



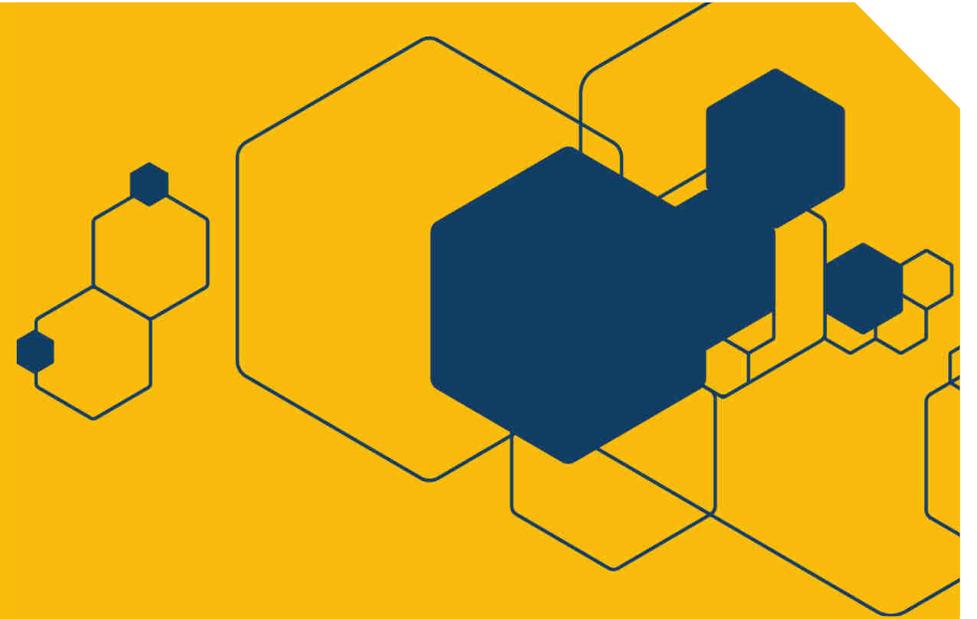
DINARD

LES SERRES
119 LOGEMENTS

MARDI 4 OCTOBRE 2022

La Rance 
Groupe ActionLogement

**INTRODUCTION
PAR MONSIEUR ARNAUD SALMON,
MAIRE DE DINARD**



1 _____

**LA RANCE,
UN ACTEUR DU TERRITOIRE**



UN PÉRIMÈTRE COHÉRENT

DINARD
LES SERRES



LANNION

PAIMPOL

SAINT-MALO

AVRANCHES

DINARD

GUINGAMP

SAINT-BRIEUC

DOL-DE-BRETAGNE

LAMBALLE

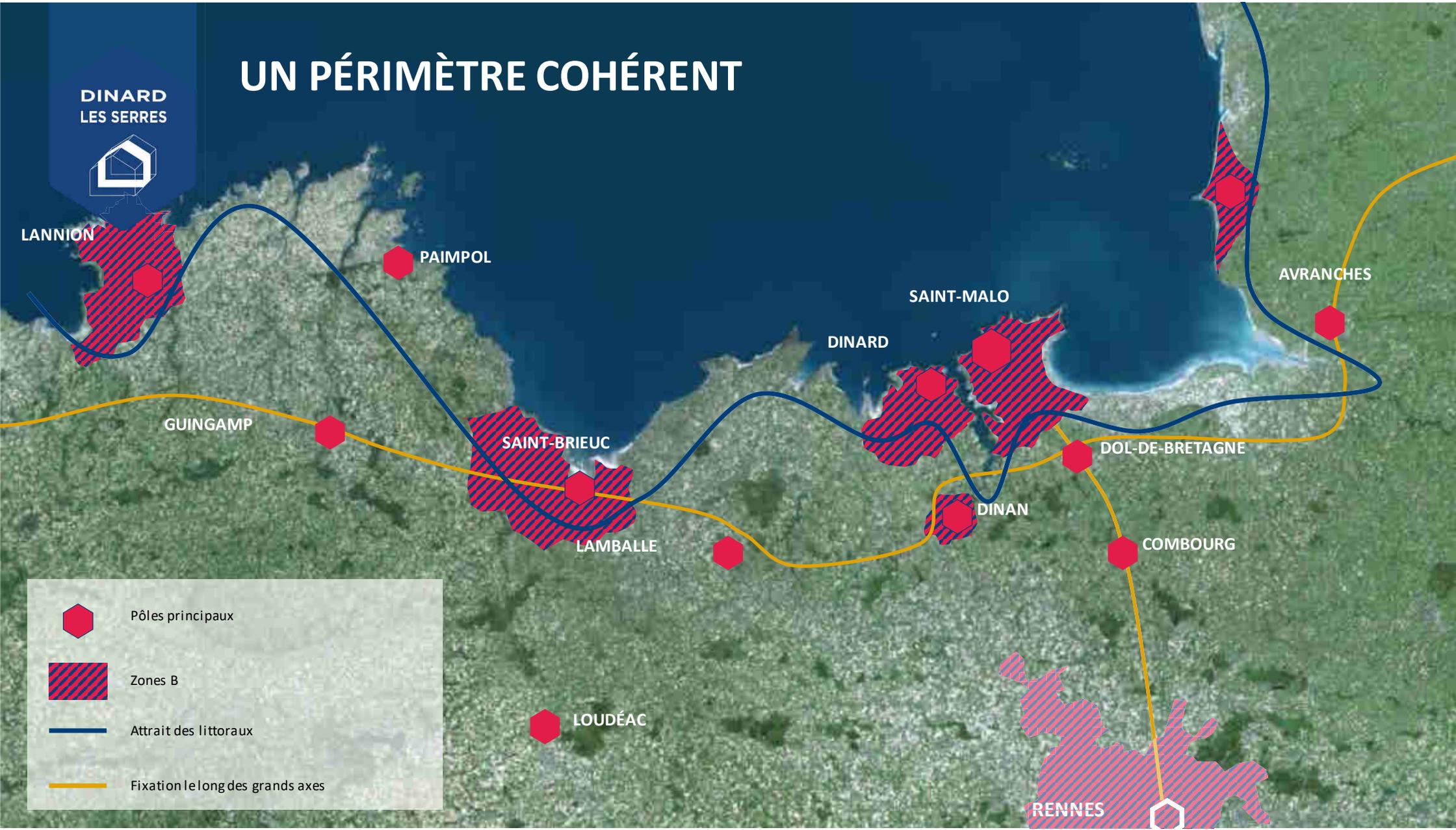
DINAN

COMBOURG

LOUDÉAC

RENNES

-  Pôles principaux
-  Zones B
-  Attrait des littoraux
-  Fixation le long des grands axes





