2016-2020 (4 ans)
Phase	Construction
Origine du Foncier	Ville de Lille
Nb. d'unités OFS	17 logements en vente
Programme	Le projet de construction «Rue Renan», 91 logements : -55 logements sociaux -17 logements BRS (20% de l'opération) -29 logement sur le marché classique
Coût total du Projet	2 500 000 € (dont 1 500 m <sup>2</sup> habitables)
Coût du Foncier	1 € + Frais de notaire <sup>83</sup>
Prix du m <sup>2</sup>	€2110

## FONCTIONNEMENT DE L'OFSML

### Acquisition et Revente de Logements

La population ciblée par l'OFSML est composée d'anciens locataires du parc locatif social avec un fort ancrage local. Cette cible semble avoir été atteinte lors de la première opération pilote *Cosmopole*. Sur les 15 ménages, tous étaient des primo-accédants, la moitié d'entre eux logeant dans le parc social et 10 vivants déjà dans le centre-ville sans avoir la possibilité d'acheter sur le marché privé (OFSML, 2018, novembre).

En termes de critères d'attribution, les plafonds de revenus sont définis au niveau national, sur la base des précédents régimes d'accession sociale à la propriété (Prêt Social Location-Accession, PSLA). Le plafond de revenus PSLA pour une personne célibataire à Lille (zone A) s'élevait à 31999 € par an en 2018. Outre les critères de plafonnement des revenus, l'OFSML est attentif à l'adéquation entre la taille du ménage et la typologie des logements, ainsi qu'à la viabilité financière de l'acheteur (pour contracter un emprunt et payer le loyer mensuel foncier BRS).

<sup>82</sup> Le projet *Cosmopole* est le premier projet OFS à être livré en France. Il est composé d'un hôtel, d'une galerie d'art, du Centre Culturel Britannique, de 210 logements, dont 15 logements OFS. Il a été réalisé par le promoteur *Finapar*.

<sup>83</sup> Seuls les volumes correspondant aux logements OFS ont été transférés à l'OFSML. Le coût initial du terrain pour l'ensemble de l'opération a été estimé à environ 2 000 000 €.

Nombre de personnes ayant l'intention d'occuper le logement	Zone A (marché immo. tendu)	Zone B and C
1	31 999€	24 255€
2	44 797€	32 344€
3	51 197€	37 413€
4	58 237€	41 257€
5 +	66 429€	45 490€

Fig.9 Plafond de Revenu PSLA (Source : site web des Coop HLM, 2018)

Les prix finaux des logements sont fixés par le promoteur. Ils doivent néanmoins être cohérents avec les objectifs annoncés par la Municipalité en termes d'accession sociale à la propriété (1 800 € à 2 400 € par mètre carré). Ces prix sont intégrés aux premières étapes du projet pendant la période de consultation et sont connus des promoteurs.

Afin de financer l'acquisition de leur logement, les primo-accédants de l'OFS ont bénéficié de prêts immobiliers du *Crédit Foncier*, banque partenaire de l'OFSML et historiquement engagée en France dans le financement de l'accession sociale à la propriété. Pour l'opération *Cosmopole*, le *Crédit Foncier* a proposé des prêts à des taux variant de 1,95% à 2,45% sur 20-25 ans. Les frais administratifs, indexés sur la durée des emprunts, ont pu s'élever jusqu'à 950 € (FMDV, 2018b).

Ces prêts peuvent être complétés par des Prêts Taux Zéro (PTZ). Ceux-ci sont garantis et partiellement subventionnés par l'État afin d'améliorer la solvabilité des ménages. Les incitations fiscales, via un abattement de 30% sur la taxe foncière, sont également un moyen que l'OFSML a choisi de mettre en œuvre pour améliorer la solvabilité des ménages.

En raison des aspects novateurs du modèle, le principal problème auquel a fait face le *Crédit Foncier* a été d'évaluer le niveau de risque associé au contrat BRS spécifique détenu par les emprunteurs.

