

Journée Technique
Revitalisation des centres Bourgs
4 octobre 2017
PNR LAT



**LES APPORTS DES TECHNIQUES DE
MONTAGE IMMOBILIER**



Cet exposé ne concerne pas

- **Les règles d'urbanisme**
- **L'aménagement urbain**
- **La gestion financière des projets**

Mais l'utilisation de quelques outils qui permettent

- **Soit de fédérer propriétaires fonciers/ investisseurs /utilisateurs/collectivités locales**
- **soit d'améliorer la faisabilité économique d'un projet en phase montage ou en phase exploitation**

Un préalable



**Assurer la mise en place d'une maîtrise
d'ouvrage professionnelle**

L'importance de la phase de montage



L'activité de montage immobilier se déroule en amont de l'exécution des travaux

Elle a pour objet :

- **de détecter des opportunités foncières « brutes »**
- **de définir sur ce foncier un projet adapté au Marché et à l'environnement du terrain (localisation, nature du sous-sol, voisinage, contexte réglementaire...)**
- **de rechercher une sortie finale**
 - **auprès d'un investisseur**
 - **auprès d'un Exploitant qui investit lui-même ou qui offre une garantie locative permettant d'adosser un financement long terme ou une vente en réseau**
 - **auprès d'un promoteur**

Cette démarche se traduit par la production d'une esquisse architecturale, technique et financière qui permet de crédibiliser en amont un projet donné, et de sécuriser ses conditions de montage et de bonne fin

L'importance de l'organisation de la maîtrise d'ouvrage



Toute personne (physique ou morale) peut être maître de l'ouvrage

Le premier rôle du MOA est de veiller à l'optimisation des conditions de montage de son projet afin de le rendre réalisable

- **programmation**
- **prix de revient**
- **financement**
- **délai de réalisation**

Mais si le maître d'ouvrage n'est pas un professionnel, il faut qu'il sache s'entourer d'une équipe opérationnelle



- **3 exemples de montages particuliers , en dehors d'autres leviers d'optimisation de montages qui peuvent par ailleurs se combiner**
- ✦ **Ingénierie financière : Majoration de droits à construire , exonération TA, financements aidés, pré commercialisation acquéreurs ou utilisateur),**
- ✦ **aménagement public : ZAC, lotissements communaux, PUP**
- ✦ **l'intervention des opérateurs sociaux : réalisateur et investisseur final**
 - **L'AFUL**
 - **L'auto – promotion**
 - **Le modèle BRS-OFS**

Le foncier



Réorganiser le parcellaire foncier :

L' AFUL



Cas dans lesquels une opération d'aménagement apparaît difficilement réalisable directement par un aménageur, un lotisseur et même par la puissance publique du fait de la complexité du foncier

- **secteurs morcelés**
- **parcelles trop petites, trop étroites**
- **terrains enclavés par du bâti (dent creuse)**
- **présence d'immeubles vétustes voués à la démolition**
- **accès difficiles ou impossibles aux réseaux publiques**



Il s'avère parfois difficile, pour un propriétaire isolé, de prendre l'initiative de construire lui-même.

- **configuration inadaptée de son terrain**
- **impossibilité de réaliser des équipements de desserte cohérents ou à un coût supportable**

Même si le terrain est juridiquement constructible, dans les faits il peut être difficilement valorisable

Réorganiser le foncier pour le rendre aménageable ou constructible



Dans ces conditions, seule une opération d'ensemble constitue une solution technique, rationnelle, permettant un développement des réseaux et une valorisation du fonctionnement urbain.

Cependant, la maîtrise foncière d'un tel secteur peut être longue et risquée et, dans les faits, décourage les opérateurs potentiels.





