



**ORGANISME
DE FONCIER
SOLIDAIRE**



Rapport d'activités 2022

Contenu du rapport d'activités OFS en vertu des dispositions de l'article R.329-II du Code de l'urbanisme

NB : compte tenu de l'état d'avancement des opérations engagées à ce stade, un bon nombre des éléments devant figurer dans le rapport ne peuvent être renseignés.

- 1 Un compte rendu de l'activité de l'organisme de foncier solidaire, qui porte tant sur son fonctionnement interne que sur ses rapports avec les tiers, notamment ceux mentionnés à l'article R. 329-5
> objet du présent document
- 2 Les comptes financiers, certifiés par le commissaire aux comptes
> se reporter à l'annexe
- 3 La liste des bénéficiaires d'un bail réel solidaire signé avec l'organisme et les conditions de cession des droits réels au cours de l'exercice
> sans objet, en l'absence de BRS signés à ce stade
- 4 Un bilan de l'activité de suivi des bénéficiaires d'un bail réel solidaire
> sans objet, en l'absence de bénéficiaires d'un BRS à ce stade
- 5 La description des modalités d'information des preneurs de nouveaux baux réels solidaires
> se reporter au point 3. Actions de communication

Sommaire

1. Études et prospection	3
2. Comité consultatif	10
3. Actions de communication	13

Annexes : Comptes financiers

- 6 Si l'organisme de foncier solidaire fait appel public à la générosité, le compte d'emploi des ressources collectées auprès du public prévu à l'article 4 de la loi n° 91-772 du 7 août 1991, qui précise notamment l'affectation des dons par type de dépenses et qui mentionne les informations relatives à son élaboration
> sans objet
- 7 La liste des libéralités reçues
> sans objet
- 8 Les éléments mentionnés à l'article R. 302-15 du code de la construction et de l'habitation permettant d'effectuer le décompte des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire mentionnés au dernier alinéa du IV de l'article L. 302-5 du même code
> sans objet, en l'absence d'opération BRS finalisée à ce stade

1. Etudes et prospective



Suite à l'agrément accordé à l'EPF Doubs BFC par arrêté du Préfet de Région en 2021, l'année 2022 a été consacrée à la recherche d'opérations propices à l'accueil de logements en Bail Réel Solidaire (BRS). A la demande des communes d'Ecole-Valentin et de Bannans, l'OFS a engagé des études de marché afin de définir l'opportunité et la typologie d'opérations en BRS, à la suite d'une première étude sur Morteau fin 2021. Des études ont également été réalisées à l'échelle de la Communauté de Communes des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs et de la Communauté de Communes des Vosges du Sud pour préciser l'intérêt d'un tel dispositif sur ces territoires et permettre, le cas échéant, d'assurer une offre de logements durablement accessibles.



Projet OFS - Commune d'ECOLE-VALENTIN

La commune d'ECOLE-VALENTIN (25) a fait part de son souhait de favoriser l'accès social à la propriété sur son territoire. Elle projette de confier à l'OFS la réalisation de logements accessibles sur la parcelle AE 373 qui lui appartient et de déplacer l'aire de jeu sur la parcelle AE 457 actuellement propriété de l'EPF rue du Levant.



L'EPF A MANDATÉ LE BUREAU D'ÉTUDES ADÉQUATION POUR ÉTUDIER LA FAISABILITÉ D'UN PROJET OFS. L'ÉTUDE A ÉTÉ RÉALISÉE EN AVRIL 2022.

Au vu des éléments étudiés sur le contexte sociodémographique, le marché de la promotion et marchés connexes, l'analyse des capacités financières des ménages, la synthèse, le positionnement et recommandations, les conclusions de l'analyse sont les suivantes :



Sur la base des revenus des ménages de la CU du Grand Besançon, le BRS permet de desservir 19 % des ménages (17 650 ménages), représentés essentiellement par des ménages de 1-2 personnes, ne souhaitant pas forcément accéder à la propriété. Au regard des caractéristiques de la commune, le projet et la granulométrie envisagés doivent se tourner vers de plus grandes typologies et une forme urbaine plus adaptée à des ménages familiaux. En effet, ce sont ces derniers qui éprouvent le plus de difficultés à se loger au sein du parc neuf.



