

Fêtons ensemble la signature des premiers baux réels solidaires avec des acquéreurs!

Un réseau pour capitaliser, mutualiser nos expériences et être force de proposition pour favoriser la diffusion d'un nouveau modèle de production du logement, durablement abordable en France.

Inscription à confirmer sur le lien attaché.

JEUDI 15 NOVEMBRE 2018

9h00 : ACCUEIL –CAFE -> Rez de Chaussée Sciences Po

*9h30 – AMPHI B

Mots d'accueil par Charles Proy, Président de l'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise

« Pourquoi un réseau ? » **Introduction des journées d'échange** par Audrey Linkenheld, Conseillère municipale déléguée à l'innovation et à la mixité sociale, Ville de Lille

*9h40 « **Tous engagés pour le logement durablement abordable !** »

Prises de parole pour :

- Permettre aux 17 OFS agréés ou en réflexion et leurs partenaires d'exprimer leurs attentes sur la mise en œuvre d'un réseau
- Partager les enjeux et les premières pistes d'action

*11h30

Remise du document d'orientations et remise des premières propositions au Ministre pour améliorer et faire vivre le dispositif.

*11h35 **Conclusion** : Julien DENORMANDIE, Ministre du logement et de la Ville

Echange avec la presse

12h00 – 14h00 : PAUSE DEJEUNATOIRE -> Salle 2-44 et Maison des Chercheurs rue Jean Bart

12h00 – 12h45 : Sur inscription => Visite de l'opération COSMOPOLE en cours de construction incluant 15 logements en BRS

14h00 - 14h30 : AMPHI B PLENIERE Retour sur l'**Etude de Capitalisation** du ministère de la cohésion des territoires -> Anne-Katrin Le Doeuff Espacité / Patrice Morandas Cerema

14h30- 17h30 : ATELIERS (cf page suivante) sur inscription

POUR INFORMATION – HORS PROGRAMME – places limitées – sur inscription

18h15 : Pot de l'Amitié avec les premiers acquéreurs en Bail Réel Solidaire



JEUDI 15 NOVEMBRE 2018

VENDREDI 16 NOVEMBRE

14h40 – 16h00

9h00 – 10h30

Atelier 1 : Construire une politique favorable au logement abordable ? Salle 2 -24

Atelier 2 : Articuler acquisition du foncier, Bail Réel Solidaire « initial » et Bail Réel Solidaire « utilisateur » Salle 2-21

Intervenant :

Maître Jacobsoone, notaire en charge des actes pour la première opération Cosmopole

Atelier 3 : Mobilisation des banques pour l'accès au foncier des OFS et l'accompagnement des acquéreurs Salle 2-22

Intervenants :

Vincent Gorny, Crédit Foncier de France
Dominique NGUYEN, Banque des Territoires
Charlotte Boulanger, Fonds Mondial pour le Développement des Villes

16h10– 17h30

Atelier 4 : Quels modèles juridiques ? Salle 2-24
Echanges d'expériences

Atelier 5 : Articuler acquisition du foncier, Bail Réel Solidaire « initial » et Bail Réel Solidaire « utilisateur » Salle 2-22

Intervenant :

Maître Jacobsoone, notaire en charge des actes pour la première opération Cosmopole

Atelier 6 : Mise en œuvre opérationnelle des opérations en BRS Salle 2-21

Echange d'expériences dont une présentation détaillée de l'opération Cosmopole

Point d'appui : présentation de l'analyse comparée réalisée par le Cerema

Atelier 7 : Comment accueillir et accompagner les acquéreurs d'une opération commercialisée en BRS? Salle 2-26

Intervenant :

Elisabeth Heuls, ADIL du Nord

Atelier 8 : Le BRS dans l'ancien, condition de mise en œuvre ? Salle 2-30

Intervenant :

Maître Roussel, Conseil supérieur du notariat

10h45– 12h00

Atelier 9 : Quels modèles économiques? Salle 2-30
Echanges d'expériences

Atelier 10 : Constituer un dossier d'agrément : points de vigilance ? Salle 2-26

Atelier 11 : Un fonds d'amorçage est disponible dans le cadre du projet SHICC ? Salle 2-21

Recueil d'intérêts

Fonctionnement de l'ensemble des ateliers => Ils s'appuieront de manière concrète sur les retours d'expériences des représentants des OFS et des acteurs impliqués notamment dans la réussite de la première opération lilloise « Cosmopole ». A la fin de chaque atelier, les pistes de réflexions communes seront synthétisées pour favoriser la mise en œuvre opérationnelle d'opérations en OFS / BRS.