UN ORGANISME À VOTRE SERVICE

UNE GOUVERNANCE CENTRÉE AUTOUR D'UN OBJECTIF COMMUN : LE LOGEMENT

ActionLogement 

UNE ACTIVITÉ EN PHASE AVEC LES BASSINS D'EMPLOI

1

POUR APPORTER UNE OFFRE EN
LOGEMENTS NOTAMMENT AUX SALARIÉS

2

POUR RÉPONDRE AUX ATTENTES DES HABITANTS
& COLLECTIVITÉS DU TERRITOIRE

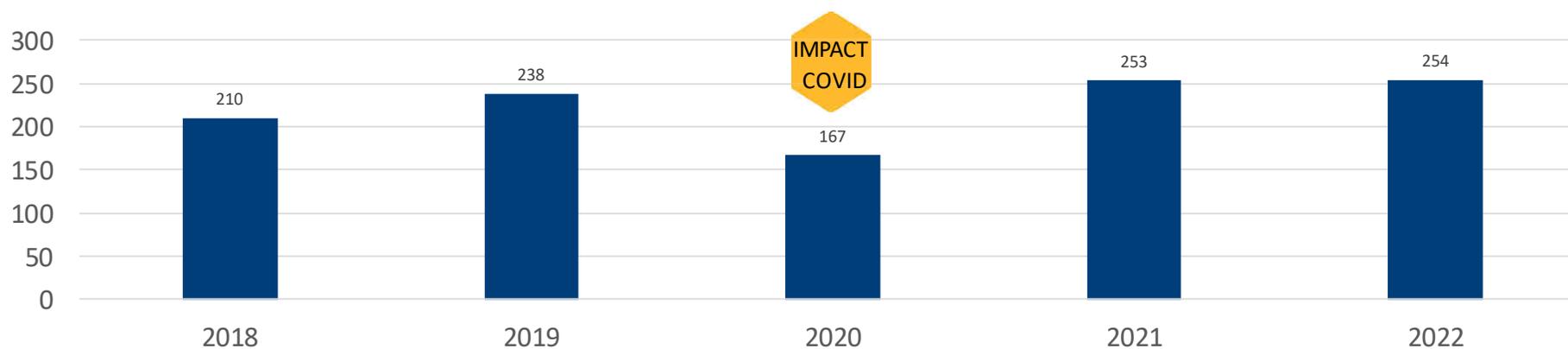


UN ORGANISME À VOTRE SERVICE

UN PARC DE 7 000 LOGEMENTS LOCATIFS

- ◆ Logements individuels | 39 %
- ◆ Logements collectifs & semi-collectifs | 46 %
- ◆ Logements en institution (EHPAD, résidence autonomie, etc.) | 15 %