La procédure de remembrement via une AFU(L)

>>> créer un parcellaire

- **cohérent**
- **correctement desservis par les réseaux publics**
- **apte à recevoir des constructions**

Plusieurs types d' AFU possibles selon la complexité

- **La plus simple : l'AFUL**



Les projets d'AFU peuvent naître de deux manières :

- à l'initiative d'une collectivité locale >> AFUA et AFUP et AFU constituée d'office dans les cas les plus contraignants**

- à l'initiative de quelques propriétaires – publics et privés >>> AFUL :**
 - régime des ASL**
 - personne morale de droit privé.**
 - une commune peut être membre d'une AFUL**
 - absence d'intervention directe de l'autorité administrative , sauf ou permis d'aménager ou de lotir si nécessaire**
 - fiscalité avantageuse : suspension ses droits de mutation et de la taxation des + values**

- Mais les décisions se prennent à l'unanimité.**



Le rôle de la collectivité locale

- **elle peut être associée sous différentes formes selon la nature et la gouvernance du projet.**
- **Qu'elle soit porteuse de la démarche, propriétaire d'une partie des terrains ou garante du respect des règles, elle est la plupart du temps incontournable dans l'élaboration du projet.**
- **Même si elle n'est propriétaire d'aucun terrain dans le périmètre de la future AFU, la commune peut prendre l'initiative de l'AFU et faire réaliser les études préalables en les pré-finançant.**
- **Elle aura la possibilité de se faire rembourser tout ou partie de l'avance de ces frais sous la forme d'une convention avec l'AFU une fois constituée.**



Comment est financée l'AFUL ?

- un budget prévisionnel**
- une cotisation (AFU-L) versée par chaque propriétaire, selon une clé de répartition ad hoc**
- le paiement de la participation peut se réaliser (en partie) sous forme d'apport de terrain**
- des produits de vente de droits à construire à provenir du projet**
- un emprunt relai si nécessaire**

Encart : L'AFU de Châtenois (67), le remembrement foncier au service du projet urbain

L'aménagement de cette « dent creuse » a été pendant longtemps rendu difficile par le morcellement du foncier en plus de 60 parcelles entremêlées les unes aux autres. Le remembrement mis en œuvre dans le cadre

d'une AFU-A a permis de redistribuer le foncier en lots constructibles, de créer une voie de desserte pour chacun d'entre eux afin de composer un nouveau quartier en plein cœur du tissu urbain de la commune.

Au final, après remembrement, les 23 propriétaires des terrains se sont vu attribuer, de manière équitable, une surface de terrain (ou un droit à construire) proportionnelle à ce qu'ils possédaient initialement.



Encart: L'EcoQuartier de la Baudière à Saint-Lattier (38), un exemple de financement des équipements publics dans une AFU par le biais d'un PUP

À Saint-Lattier (1 250 habitants, Isère), l'aménagement de la zone de 6,5 ha du secteur des Baudières a fait l'objet d'une réflexion poussée de la commune en matière d'urbanisme. Afin d'éviter une urbanisation au coup par coup, non maîtrisée, dans ce secteur stratégique constituant la dernière réserve foncière de la commune, celle-ci a financé plusieurs études urbaines pour s'assurer de l'élaboration d'un parti d'aménagement cohérent avec les orientations de son document d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble de la zone.

Au final, le projet répartit la construction de 98 logements de tous types et de deux espaces d'activité

autour d'un parc public paysager de près de 4 ha. Il organise également le maillage entre les différents quartiers par la création de voiries nouvelles. Enfin, il prévoit d'étaler la réalisation de cette opération sur les dix prochaines années.

La commune qui a la maîtrise d'une partie des terrains a cherché à impliquer fortement les six autres propriétaires du foncier en les convaincant de s'associer ensemble dans une AFU libre (AFU-L). La négociation avec eux a été simple: la commune s'est engagée à ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AU dès lors que l'ensemble des propriétaires accepteraient la réalisation du plan d'aménagement prévu à la suite des études urbaines. Elle leur a également demandé de participer au financement d'une partie des équipements publics qu'elle doit réaliser compte tenu de leur nécessité pour la réalisation de cette opération.

Mais comment demander une participation de près de 1,3 millions d'euros (sur un coût total des travaux de plus de 2 millions) à des propriétaires qui n'ont pas tous les moyens financiers d'avancer une telle somme ?

