

BILAN 2018

Synergies

Lettre d'information
aux acteurs
du logement durable



SAINT-GILLES (35) - Résidence Melaine

16 logements locatifs - 1 espace d'activités en accession

Arch. : Dominique Bonnot Architecture



Votre habitat, notre responsabilité

Édito

J'ai le plaisir de vous adresser le "Synergies production" consacré au bilan des livraisons 2018.

2018 a été une année marquée par la remise en cause du modèle du logement social. Deux lois majeures ont durement fragilisé le monde du logement social : la loi de finances, qui quadrille le budget de l'État, et la loi Elan (pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) promulguée le 24 novembre dernier. En limitant l'investissement public, le modèle HLM est réinterrogé et se doit de trouver un nouveau modèle économique.

L'Organisme Foncier Solidaire (OFS) est une réponse innovante pour réinventer les perspectives de l'accession sociale. Les OFS mènent une mission d'intérêt général en rendant possible la création d'un « parc d'accession sociale » pérenne. Ce dispositif assure une mission protectrice à la fois des nouveaux propriétaires et de l'argent public grâce au mécanisme de dissociation murs/sol. Le logement est acheté et le foncier loué dans le cadre du Bail Réel Solidaire (BRS). L'aide octroyée initialement par la Collectivité profite aux acquéreurs successifs et non plus uniquement au premier propriétaire du logement. L'action publique en faveur du logement est plus efficiente.

Aiguillon, à travers sa marque dédiée à l'accession sociale, **imoja par Aiguillon**, milite pour ce nouveau dispositif d'avenir ; retrouvez ainsi dans ce Synergies le fonctionnement de l'OFS et ses avantages.



Frédéric Loison
Directeur général Aiguillon

Qu'est-ce que l'OFS ?

Introduits par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (Alur) du 24 mars 2014, les Organismes Fonciers Solidaires (OFS) mènent une mission d'intérêt général en rendant possible la création d'un parc social pérenne.

En effet, le Bail Réel Solidaire (BRS) est un nouveau dispositif d'accession sociale à la propriété qui permet de baisser le prix de vente et de garantir dans le temps la vocation sociale des logements. Ce nouvel outil de mixité sociale permet à des ménages des classes moyennes de devenir propriétaires de leur résidence principale dans les zones tendues.



L'OFS : que dit la loi ?

Les organismes fonciers solidaires sont des organismes à but non lucratif agréés par le représentant de l'État dans la région, qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs (...)

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif juridique qui permet à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements de 15 à 30 % en garantissant un effet anti-spéculatif. C'est un bail de longue durée (18 à 99 ans) qui est « rechargeable » à chaque vente, c'est-à-dire qu'à chaque vente le nouvel occupant bénéficiera de la durée initiale du bail. Ainsi le bien ne perd pas de valeur, même à l'approche du terme du bail.

Comment ça marche ?

Le ménage acquiert son logement mais l'Organisme Foncier Solidaire reste propriétaire du terrain, gardant la maîtrise du foncier.



Le rôle des collectivités

La loi ELAN spécifie que les Organismes Fonciers Solidaires (OFS) sont des organismes sans but lucratif qui consacrent « tout ou partie » de leur activité au logement et aux équipements collectifs. Ils ont la faculté d'affecter durablement du foncier bâti (ou non), dont ils restent propriétaires, à la construction ou la gestion de logements en accession à la propriété ou en location pour des ménages sous plafonds de ressources, via des baux de longue durée qui permettent de dissocier les propriétés du sol et du bâti (via le BRS).

La collectivité peut donc :

1 être partie prenante, voire à l'initiative d'un Organisme Foncier Solidaire pour faciliter le développement du BRS sur son territoire. Dans ce cas, elle accompagne l'OFS dans la recherche d'opportunités foncières, définit les règles de gestion et porte l'ingénierie financière et administrative des baux réels solidaires. Ainsi l'OFS bénéficie des redevances payées chaque mois par les ménages et maîtrise à long terme la gestion économique des baux réels solidaires.