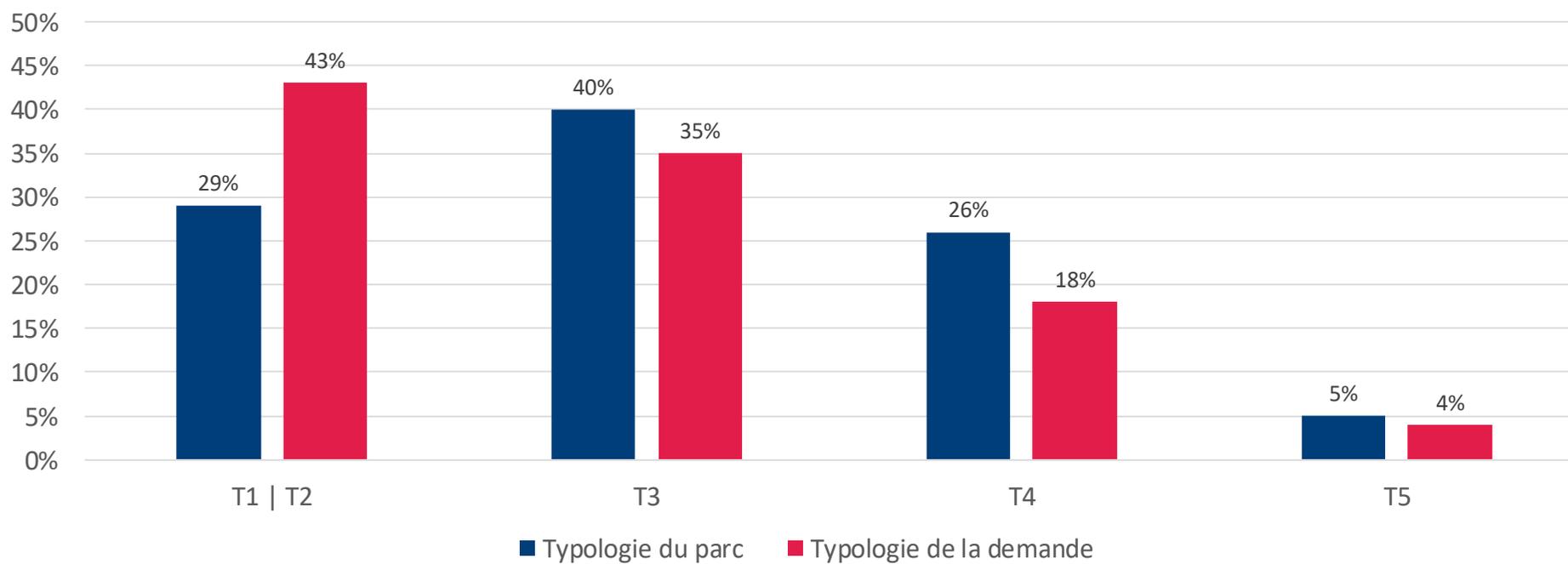
UN RYTHME DE PRODUCTION RÉGULIER





UN ORGANISME À VOTRE SERVICE

UNE ADÉQUATION ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE

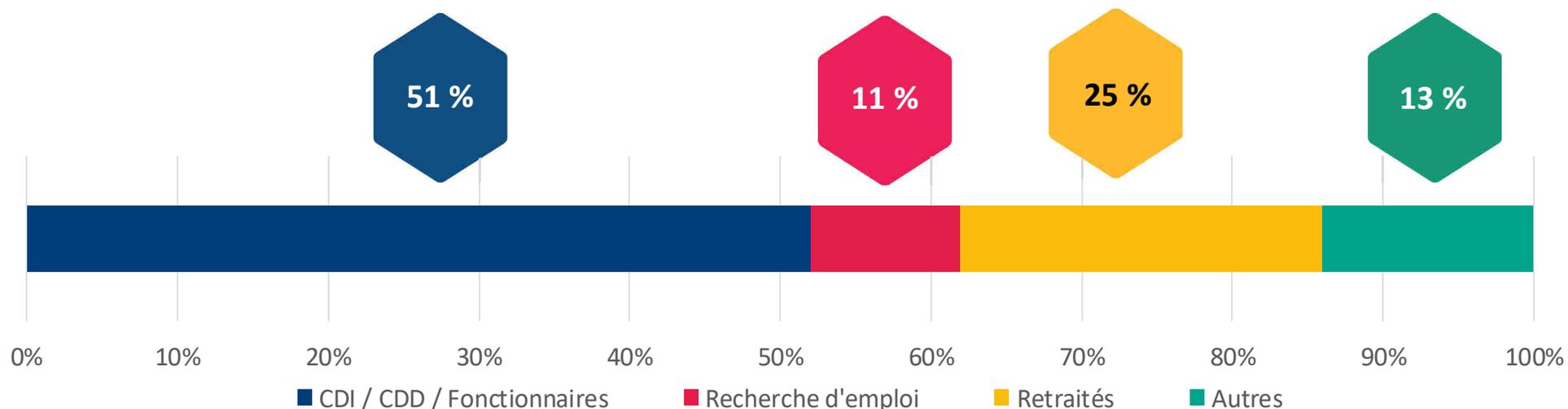




UN ORGANISME À VOTRE SERVICE

DES OCCUPANTS MAJORITAIREMENT ACTIFS

- 51 % en situation d'emploi (CDI, CDD, fonctionnaires, etc.)
- 11 % en recherche d'emploi
- 25 % de retraités
- 13 % dans d'autres situation (étudiants, adultes handicapés, etc.)





UN ORGANISME À VOTRE SERVICE

UN ACTEUR DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

- ◆ Développement des parcours résidentiels
- ◆ Accompagnement et sécurisation des ménages
- ◆ Offre cadrée par des plafonds de ressources et des prix de sortie plafonnés

UNE DIVERSITÉ D'OUTILS POUR MENER À BIEN CES PROJETS

- ◆ Vente en l'État Futur d'Achèvement | VEFA
- ◆ Développement de la location – accession | PSLA
- ◆ Production d'une offre via un Office Foncier Solidaire (OFS) – Foncier Coopératif Malouin (FCM) | BRS