Si un résident n'arrive plus à payer sa redevance foncière, l'OFSML dispose de plusieurs garanties. Il lui est tout d'abord proposé une vente privée à l'amiable. Si le défaillant refuse, une vente aux enchères est alors organisée. Dans une telle situation, l'OFSML a l'obligation de racheter l'unité à un prix correspondant au prix initial indexé sur l'Indice de Révision des Loyers (IRL). Ce montant peut être augmenté ou réduit en fonction de l'état de l'état de l'entretien du bien.

Cette obligation induit des frais supplémentaires pour l'OFS en cas de rachat d'un bien en pleine propriété. Pour les premières opérations, ce risque reste toutefois minime car la demande est très forte dans le centre-ville. Mais cette question doit être approfondie dans le cas de d'opérations dans des quartiers où le marché est moins attractif.

Enfin, certains OFS souhaitant améliorer la solvabilité de leurs bénéficiaires ont ajouté des « garanties tampons » telles que la réinstallation de leurs résidents dans le marché locatif social (voir. Etude de cas Coopérative Foncière Francilienne).

En cas de vente, la formule de revente a été définie conformément au cadre réglementaire national. La valeur du logement est indexée sur le dernier indice des loyers (Indice de Révision des Loyers, IRL) publié par Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) afin de sécuriser l'inflation. L'appréciation ou la dépréciation de cette valeur est estimée en fonction des améliorations apportées au logement ou, au contraire, des travaux de réhabilitation nécessaires (SHICC, 2018).

## Fonctionnement et Développement de Nouveaux Projets

L'OFSML a été conçu comme un instrument léger et flexible. Afin d'optimiser ses ressources, il s'appuie largement sur des structures existantes, comme la Ville de Lille, la Fondation de Lille et d'autres membres (OFSML, 2017, p. 48-52) même si, à ce jour, la répartition des rôles en termes de gestion entre OFSML, Ville de Lille et Lille Métropole manque de clarté. Une option à l'étude consiste à limiter ses activités internes (orientation stratégique, développement de partenariats, suivi de la sous traitance, etc.) et à déléguer et/ou externaliser le travail restant (développement de projets, gestion des actifs, accompagnement social, administration) (Cerema, 2018).

Les deux principales sources de revenus de l'OFSML à ce jour sont les redevances foncières et les cotisations des membres. Les Autorités Locales versent une contribution annuelle allant de 1 000 à 5 000 €, selon le nombre de résidents, les têtes de réseau versent 2 500 € et les autres ONG jusqu'à 500 €. Les cotisations des membres en 2018 ont représenté plus de 50% des revenus de l'OFSML. Cette tendance devrait toutefois s'inverser à mesure que son développement prend de l'ampleur. À long terme, les redevances foncières des ménages (BRS Utilisateur) devraient représenter la principale source de revenus, complétées par le BRS Opérateur (en phase construction) et les cotisations des membres, dans une moindre mesure (OFSML, 2017, p. 66).

L'OFSML est aujourd'hui une structure peu coûteuse, confrontée toutefois au défi de suivre un scénario de développement volontariste qui nécessiterait une mobilisation importante de ressources. La Ville de Lille mobilise à ce jour l'équivalent de 0,5 ETP (Equivalent Temps Plein), chiffre qui devrait passer à 2 ETP d'ici quelques années (OFSML, 2017, p. 53). Ces coûts devraient cependant rester marginaux par rapport au défi du remboursement des intérêts sur les emprunts pouvant être contractés pour l'acquisition du foncier.