La solution a été trouvée en s'assurant que chaque propriétaire retrouverait financièrement son compte dans l'opération. L'échelonnement du versement de cette participation en cinq annuités et la possibilité de

paiement sous forme de foncier a également facilité l'acceptation du partage de ces investissements. Ainsi le paiement du premier appel à cotisation (représentant 30 % des sommes dues au total) a pu s'effectuer sous forme d'apport de terrain, ce qui a réduit à moins de 20 % la somme à payer sous forme de contribution financière.



L'organisation à moindre coût de la maîtrise d'ouvrage



L'auto- promotion



L'auto - promotion et l'auto-construction

- le système développé par la Confédération Nationale d'Auto construction Castor (CNAC)**
- les coopératives de construction (vente ou en jouissance)**

Projet en montage auto-constuction



Home > L'auto-construction



PARTENAIRES ASSOCIATIFS

Notre association est partenaire avec de nombreuses associations écologistes : Oïkos - Le Gabion - Les Compailleurs - Le Réseau Ecobatir - Oxalis...

RÉPARTITION MOYENNE EN % DU PRIX DES POSTES D'UNE CONSTRUCTION

Postes	Matériaux	Main d'œuvre	% du coût total
Maçonnerie	40 %	60 %	34 %
Charpente	55 %	45 %	6.5 %
Couverture	70 %	30 %	13 %
Isolation	67 %	33 %	4 %
Menuiserie	80 %	20 %	11.5 %
Plâtrerie	45 %	55 %	8.5 %
Electricité	40 %	60 %	2.5 %
Sanitaire	65 %	35 %	4 %
Chauffage	70 %	30 %	5 %
Revt sols murs	65 %	35 %	8.5 %
Escalier	60 %	40 %	2.5 %
Total	56 %	44 %	100 %