2 solliciter un OFS maîtrisé par un opérateur tel que les organismes HLM. Dans ce cas, la collectivité locale bénéficie de l'ingénierie et du montage des opérations pilotés par l'opérateur. Ainsi la collectivité maîtrise sa politique de l'habitat et du logement dédié aux personnes sous plafonds de ressources tout en confiant à un opérateur tiers la gestion administrative et financière à long terme des programmes en BRS.

Quel que soit son rôle dans l'OFS, la collectivité avec l'OFS-BRS peut pérenniser ses investissements dans les politiques d'accession sociale, ce qui va avoir pour effet d'augmenter le parc de logements abordables. Tout logement faisant l'objet d'un bail réel solidaire sera comptabilisé dans l'inventaire SRU.

Ce nouvel outil constitue une opportunité importante pour maintenir, dans la très longue durée, une offre de logements accessibles à des ménages à revenus moyens ou modestes.

En savoir +  Téléchargez notre guide pratique sur www.organismefonciersolidaire.fr

SPÉCIAL IMMOBILIER

BILAN 2018

Quelques illustrations de livraisons 2018

- ★ Logements **locatifs**
- ★ logements **en accession**
- ★ Logements **mixtes locatif & accession**



1 - NOYAL-CHÂTILLON-SUR-SEICHE (35)

Villa Romana
34 logements locatifs
Arch. : Treguer Architectes

2 - VANNES (56)

Le Rubis'Kub
22 logements locatifs
Arch. : Studio 02 Architectes

3 - NANTES (44)

Emergence
45 logements locatifs
Arch. : Boucheton Jacques Architecte

4 - LOCMIQUELIC (56)

Résidence Abbé Tréhin
16 logements locatifs
Arch. : Agence Le Dyllo

5 - REZÉ (44)

Le Baccarat
31 logements locatifs
24 logements en accession
2 espaces d'activités en accession
Arch. : a/LTA Architectes DPLG

6 - RENNES (35)

Le Panoramik
80 logements locatifs
Carré Chardonnet
17 logements en accession
5 maisons individuelles en accession
1 espace d'activités en accession
Arch. : Cabinet LAN Architecture

7 - REZÉ (44)

Sweet Home
17 logements en accession
Arch. : AUD Vincent Perraud et DLW Architecture

8 - BETTON (35)

Barcarolle
31 logements locatifs
Arch. : Meignan-Engasser-Peraud

9 - SARZEAU (56)

Résidence Agapanthe
14 logements locatifs
Arch. : Meignan-Engasser-Peraud

10 - BREST (29)

Le 3 Mâts
16 logements locatifs
Arch. : CAP Architecture

11 - MORDELLES (35)

Le Carmin
20 logements en accession
Arch. : Atelier du Canal

12 - CANCALE (35)

Les Amarres
28 logements locatifs
Arch. : Kraft Architectes

13 - QUIBERON (56)

Les Capucines
12 logements collectifs
Arch. : Fabien Coudriet

14 - QUIMPER (29)

Résidence Clos Saint-Antoine
8 logements locatifs
et l'Agence Aiguillon
Arch. : Philippe Robert

15 - SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS (29)

Au vieux Gréement
2 logements locatifs
Arch. : Chambaud Architecte

16 - BRUZ (35)

Promenade Pagnol
23 logements locatifs
VEFA

17 - SAINT-GRÉGOIRE (35)

Les Terrasses de l'Ille
28 logements locatifs
Arch. : Dunet Lionel Architecte

18 - QUIMPER (29)

Résidence Linéostic
30 logements locatifs
Les Terrasses de Linéostic
14 logements en accession
9 maisons individuelles en accession
Arch. : Philippe Robert

19 - BOUGUENAI (44)

Les Promenades du Champ Thoury
19 logements en accession
Arch. : Sixième Rue Architectes

20 - GUIDEL (56)

Villas Polaris
Villas Solaris
Villas Rosalies
11 maisons individuelles locatives
Arch. : OTI - Ouest Technologie Ingénierie

21 - THOUARÉ-SUR-LOIRE (44)