Le positionnement et donc les couples produits/ménages-types ont été réalisés sur la base d'un prix de vente « parking inclus » estimé à 1 stationnement par logement. Le prix moyen de 2 310 €/m² SHAB stationnement inclus correspond environ à une différence de +/- 40 % du prix du libre à occupant estimé à +/- 3 290 €/m² stationnement inclus, un différentiel justifié par les prix déjà plutôt attractifs dans le secteur. Un positionnement qui permet de desservir les ménages familiaux les plus précaires autour du 2ème

décile qui aujourd'hui n'ont pas accès aux biens neufs ainsi qu'au marché de la maison individuelle neuve (à partir de 225 K€). Donc une granulométrie plutôt tournée vers de grandes typologies car les petits ménages solvables ont accès au marché actuel et ne sont pas nécessairement dans un processus d'accession d'autant plus dans ce type de commune.

Le programme indicatif serait le suivant : un programme d'habitat individuel groupé ou collectif d'environ 8 logements.

A toutes fins utiles, ci-après une simulation des prix moyens sur cette opération :

Un prix moyen de 2 310 €/m² stat inclus et une redevance à 1 €/m² SHAB

Granulométrie possible du programme en BRS					Positionnement du prix SHAB TVA 5,5%		Coût mensuel ménage			Revenus mensuel au ménage et taux d'effort		
Type	Volume	Répart.	SHAB	Surfaces annexes	PU PKG inclus TVA 5,5%	Prix moyen €/m ² SHAB	Mensualité bancaire avec PTZ €/mois	Redevance foncière mensuelle shab 1,0€/m ² /mois	Coût mensuel global €/mois	Revenu minimum nécessaire	Taux d'effort	Plafond BRS ~100%
T2	1	10 %	45 m ²	4 m ²	115 500 €	2 567 €/m ²	416 €	45 €	461 €	1 398 €	33%	2 110 €
T3	2	30 %	65 m ²	4 m ²	154 000 €	2 369 €/m ²	555 €	65 €	620 €	1 879 €	33%	2 813 €
T3	3	40 %	71 m ²	6 m ²	161 000 €	2 268 €/m ²	580 €	71 €	651 €	1 973 €	33%	3 254 €
T4	4	20 %	85 m ²	6 m ²	189 000 €	2 224 €/m ²	681 €	85 €	766 €	2 321 €	33%	3 254 €
Somme/Moyenne	10	100%	69 m ²	5 m ²	160 000 €	2 310 €/m ²	580 €	70 €	650 €	1 970 €	33%	3 010 €

Projet OFS - Commune de BANNANS

La commune de BANNANS (25) a fait part de son souhait de favoriser l'accès social à la propriété sur son territoire. Elle projette de confier à l'OFS la réalisation de logements accessibles sur les parcelles ZH 166, 167, 168 et 169 au 7 rue d'Arlier qui sont actuellement propriétés de l'EPF et qui ont fait l'objet d'une démolition. Eventuellement, un remembrement parcellaire pourrait être proposé avec d'autres parcelles communales afin de faciliter l'implantation d'un programme (ZH 170, ZH 179).



L'EPF A MANDATÉ LE BUREAU D'ÉTUDES ADÉQUATION POUR ÉTUDIER LA FAISABILITÉ D'UN PROJET OFS. L'ÉTUDE A ÉTÉ RÉALISÉE EN MARS 2022.

Au vu des éléments étudiés sur le contexte sociodémographique, le marché de la promotion et marchés connexes, l'analyse des capacités financières des ménages, la synthèse, le positionnement et recommandations, les conclusions de l'analyse sont les suivantes :



EPF
DOUBS BFC
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
BOURGOGNE FRANCHE-COMTE

ADEQUATION

Sur la base des revenus des ménages du Grand Pontarlier, le BRS permet de desservir 17 % des ménages (2 100 ménages), représentés essentiellement par des ménages de 1-2 personnes, ne souhaitant pas forcément accéder à la propriété. Au regard des revenus supérieurs à l'échelle de la Communauté de Communes Frasne-Drugeon, cette part sera nettement inférieure, et appliquée à un volume de ménages plus contraint.