SEMUR EN AUXOIS
Projet Habitat coopératif

COMMENT FAIT-ON ?
Schéma financier

En moyenne 15% de différence à qualité équivalente

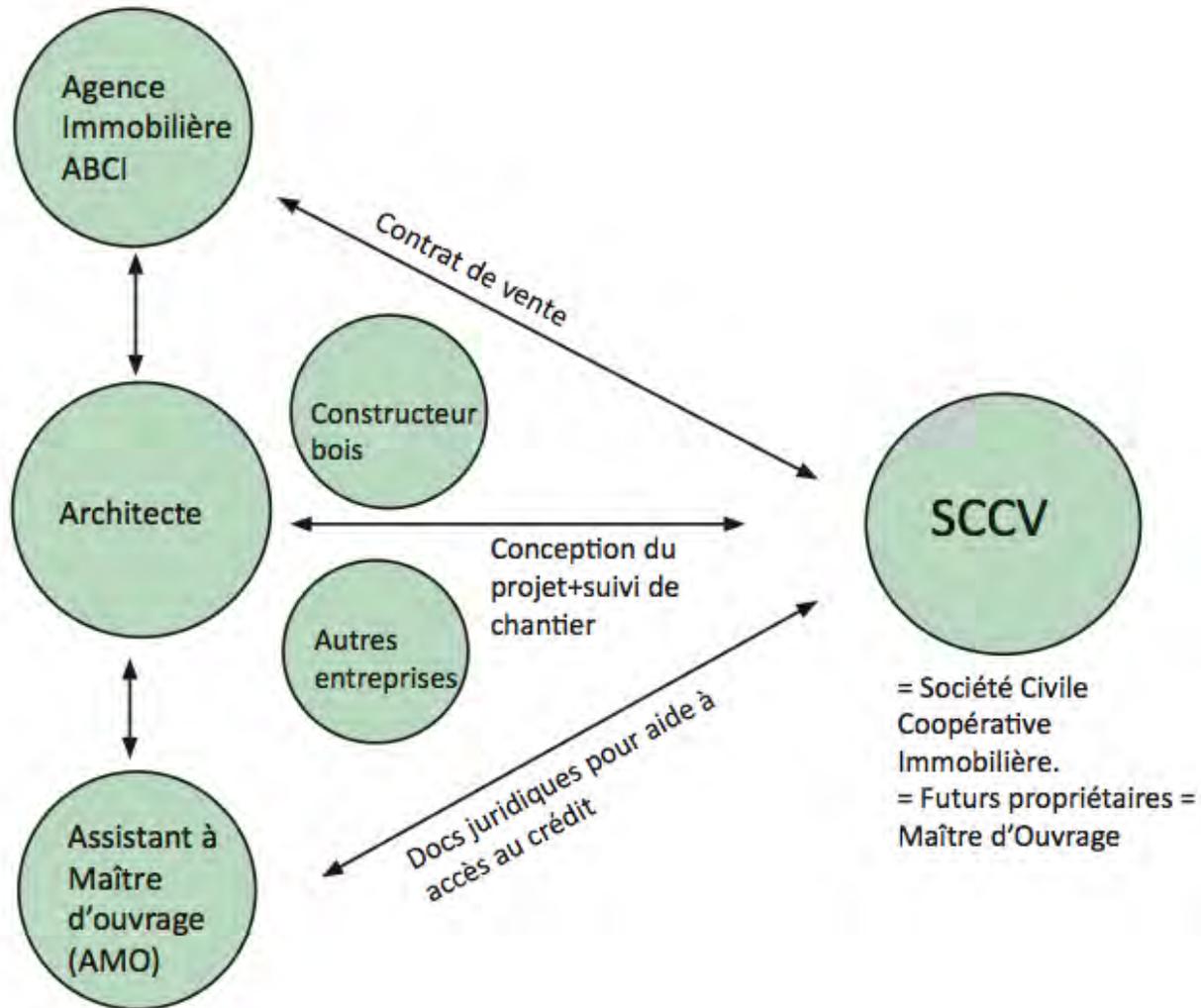
COÛTS PROMOTEURS

- - foncier
- - maîtrise d'œuvre
- - construction
- - gestion du programme
- - commercialisation
- - frais financiers et autres
- - marge du promoteur

COÛTS 3C HABITAT

- - foncier
- - maîtrise d'œuvre
- - construction
- - gestion du programme
- - ~~commercialisation~~
- - ~~frais financiers et autres~~
- - ~~marge du promoteur~~