LES SERRES, UN PROJET RECENTRÉ SUR LE BRS À LA DEMANDE DE LA VILLE

2

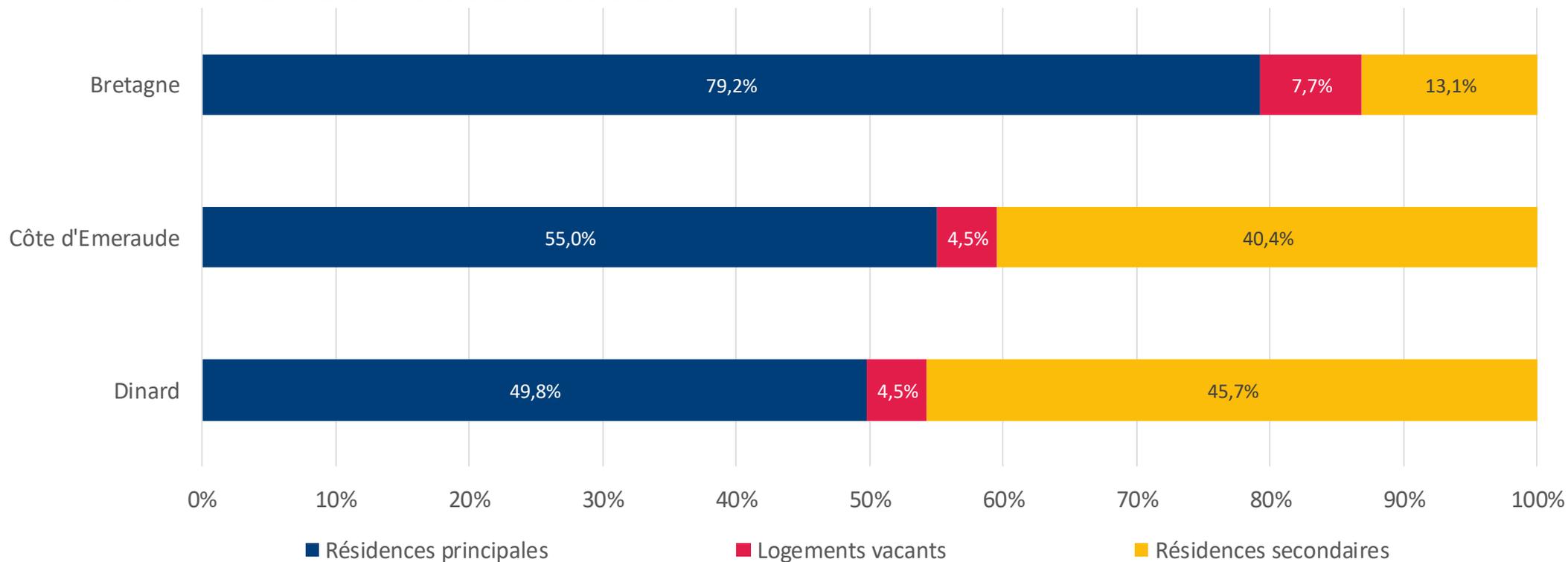


UNE LECTURE DES ENJEUX



UN MARCHÉ IMMOBILIER EN TENSION

RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS





UNE AMBITION FORTE DE LA COLLECTIVITÉ

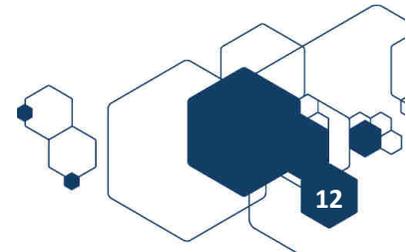
GARANTIR LA PÉRENNITÉ DE L'OCCUPATION EN RÉSIDENCES PRINCIPALES

PROPOSER DES LOGEMENTS ADAPTÉS À TOUTES LES SITUATIONS

CONTRÔLER L'USAGE DU FONCIER

LIMITER L'INFLATION DES PRIX

PROPOSER UN MAXIMUM DE LOGEMENTS EN ACCESSION BRS





DES PLAFONDS DE RESSOURCES ÉTENDUS

PLAFONDS DE RESSOURCES EN LOCATION PLS POUR CE PROJET

- 1 personne – 27 481 € / an
- 2 personnes – 36 700 € / an
- 3 personnes – 44 134 € / an
- 4 personnes – 53 281 € / an
- 5 personnes – 62 678 € / an
- 6 personnes – 70 639 € / an

PLAFONDS DE RESSOURCES EN ACCESSION BRS POUR CE PROJET

- 1 personne – 25 318 € / an
- 2 personnes – 33 761 € / an
- 3 personnes – 39 052 € / an
- 4 personne – 43 273 € / an
- 5 personnes et plus – 47 482 € / an

3



UNE APPROCHE CONTEXTUELLE

DINARD
LES SERRES



DINARD
LES SERRES



INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT
Gestion des vis-à-vis de la rue Ampère
Architecture de pignon en cœur d'îlot
Continuum d'habitat individuel