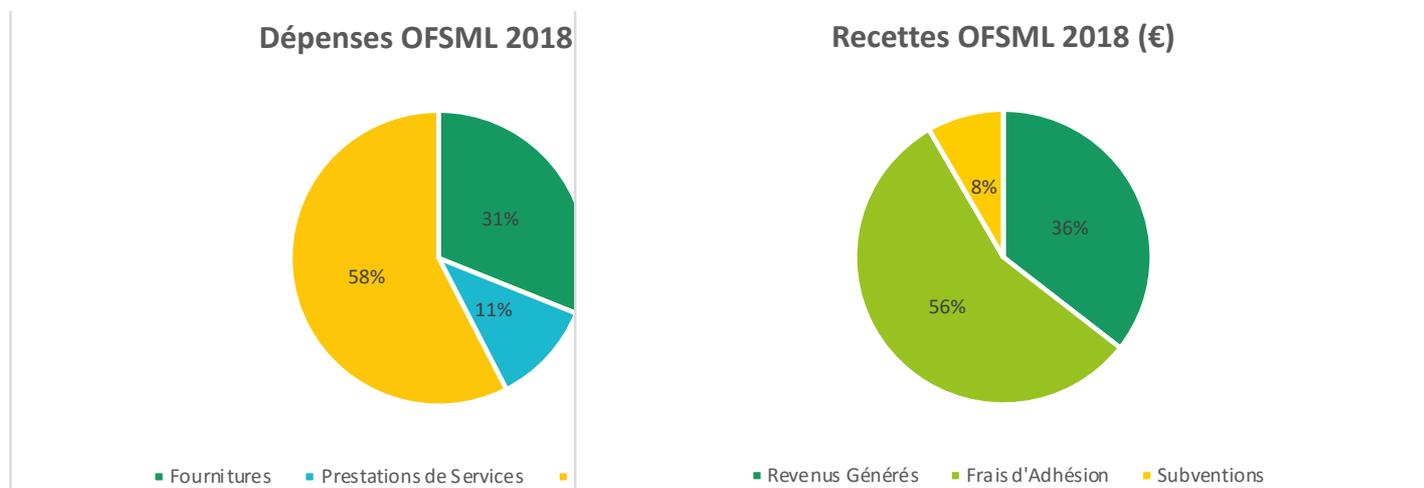


Fig. 10 Budget Prévisionnel de l'OFSML 2018-2019 (Source : OFSML, 2018).

## CONCLUSION

L'ambition de la Ville de Lille à court et moyen termes est **d'atteindre 30 à 50% de la production de logements neufs sous le modèle OFS**. Son objectif est de produire entre **200 et 300 nouveaux logements par an** pour atteindre 1 300 unités d'ici à 2025. L'organisation souhaite également **étendre son activité à la Métropole Lilloise** dans son ensemble, en **appliquant le modèle dans différents contextes** (zones peu denses ou dépréciées, rénovation urbaine, etc.).

L'expansion du modèle OFSML à plus grande échelle implique cependant la prise en compte de **certains risques** majeurs, tant au **niveau des ménages** que de la **santé financière de l'organisation**.

Plusieurs facteurs pourraient en effet conduire à une **augmentation des redevances foncières mensuelles** à la charge des résidents. Cela pourrait provenir d'une **augmentation des charges opérationnelles de l'OFS**, ou de **variations sur les taux emprunts indexés**<sup>(84)</sup> qui auraient été contractés<sup>(85)</sup>. Cette situation pourrait entraîner pour l'OFSML une **augmentation des impayés de redevance foncière**.

L'OFSML doit également anticiper l'acquisition en pleine propriété de biens, **ce qui nécessite un besoin important de trésorerie**. Le **coût estimé d'une opération de rachat a été estimé à 25 000 euros** par logement (s'il est revendu dans les 12 mois). Dans de tels cas, l'OFSML devra gérer la prise en charge des **coûts d'acquisition, de transferts, de redevances foncières, des taxes et des assurances**. Afin de contrer cet effet potentiel, les solutions mobilisables pourraient être de mieux **surveiller et accompagner les ménages**, de développer **une communication transparente entre les partenaires** (banque, OFS, ADIL) et de **mettre en place une liste d'attente**. Les pires cas pourraient nécessiter une contribution exceptionnelle des membres de l'OFSML afin d'éviter la revente sur le marché privé. (Cerema, Espacité, 2018).

Les **principaux obstacles** au développement de l'OFSML identifiés au cours des deux premières opérations pilotes, sont, d'une part, la **nécessité d'une adaptation technique à un contexte juridique nouveau** (ex. sur les questions de TVA, d'assurance, etc.), et d'autre part, la **nécessité de nouer de nouveaux partenariats avec les banques commerciales** pour accroître l'offre de prêts pour les ménages (OFSML, 2018, novembre).