Projet en montage coopératif



Projet en montage coopératif



- Exemple Vitry sur Seine

HABITER AUTREMENT

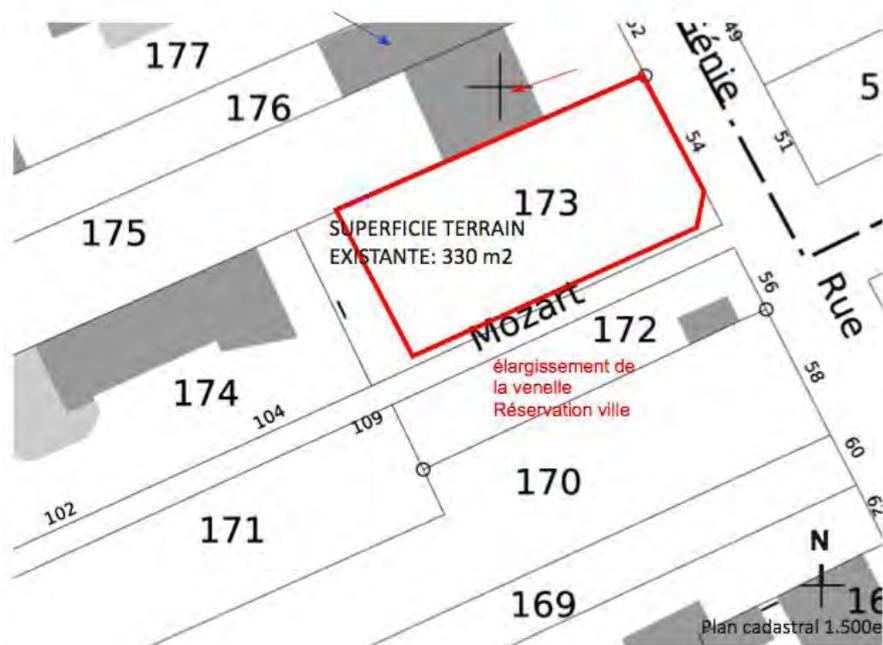


**CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS,
CONSTRUCTION BOIS
54 RUE DU GENIE 94400 VITRY SUR SEINE**

Architecte : Atelier Urbain Anne Durand
20 passage Saint Sébastien 75011 Paris
01 53 36 08 89 / www.ad-atelier.fr



ENVIRON IMMEDIA



Il s'agit d'un terrain de 330m², à l'angle d'une venelle, la rue Mozart et de la rue du Génie.

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Zone UCa

Parcelle 173

Surface terrain : 330 m²

COS : 0,9

Surface Plancher : 297m²

Surface habitable : 311m²

Emprise au sol : 130 m²

Espaces verts : 135 m² dont 148 m² en pleine terre et jardins : 111m².

Terrasses : 81m²

R+3

Faîtage maximum : 12 m . Règlement :13m maximum.

Stationnement : 4 places

L'externalisation du portage du foncier



**Une alternative à la location-accession
et à l'Usufruit Locatif Social**

**Le démembrement quasi définitif de la
propriété du sol**

Usufruit Locatif Social



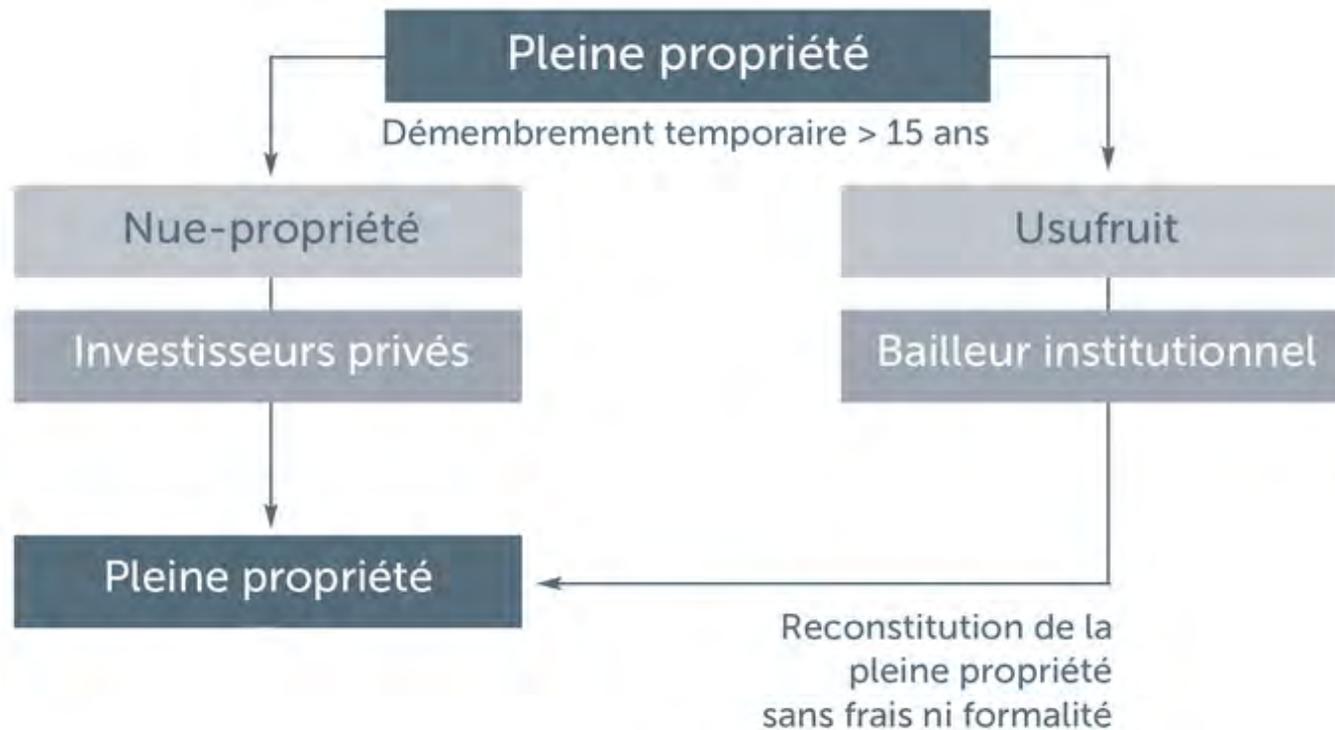
Ce dispositif innovant de l'ULS est né au début des années 2000.