DINARD
LES SERRES



ÉQUIPEMENTS PARTAGÉS

Jardin partagé & serres

Création d'aires de jeux

Implantation d'un square

4



LE PROGRAMME QUI EN DÉCOULE

DINARD
LES SERRES



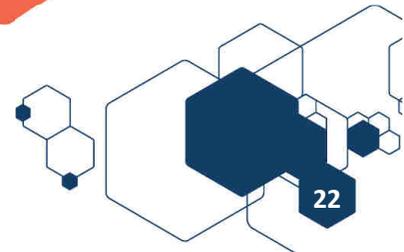
70 LOGEMENTS BRS



49 LOGEMENTS PLS



UN CALENDRIER PRÉVISIONNEL



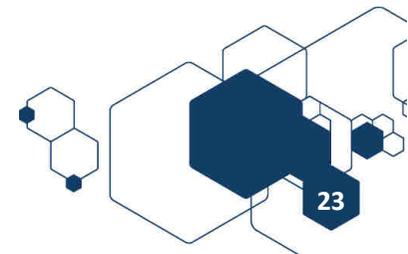


LES POINTS FORTS DU PROJET

100% DE RÉSIDENCES PRINCIPALES PÉRENNES

PROJET DÉDIÉ AUX FAMILLES – TYPLOGIES, SURFACES & QUALITÉ D'USAGE

EFFICIENCE ENVIRONNEMENTALE – CONSOMMATION ESTIMÉE À 30 KWH / M² / AN



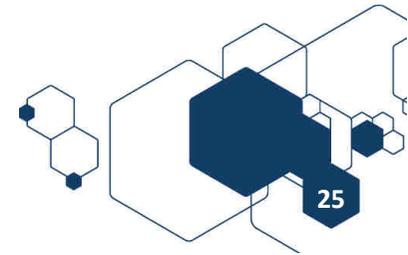
5 _____

EN IMAGES





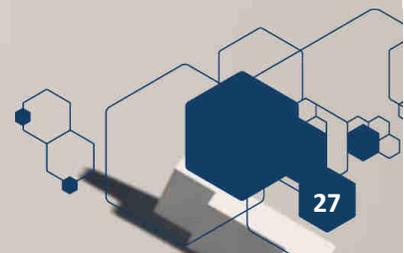
DINARD LES SERRES



DINARD
LES SERRES



DINARD
LES SERRES



DINARD
LES SERRES



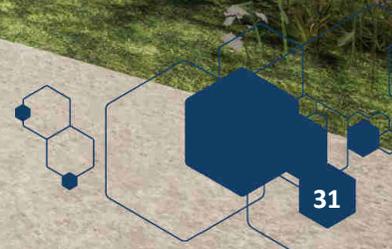
DINARD
LES SERRES



DINARD
LES SERRES

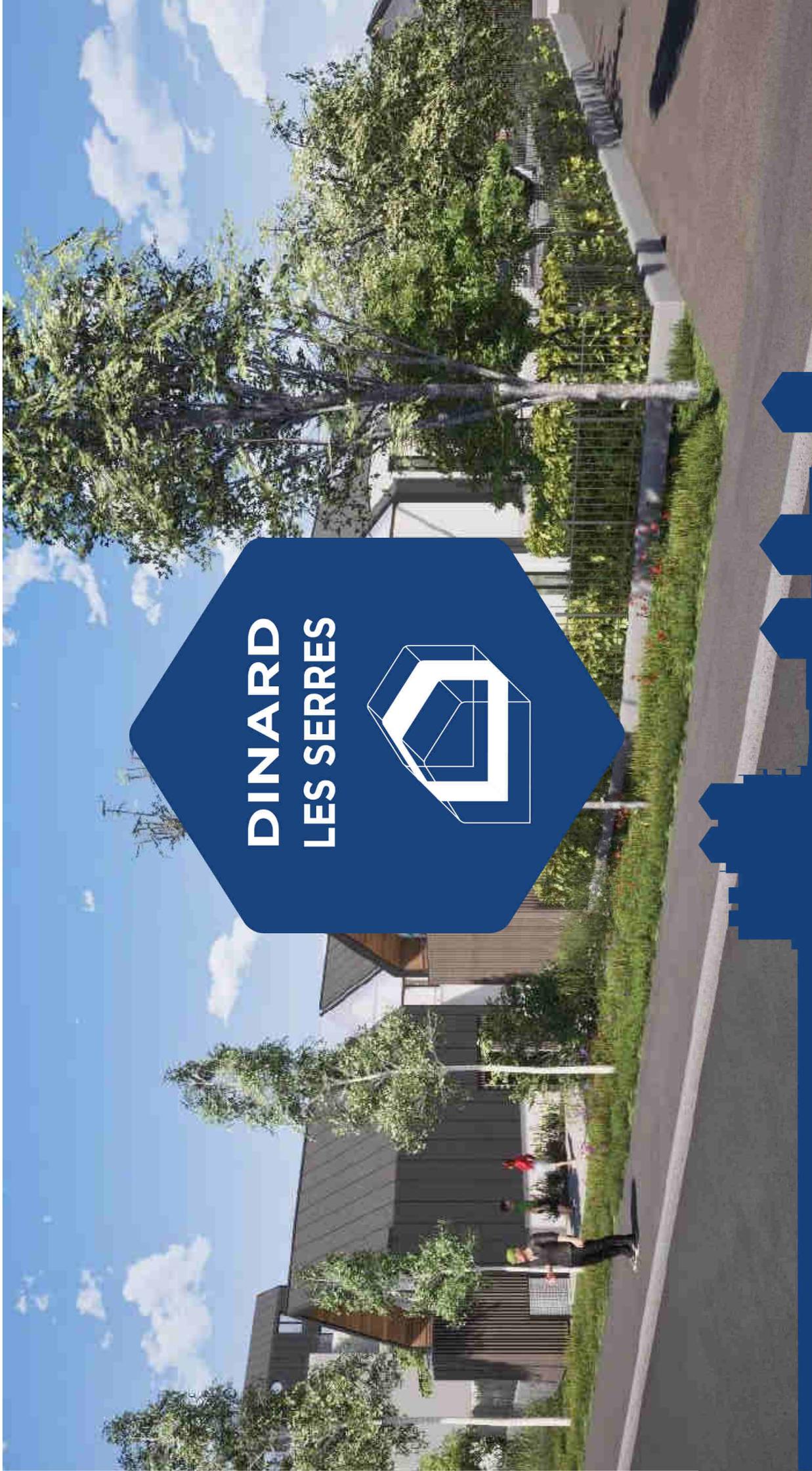


DINARD
LES SERRES

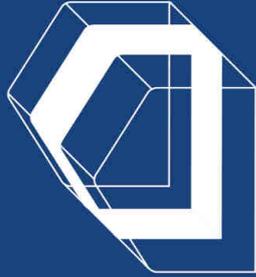


DINARD
LES SERRES





**DINARD
LES SERRES**





**PRÉSENTATION DU BRS
PAR MONSIEUR PATRICK SCIBERRAS,
VICE-PRÉSIDENT DU FCM**

OFS et BRS : des outils des politiques locales

Patrick Sciberras – Vice-Président

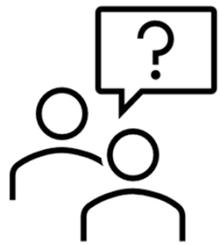


Octobre 2022



OFS ET BRS, OUTILS PERTINENTS AU SERVICE DU TERRITOIRE

OFS et BRS, késako ?



Le bail réel solidaire (BRS) est un dispositif qui permet à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), agréé par l'Etat, de **dissocier le foncier** du bâti pour **faire baisser le prix** des logements en garantissant un **effet anti-spéculatif**

POURQUOI ?

- Des **coûts du foncier** qui augmentent inexorablement
- Une **inégalité d'accès** au territoire → processus de relégation
- Des **entreprises** qui sont pénalisées dans leur recrutement
- Des **politiques publiques** existantes (solvabilisation des ménages, diminution du prix de sortie) qui trouvent leur **limite**