Atelier 1 : Construire une politique favorable au logement abordable ?

L'atelier a vocation à partager sur les conditions nécessaires pour développer une politique du logement abordable à différentes échelles. Les participants analyseront sur les plans juridiques, financiers et techniques les principaux enjeux qui restent à consolider pour favoriser l'irrigation du modèle OFS/BRS.

Quels sont aussi les sujets à risque ? (éligibilité SRU des BRS ? Fiscalité ? Comment s'assurer que les aides nationales favorisent pleinement le développement de logement en OFS/BRS ?)

Ateliers 2 et 5 : Articuler acquisition du foncier, Bail Réel Solidaire « initial » et Bail Réel Solidaire « utilisateur »

La première opération Cosmopole à Lille a franchi plusieurs étapes : acquisition d'un volume foncier puis contractualisation d'un BRS avec un opérateur et établissement des premiers BRS avec les 15 premiers acquéreurs. Ces différentes étapes s'articulent à plusieurs sujets : division en volume, mandat d'intérêt commun, obligations liées à la VEFA, règlement de copropriété, conditions d'acquisitions des accédants.

Maître Jacobsoone expliquera les articulations juridiques entre ces différentes étapes clés.

Cet atelier est proposé deux fois.

Atelier 3 : Mobilisation des banques pour l'accès au foncier des OFS et l'accompagnement des acquéreurs

S'assurer de l'accompagnement des banques est essentiel pour la réussite des opérations. Cependant, il se pose clairement la nécessité de dépasser certaines réserves des banques à accompagner le dispositif. La mobilisation du Crédit Foncier servira de point d'appui à l'identification des conditions nécessaires pour que le dispositif se banalise comme actuellement le PSLA.

Les OFS doivent aussi être en mesure dans certains territoires d'acquiescer du foncier en s'appuyant sur les prêts de long terme. La Banque des Territoires expliquera les modalités nécessaires pour recourir au prêt GAIA.

Le FMDV présentera son analyse croisée sur les financements exploitables pour développer des projets en OFS/BRS

Atelier 4 : Quels modèles juridiques ?

Si le caractère non lucratif est un point commun, les OFS s'appuient sur des organisations juridiques différentes. Le partage d'expériences permettra de débattre sur les différentes formes juridiques choisies en fonction des contextes locaux et de ce que permettent les décrets d'application.

Atelier 6: Mise en œuvre opérationnelle des opérations en BRS

L'opération lilloise Cosmopole sera présentée en détail afin de partager sur les principales étapes pour une opération neuve en BRS. Elle sera mise en perspective des fonctionnements des autres opérations en cours de développement (Rennes, Saint Malo, Kremlin Bicêtre...).

Atelier 7: Comment accueillir et accompagner les acquéreurs d'une opération commercialisée en BRS ?

Dans la mesure des résultats qui seront réunis, un retour sur la commercialisation de l'opération Cosmopole sera présentée et commentée (public cible, compréhension du modèle etc...)

L'articulation des différentes étapes entre commercialisation, agrément par l'OFS, solvabilisation des projets et les règles qui s'y appliquent seront expliquées pour faciliter la relation aux acquéreurs.

En amont, le choix des opérations et leur position dans le marché local est extrêmement stratégique pour les OFS.

Atelier 8 : Le BRS dans l'ancien, condition de mise en œuvre ?

De nombreux territoires et acteurs s'interrogent sur les conditions nécessaires pour réaliser des opérations en BRS dans un parc existant : vente HLM, intervention dans des copropriétés dégradées...

Maître Roussel du CSN donnera une lecture des modalités possibles pour diversifier les projets et aider les réflexions en cours.

Atelier 9 : Quels modèles économiques ?

Détermination de la redevance, moyens humains, rachat en pleine propriété, accompagnement des publics, conditions d'accès au foncier... autant de facteurs qui influencent le modèle économique des OFS. Le partage d'expériences permettra de débattre sur les différentes approches choisies en fonction des contextes locaux.

Atelier 10 : Constituer un dossier d'agrément : points de vigilance ? (Atelier sous réserve en fonction du nombre d'inscrits)

L'obtention de l'agrément est une étape obligatoire. Quelles sont les modalités mises en œuvre par les différents OFS pour l'obtenir ?

Atelier 11: Un fonds d'amorçage est disponible dans le cadre du projet SHICC ?

Recueil d'intérêts

Dans le cadre du projet Interreg SHICC, les OFS et CLT en projet peuvent bénéficier d'un soutien sous forme d'appuis qualifiés ponctuels. Comment cela marche – t – il ?