La loi Engagement national pour le logement (ENL) de 2006, complétée par un décret de 2009, a fourni le cadre juridique qui lui a permis de se développer rapidement.

Il repose sur un démembrement de propriété pour une durée contractuelle de 15 ans minimum

- l'usufruit du bien est détenu par un bailleur social**
- la nue-propriété appartient à un investisseur privé.**

Le principe de l'ULS se fonde sur la **dissociation du droit de propriété**, pour une durée temporaire et contractuelle de 15 à 20 ans, entre le droit d'usage (l'usufruit qui permet la location du bien) et le droit portant sur le patrimoine (la nue-propriété).





Les apports du modèle BRS-OFS

- **Ce bail est réservé aux organismes fonciers solidaires (OFS), organismes sans but lucratif agréés ayant pour objet de constituer un parc pérenne de logements à destination des ménages modestes ([C. urb. art. L 329-1](#)).**
- **Il permet aux OFS, propriétaires d'un terrain, bâti ou non, de consentir à un preneur des droits réels temporaires en vue de la location de longue durée (entre 18 et 99 ans) ou de l'accession à la propriété d'un logement à usage d'habitation principale ou à usage mixte et professionnel et d'habitation principale, avec, s'il y a lieu, l'obligation pour le preneur de construire ou réhabiliter des constructions existantes ([CCH art. L 255-1](#)).**

Bail réel solidaire et organisme de foncier solidaires



La mise sous bail réel solidaire est une faculté réservée aux organismes de foncier solidaire.

Les deux principales innovations juridiques du BRS réside

- renouvellement de la durée du bail à chaque cession permettant ainsi de dissocier de fait perpétuellement les propriétés immobilières et foncières.**
- une clause anti spéculative pérenne**

Les ménages ne pourront revendre le logement qu'à un prix de cession encadré, inférieur au prix du marché, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels ils étaient soumis »



>>> L'Organisme de foncier solidaire (OFS)

- organismes sans but lucratif,
- peut être une association, une fondation, une coopérative...

L'OFS a pour objet :

- d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non,
- en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs,
- destinés à la location ou à l'accession à la propriété, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale,
- à destination de ménages modestes, sous plafond de ressource et de loyer.



Principal intérêt pour les petites communes

- Eviter la recherche du tiers investisseur nécessaire dans les autres montages fondés sur la dissociation foncier/construction ou usufruit: nue propriété) qui bute sur le TRI de l'investissement (pas de +value espérée intégrable dans le calcul)**
- Les montages adossés à un tiers investisseurs et aux démembrement de propriété sont réservés de facto aux zones « tendues ».**

Prêt Social Location Accession – PSLA réservé de fait au secteur HLM , en pleine propriété

>>> variante pour développer une offre de logements en accession sociale à la propriété dont les prix demeurent durablement abordables

Bail réel solidaire et les organismes de foncier solidaires



- **Fonctionnement de l'OFS**

Toute personne morale de droit public ou de droit privé, nouvelle ou existante, peut se voir reconnaître le statut d'OFS si elle est en mesure de garantir la pérennité des baux accordés.