- Une **faible pérennité** des aides publiques
- Des **effets d'aubaine** et une **spéculation** en hausse

→ *Des difficultés croissantes d'accès à la propriété pour les ménages modestes et les classes moyennes sur de très grandes parties du territoire*

EN RÉSUMÉ...

- Un OFS a pour objectif de permettre le développement d'une offre de **logements en résidence principale** uniquement, **durablement abordables** (du neuf + de l'occasion)
- Le **foncier** reste **propriété de l'OFS** et les acquéreurs paient **une redevance**
- L'acquéreur a les **mêmes droits réels immobiliers** que n'importe quel autre acquéreur
- Les **aides publiques**, s'il y en a, **immobilisées dans le foncier**, demeurent affectées.
- Le caractère abordable est maintenu par le **plafonnement des prix de cession**.
- L'OFS : **un organisme agréé par l'Etat**, seul habilité à réaliser des BRS
 - Différents « supports » possibles : association, coopérative, établissement public (EPF, GIP), organismes d'Hlm,...

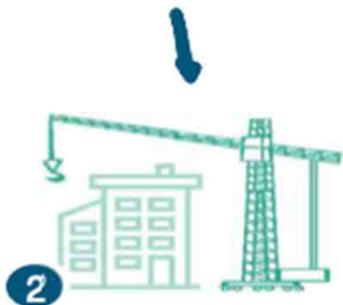


DEROULEMENT OPERATION EN BRS

Comment ça se passe ?



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 par les Coop'Hlm.



6 Le logement est disponible pour de nouveaux ménages sous plafond de ressources à un prix abordable, après agrément de la vente par l'OFS.



5 Les ménages qui cèdent leur bail avec une plus-value limitée sous le contrôle de l'OFS.



4 Les ménages payent à l'OFS une redevance correspondant au portage du foncier, qui vient s'ajouter aux charges d'entretiens et taxes locales (et aux annuités d'emprunt)



3 Les ménages, sous plafonds de ressource, achètent, grâce au bail réel solidaire, les droits réels sur leur logement pour une durée de 18 à 99 ans.