Les **perspectives à moyen terme** de l'OFSML sont d'**augmenter les effectifs**, de **stabiliser la gouvernance** de l'organisation, de **banaliser l'utilisation de l'outil OFS/BRS** et enfin de **soutenir le réseau des OFS** « *Foncier Solidaire France* » afin de soutenir l'essaimage du modèle dans le pays.

<sup>84</sup> Les prêts fonciers à long terme fournis par la CDC sont indexés sur le livret A + 0,6pb.

<sup>85</sup> À cet égard, Espacité (2018) a soulevé la question selon laquelle l'utilisation d'une facilité de prêt Gaïa à long terme par un OFS pourrait conduire à une spéculation foncière déguisée si le prix du terrain lui-même n'était pas contrôlé.

## SOURCES

Cerema. (2018). Montages opérationnels de Bail Réel Solidaire Projet de l'organisme de foncier solidaire de la métropole lilloise. Extrait de [http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fichebrs\\_lille-mel\\_cle584911.pdf](http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fichebrs_lille-mel_cle584911.pdf)

Cerema., Espacité. (2018, novembre). Les Organismes de Foncier Solidaire et Baux Réels Solidaires, Premier Retour d'Expérience. Etudes pour DGALM/DHUP/AD5 [PowerPoint].

Debrandt, J.B. (2018, avril 11). Sources de financement OFSML [Entretien téléphonique]. – (2019, janvier 11). Modèle financier OFSML [Entretien téléphonique].

Espacité (2016). *Les Modes Alternatifs d'Accession : les Organismes de Foncier Solidaire*. Les Jeudis de l'Habitat [fichier vidéo]. Extrait de <https://www.youtube.com/watch?v=eO9Arov6BWk&list=PLDbr2-UleIDG5eOUiNT4gXwRcdG0liLVl>

Espacité. (2018). *Étude de capitalisation sur un nouveau mode de production d'une offre de logements abordables*. Extrait de [http://www.espacite.com/media/petit\\_dej\\_2018/rapport\\_espacite\\_ofs](http://www.espacite.com/media/petit_dej_2018/rapport_espacite_ofs)

OFSML. (2019). Extrait de <http://ofsml.fr/>

– (2017a). Dossier de présentation, Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise.

– (2017b). Dossier de présentation, Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise. Eléments Complémentaires

– (2018). Budget Prévisionnel 2018-2019 [Excel Données].

– (2018, mai). Présentation OFS Métropole Lilloise [PowerPoint]. Extrait de [http://www.nweurope.eu/media/3619/5-ofsml\\_22maippt-mode-de-compatibilit%C3%A9.pdf](http://www.nweurope.eu/media/3619/5-ofsml_22maippt-mode-de-compatibilit%C3%A9.pdf)

– (2018, novembre). Présentation OFS Métropole Lilloise [PowerPoint].

Fonds Mondial pour le Développement des Villes. (2018a). Cartographie du financement des CLTs en Europe. Extrait de [http://admin.fmdv.net/Images/Publications/113/FINAL-CLTFinance\\_Mapping\\_Synthesisdoc\\_181008.pdf](http://admin.fmdv.net/Images/Publications/113/FINAL-CLTFinance_Mapping_Synthesisdoc_181008.pdf)

Fonds Mondial pour le Développement des Villes. (2018b). Mobilisation des banques pour l'accès au foncier des OFS et l'accompagnement des Acquéreurs. Foncier Solidaire France. Extrait de <https://drive.google.com/file/d/1P7JwAGdlQB0gOllGyaUoZkuQW7bwTQ0A/view>

Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities. (2019). Etude de Cas : Organisme de Foncier Solidaire Métropole Lilloise (OFSML). Extrait de [http://www.nweurope.eu/media/5383/case\\_study\\_ofsml\\_en.pdf](http://www.nweurope.eu/media/5383/case_study_ofsml_en.pdf)