La demande locale dispose de revenus supérieurs, et les aspirations des ménages sur la commune sont plus tournées vers des logements



spacieux, et/ou familiaux, même sur de petites typologies. Une offre intermédiaire en BRS pourrait avoir du potentiel, et desservir des ménages qui ne peuvent pas se loger au sein du parc individuel de la commune.

Le positionnement et donc les couples produits/ménages-types ont été réalisés sur la base d'un prix de vente « parking inclus » estimé à 1 stationnement par logement. Le prix moyen de 2 530 €/m² SHAB stationnement inclus correspond environ

à une différence de +/- 30 % du prix du libre à occupant estimé à +/- 3 650 €/m² stationnement inclus, qui nous semble être un minimum de différentiel pour proposer un produit attractif, mais dont la programmation propose des surfaces plus diverses et confortables.

Le programme indicatif serait le suivant : un programme d'habitat individuel groupé ou collectif d'environ 8 logements.

A toutes fins utiles, ci-après une simulation des prix moyens sur cette opération :

Un prix moyen de 2 530 €/m² stat inclus et une redevance à 1 €/m² SHAB

Granulométrie possible du programme en BRS				Positionnement du prix SHAB TVA 5,5%		Coût mensuel ménage			Revenus mensuel au ménage et taux d'effort		
Type	Volume	Répart.	SHAB	PU PKG inclus TVA 5,5%	Prix moyen €/m ² SHAB	Mensualité bancaire avec PTZ €/ mois	Redevance foncière mensuelle shab 1,0€/ m ² / mois	Coût mensuel global €/ mois	Revenu minimum nécessaire	Taux d'effort	Plafond BRS ~100%
T2	1	10 %	45 m ²	116 200 €	2 582 €/m ²	419 €	45 €	464 €	1 405 €	33%	2 110 €
T2	2	30 %	52 m ²	133 000 €	2 558 €/m ²	479 €	52 €	531 €	1 610 €	33%	2 813 €
T3	4	40 %	64 m ²	163 100 €	2 548 €/m ²	588 €	64 €	652 €	1 975 €	33%	3 254 €
T3	3	20 %	70 m ²	171 500 €	2 450 €/m ²	618 €	70 €	688 €	2 085 €	33%	3 254 €
Somme/Moyenne	10	100%	60 m ²	151 100 €	2 530 €/m ²	540 €	60 €	600 €	1 818 €	33%	3 010 €

Les études de positionnement



Deux études de positionnement d'une offre en BRS sur le territoire des Communautés de Communes des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs (25) et des Vosges du Sud (90) ont été menées à la demande de l'EPF par Adéquation au dernier trimestre 2022.

Il ressort de ses études :

1

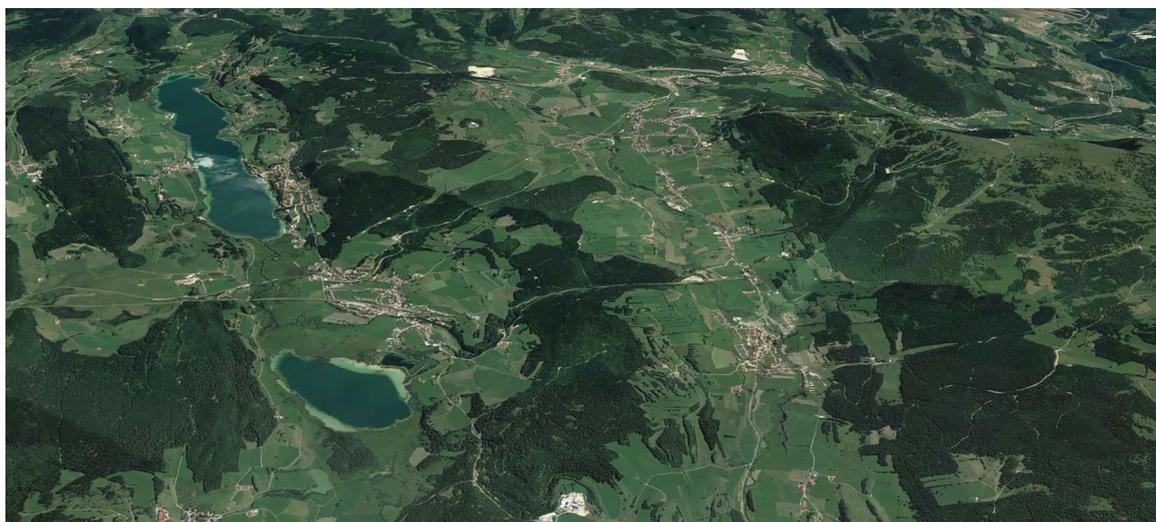
Pour le territoire de la CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs :



Le revenu médian de sa population est de 4 590 €, largement supérieur au revenu médian départemental de 2 775 €. Les disparités entre les ménages les plus riches et les plus pauvres sont importantes [...]. Sur ce territoire, le marché de la promotion immobilière est peu développé [...]. Le marché de la revente qui structure le territoire connaît depuis 2019 un ralentissement, tant sur le segment individuel que collectif. Le nombre de transactions diminue fortement, et les prix augmentent progressivement.

Grâce à l'analyse des capacités financières des ménages, les ménages concernés par le BRS –c'est-à-dire à la fois solvables et éligibles– sont les ménages du 1er et 2e décile.

En conclusion, le positionnement d'une offre de logements en BRS à 2 500 € stationnement inclus et une redevance de 1 €/m²/mois est recommandé. Ce positionnement permet de desservir les ménages du 1er et 2e décile ayant partiellement accès à l'offre libre en accession.



2

Pour le territoire de la CC des Vosges du Sud :

Sur ce territoire, l'individuel représente 77 % du parc de logement. De plus, 74 % des logements sont occupés par leurs propriétaires, 15 % des résidents sont locataires du parc libre et 8 % du parc social. Le marché de la promotion immobilière de la CC des Vosges du Sud n'est pas développé, peu attractif pour les opérateurs immobiliers (à cause des prix concurrentiels sur le marché de la revente) [...]. Le marché de la revente en individuel est dynamique. Les niveaux de prix – autant sur l'individuel que le collectif – sont attractifs, parfois justifiés par l'état des biens nécessitant travaux.

Ainsi, sur ce territoire détendu (en zone PINEL C), il est recommandé un prix BRS autour de 2 200 € TTC /m² stationnement inclus, équivalent à une décote de 31 % par rapport à un produit neuf en accession libre et un effet levier de -23 % sur la mensualité des ménages. Ce positionnement permet de desservir une partie des ménages du 3e décile de revenus et ceux à partir du 4e décile, et aussi d'être comparable à un produit PSLA en termes de desserte ménages et d'effort financier pour les ménages (coût BRS équivalent à + 7 % par rapport au PSLA).



Enfin, des contacts et informations ont été réalisés auprès de collectivités possiblement intéressées par le dispositif : Montlebon, Levier, Grand'Combe-Châteleu, Baume-les-Dames, Métabief.



2. Comité consultatif



Les articles 12 et 13 du règlement intérieur de l'EPF précisent les rôles et modalités de réunion du Comité consultatif en charge de « faire des propositions générales ou en lien avec les opérations menées pour l'activité d'OFS au conseil d'administration. Il peut également proposer la réalisation d'études et d'expertises ».

A ce titre, il est rappelé que le Comité consultatif est composé de personnalités disposant d'une expertise particulière dans le domaine des activités de l'OFS.



Le Conseil d'administration de l'EPF, dans sa séance du 7 avril 2022, a décidé de fixer la composition du Comité consultatif de la façon suivante :

- le Président et les Vice-Présidents de l'EPF Doubs BFC ;
- sur le territoire du/des projet(s) présenté(s) au Comité consultatif, le Maire de la commune(s) concernée(s) et le Président de l'EPCI concerné(s) ou les représentants qu'ils auront désignés ;
- le cas échéant, toute personnalité dont l'expertise peut être utile à l'information des participants.