LE LOGEMENT RESTE ABORDABLE ET DÉDIÉ À LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DURABLEMENT

LES ATOUTS

Pour les ménages :

- Accéder à un logement à des prix inférieurs à celui du marché, en particulier dans les secteurs les plus attractifs, notamment en cœur de ville (au moins 30%)
- Un dispositif cumulable avec d'autres outils (PTZ, aides Action logement...)
- La garantie de rachat du logement par l'OFS ou ses opérateurs si le cédant ne trouve pas d'acquéreur + une garantie de relogement
- La constitution d'un capital garanti (prix achat + IRL + travaux plafonnés)



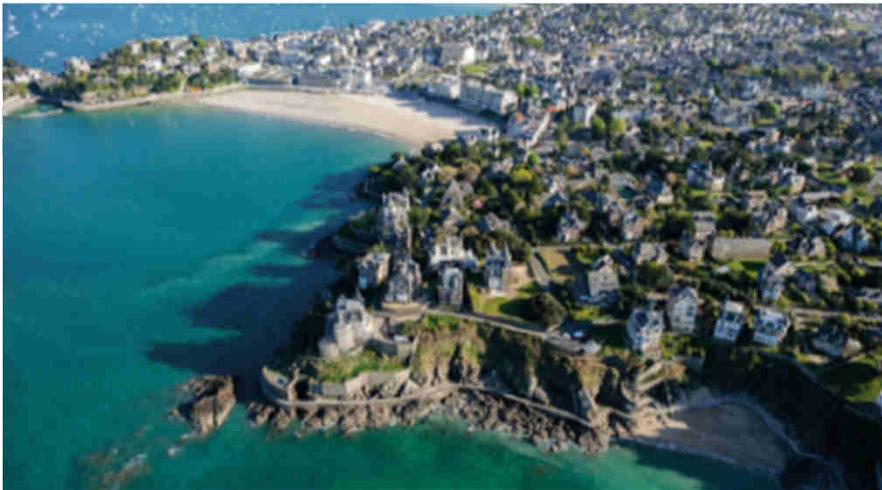
LES ATOUTS

*Pour les **collectivités et l'Etat** :*

- Proposer une **offre de logement durablement abordable** en résidence principale, notamment dans les secteurs tendus.
- **Pérenniser** les aides publiques.
- Éviter les **effets d'aubaine** et de **spéculation**.
- Un **dispositif cumulable** avec d'autres (TVA 5,5 %)
- Etre **acteur du dispositif** (gouvernance) dans le cadre d'un outil de territoire



La mise en pratique par le FCM - FONCIER COOPERATIF MALOUGIN



FCM : une coopérative des acteurs de la Côte d'Émeraude

LES MEMBRES DU FONCIER COOPÉRATIF MALOUIN



Avec la participation de la Société pour le Financement de l'Habitat Coopératif

MODALITÉS D'AGRÉMENT DES MÉNAGES

- Les candidatures doivent répondre aux **critères d'éligibilité** au dispositif prévus par la loi (Plafonds de ressources PSLA + Résidence principale)
- Le territoire détermine ses **modalités d'agrément** des ménages en BRS en fonction des objectifs poursuivis la politique de l'habitat (**cotation en place** : âge moyen des parents, nombre d'enfants et leur âge, lieu de travail... + pas de restriction à la primo accession)
- Un **comité local** (ville, OFS, opérateur) examine et valide les candidatures des ménages pour l'acquisition en BRS selon les critères définis

MODALITÉS ÉCONOMIQUES

- Un modèle cadré par :
 - Des **prix de vente maxi** (aujourd'hui inférieurs aux plafonds nationaux PSLA)
 - Un **prix d'achat de foncier plafonné** à 400€ m² surf habitable
 - Une **redevance fixée à 1€ par m² / mois** (indexée à l'IRL)
 - Un financement du foncier par un prêt de longue durée (60 ans) garanti par la ville
 - Des **garanties permanentes** de rachat (réglementé) et de relogement (à l'échelle régionale)
 - Un **prix de revente maximum**





FONCIER COOPERATIF MALOUIN
3, RUE EMMANUEL LE GUEN 35400 SAINT-MALO
TÉL. : 02 23 30 50 62 / WWW.FONCIER-COOPERATIF-MALOUIN.COOP
ANIMATION DE L'OFS : PATRICK SCIBERRAS