## Ce travail a été produit par

### Le Fonds Mondial pour le Développement des Villes (FMDV)



Le FMDV (Fonds mondial pour le développement des villes) est chargé de la coordination du Module de Travail sur les Modèles Financiers du projet SHICC. FMDV a mobilisé son expertise interne et a sollicité d'autres réseaux et partenaires (en particulier de la communauté de la finance et des gouvernements locaux et régionaux) pour analyser des modèles financiers, développer des nouvelles approches de financement et d'ingénierie pour les CLTs et diffuser les outils développés dans le projet permettant de systémiser le concept dans la région Europe du Nord-Ouest.

La cartographie référençant le financement existant et les sources de financement pour le développement des CLTs & OFSs dans la région ENO, est le résultat d'une première phase de recherche.

#### Contacter les auteurs

Charlotte Boulanger : [cboulanger@fmdv.net](mailto:cboulanger@fmdv.net)

Diane Pialucha : [dpialucha@fmdv.net](mailto:dpialucha@fmdv.net)

[www.fmdv.net](http://www.fmdv.net)

---

## Avec la participation de

### La Ville de Lille



La Ville de Lille est le partenaire principal du projet ; elle soutient la gestion du projet et coordonne le partenariat. En tant que partenaire principal, la Ville de Lille est impliquée dans tous les Modules de Travail (Work Packages - WP) afin d'assurer leur coordination et leur avancement.

[clucats@mairie-lille.fr](mailto:clucats@mairie-lille.fr)

<https://www.lille.fr/>

### CLT Bruxelles



Le CLTB assure la coordination générale du projet, aux côtés de la Ville de Lille. Dans le cadre de ce projet, le CLTB développe de nouveaux modèles financiers et de nouvelles stratégies afin de renforcer l'implication des citoyens. En tant que CLT pilote, le CLTB inspirera d'autres initiatives dans la région. Par son implication dans le renforcement des capacités, des effets à long terme et des Modules de Travail Communication, le CLTB contribue à la diffusion du modèle CLT dans la région Europe du Nord-Ouest (ENO) et aide les nouveaux CLTs à surmonter les premiers obstacles.

[geert.depauw@cltb.be](mailto:geert.depauw@cltb.be)

<https://cltb.be/>

### CLT Gand



Soutenant le modèle des CLTs, le CLT de Gand dirige le Module sur qui vise à développer les 4 CLTs pilotes partenaires du projet, et contribue à d'autres aspects du programme.

[frank.vandepitte@samenlevingsopbouw.be](mailto:frank.vandepitte@samenlevingsopbouw.be)

<https://samenlevingsopbouwgent.be>

### CLT Londres



CLT Londres apporte une expertise de praticien en tant que CLT présent dans le très coûteux marché de l'immobilier résidentiel de Londres. Il a particulièrement de l'expérience dans l'engagement avec les communautés et avec l'Etat, basée sur une approche de mobilisation communautaire. Il fait la transition d'une organisation à but non lucratif financée par des subventions à une entreprise sociale durable, explorant activement un large éventail d'options de financement social. CLTL souhaite développer de nouvelles manières de créer un financement durable.

[hannah@londonclt.org](mailto:hannah@londonclt.org)

<http://www.londonclt.org/>

### Réseau national CLT du Royaume-Uni



Dirige le Module de Travail Communication; Dirige le Module de Travail sur le Fonds d'Amorçage (Start-up Fund WP), s'appuyant sur son Programme existant de subventions qui fournit des modestes subventions aux CLTs naissants - leur permettant de bénéficier d'un support technique et d'atteindre des étapes clés; Dirige le Module de Travail sur les Effets à Long Terme (Long-term Effects WP), fournissant en particulier le travail de campagne de plaidoyer et de mesures de l'impact social; Soutient la livraison des autres aspects du Programme.

[tom@communitylandtrusts.org.uk](mailto:tom@communitylandtrusts.org.uk)

<http://www.communitylandtrusts.org.uk/home>