Il est rappelé par ailleurs que les propositions émises par le comité sont communiquées au Conseil d'administration pour prise de décision.

Un premier comité consultatif s'est tenu le 15 septembre 2022 en présence de :

- M. ALPY Président de l'EPF,
- M. MAIRE DU POSET Vice-Président de l'EPF,
- M. BOLE Maire de Morteau et Président de la Communauté de Communes du Val de Morteau,
- M. MELIERES 1er adjoint représentant M. GUYEN Maire d'Ecole-Valentin,
- M. GIROD Maire de Bannans,

pour prendre connaissance des résultats des études préalables menées sur Morteau, Bannans et Ecole-Valentin et évaluer la pertinence de projets en BRS.

Le Conseil d'administration, par délibération du 21 septembre 2022 et après avoir pris connaissance des avis rendus par le comité :

- a autorisé l'engagement d'un projet de consultation des opérateurs pour un projet BRS sur la commune de Morteau,
- a pris acte et a accepté la proposition du comité OFS de privilégier une promotion privée sur la commune de Bannans, sans exclure, selon les possibilités offertes, une réflexion pour intégrer au sein du futur programme, un ou deux logements cédés à l'OFS,
- a décidé de reporter à un prochain Conseil d'administration le projet de consultation des opérateurs pour un projet BRS sur la commune d'Ecole-Valentin afin de prendre un contact préalable avec CUGBM.



Zoom sur l'opération de logement abordable « A Tous Vents » à Morteau

La commune de Morteau est confrontée à une forte augmentation du coût du logement au motif qu'une part importante de la population exerce ses activités en territoire suisse avec des salaires nettement supérieurs à ceux pratiqués côté français. Dès lors, l'accession à la propriété pour la population locale ne travaillant pas en Suisse est souvent limitée, ce qui peut générer des difficultés importantes pour leur maintien sur le territoire. Plusieurs dispositifs ont été mis en place mais ils s'avèrent insuffisants pour garantir, sur le long terme, une offre de logement accessible. Aussi, la commune de Morteau a fait part de son souhait de favoriser l'accession sociale

à la propriété sur son territoire. Elle projette ainsi de confier à une SPL la réalisation d'une ZAC habitat dite « A Tous Vents ». Une emprise foncière serait réservée dans le cadre de cette opération pour la réalisation d'un programme en BRS confié à l'OFS.

L'OFS envisage de confier à un opérateur, après consultation, le soin de construire et de commercialiser une dizaine de logements collectifs sous forme de BRS à des conditions tarifaires avantageuses aux foyers répondant aux conditions de ressources.

3. Actions de communication

L'accent a été mis en 2022 sur la construction d'un support d'information à destination des particuliers. Une plaquette de communication a été produite dans ce cadre, présentant :

- les principes du BRS ;
- la genèse et le fonctionnement d'une opération en BRS ;
- les avantages et les conditions d'accès au dispositif.

L'EPF est par ailleurs intervenu le 2 décembre à Arc-et-Senans lors du séminaire de l'USH de Bourgogne-Franche-Comté « L'accession sociale à la propriété : des dispositifs à la mise en œuvre, quelles réponses en Bourgogne-Franche-Comté ? » pour présenter ce nouveau modèle de production de logements.

Les échanges avec des partenaires se sont également poursuivis en 2022 pour envisager les grands principes de leur participation à l'information et à l'accompagnement des futurs ménages acquéreurs en BRS. A défaut, l'EPF réalisera lui-même cette mission.





**ORGANISME
DE FONCIER
SOLIDAIRE
DOUBS BFC**



**ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DOUBS BFC**

21 rue Louis Pergaud
25000 BESANÇON

CONTACT

epf@epfdoubsbfc.fr
03 81 82 38 31

www.epfdoubsbfc.fr



*Retrouvez le film de
présentation de l'ODFS Doubs BFC*