L'OFS peut recevoir des apports, en nature ou en numéraire, de toute personne publique ou privée ou d'un fonds de dotation.

Il consacre tout ou partie de son activité au logement et aux équipements collectifs dans le cadre de baux réels solidaires.

Il peut avoir pour objet l'accompagnement des bénéficiaires des BRS qu'il consent et le montage d'opérations immobilières, hors cadre de ce type de baux.

Il s'agit d'un organisme à but non lucratif

- **Agrément de l'OFS**

L'OFS est agréé par le préfet de région

Peut agréer une structure existante et exerçant d'autres missions que celles concourant à la conclusion de BRS



Partenariats avec les organismes HLM

Les organismes HLM sont notamment autorisés :

- à vendre des logements leur appartenant aux OFS en vue de la conclusion d'un BRS**
- à souscrire ou acquérir des parts d'OFS lorsque les activités de ceux-ci respectent les missions du SIEG**
- à agir comme prestataires de services pour le compte des OFS**



Principales dispositions financières du BRS :

- éligibilité au PTZ des primo-accédant dans le cadre d'un BRS**
- taux de TVA réduit (5,5 %) aux opérations de :**
 - **livraison de terrains à bâtir en vue de conclure un BRS ;**
 - **livraison de logements neufs à un OFS en vue de la conclusion d'un BRS ;**
 - **cession des droits réels immobiliers attachés aux logements construits ou réhabilités dans le cadre d'un BRS et destinés à la résidence principale des acquéreurs.**
- exonération de taxe de publicité foncière lors de la conclusion du BRS**
- abattement de 30 % de la base d'imposition à la taxe foncière, sauf délibération contraire de la collectivité territoriale**

Le fonctionnement des opérations en BRS



L'organisme de foncier solidaire (OFS) permet de maintenir le caractère abordable du logement en ayant recours, grâce au bail réel solidaire (BRS), à la dissociation perpétuelle entre propriété foncière, détenue par l'OFS, et propriétés immobilières, acquises par les ménages.

La démarche est solidaire puisqu'un encadrement du prix de revente permet à plusieurs générations de ménages de bénéficier de conditions favorables pour devenir propriétaire.



1 L'OFS fait l'acquisition d'un terrain pour le conserver dans la durée.



2 Sur le terrain de l'OFS, des programmes immobiliers résidentiels abordables sont développés pour les ménages à faibles revenus



3 Le logement est disponible pour de nouveaux ménages à un prix abordable



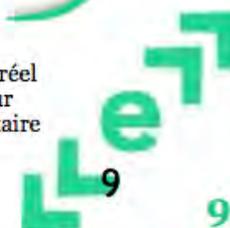
4 Les ménages revendent leur propriété avec une plus-value limitée.



5 Les ménages payent un loyer foncier, qui vient s'ajouter aux charges d'entretiens et taxes locales

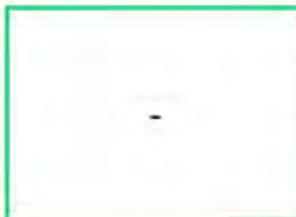


6 Les ménages achètent grâce au bail réel solidaire, la propriété bâtie de leur logement et l'OFS demeure propriétaire du foncier.



Les missions de l'OFS (2/2)

Négociation de ses conditions d'acquisition et de financement du foncier



Agrément des ménages selon les critères définis dans le bail

Quittancement, recouvrement des impayés liés au bail, suivi des clauses du bail

Pilotage des partenariats permettant l'accompagnement des ménages

Organisme de foncier solidaire



Acquisition foncière



Maîtrise d'ouvrage



Commercialisation



Gestion des baux



Accompagnement des ménages

Partenaires

L'opérateur immobilier acquiert des droits réels pour construire

L'opérateur immobilier assure la maîtrise d'ouvrage

Une commission d'attribution le cas échéant

Délégations possibles de prestations aux partenaires locaux

Recours possible aux compétences et savoirs faires locaux



MERCI DE VOTRE ATTENTION