Arboria
17 logements en accession
6 maisons individuelles en accession
Arch. : Tr1 : Lemonnier Economiste de la construction
Tr2 : Peoch-Rubio Architectes

22 - LARMOR-PLAGE (56)

Résidence Quellisoy
4 logements locatifs
VEFA

23 - LARMOR-PLAGE (56)

Résidence Oxalis
8 logements locatifs
Arch. : Sadou Architecte

24 - PLOUMOGUER (29)

Les Portes d'Iroise
12 logements locatifs
6 maisons individuelles en accession
Arch. : Michèle Lacroix

25 - COUÉRON (44)

Villa Centaurée
5 logements locatifs
VEFA

26 - BADEN (56)

Les Iles du Morbihan
10 logements locatifs
VEFA

27 - ORGÈRES (35)

Résidence Orgéria
21 logements locatifs
2 espaces d'activités en accession
Arch. : Anthracite Architecture 2.0

28 - QUEVEN (56)

Domaine de l'Hermine
6 maisons individuelles en accession
1 espace d'activités
Arch. : Fabien Coudriet

29 - VANNES (56)

Les Rives de Tohannic
20 logements locatifs
VEFA

30 - SURZUR (56)

Résidence du Lobreont
17 logements locatifs
Arch. : Alinéa Architectes

31 - GUIDEL (56)

Résidence Kernod
12 logements locatifs
Arch. : Agence Le Dyllo

32 - BRIE (35)

Belle Isis
8 logements locatifs
Arch. : Planchais Architecte

33 - SAINT-GILLES (35)

Résidence Melaine
16 logements locatifs
1 espace d'activités en accession
Arch. : Dominique Bonnot Architecture



Votre habitat, notre responsabilité



imoja par Aiguillon : la marque accession d'Aiguillon

L'engagement pour l'accès au logement est au cœur de l'ADN d'Aiguillon construction. Forte d'une expérience de 23 611 logements construits, dont 7 071 vendus en accession à la propriété, Aiguillon s'est imposée comme l'une des premières entreprises de construction et de gestion de logements sociaux dans l'Ouest.

Investie dans sa mission d'utilité sociale, Aiguillon résidences, dotée d'un statut coopératif, permet à des

ménages sous plafonds de ressources d'envisager l'avenir avec sérénité. Ainsi est née imoja, la marque Accession d'Aiguillon, directement spécialisée dans la commercialisation de logements en accession sociale à la propriété.

Ce choix s'est accompagné de la définition d'un plan stratégique orienté « expérience client » avec, au cœur même du dispositif, les valeurs coopératives de :



Confiance



Transparence



Humanité



Accompagnement

imoja.fr

Vos interlocuteurs dédiés

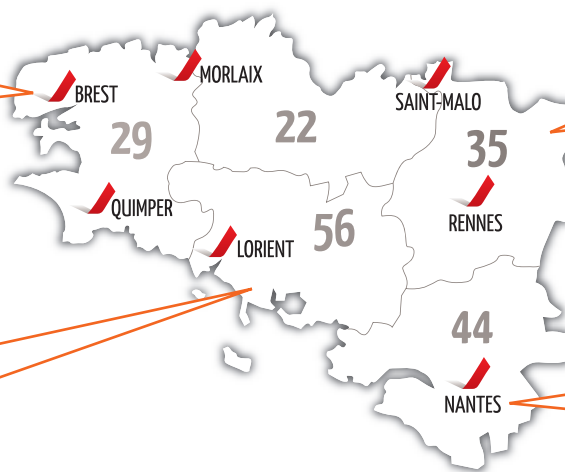
FINISTÈRE

Christophe RANDON

Directeur territorial 29
02 98 90 80 49

Michael LEBRETON

Développement
07 89 73 82 78



ILLE-ET-VILAINE

Mickael LEHARDY

Directeur territorial 35
02 99 26 44 03

Charlène ORVAIN

Développement
06 37 86 47 24

MORBIHAN

Franck GAUTHIER

Directeur territorial 56
02 97 35 14 40

Nicolas POUGET

Développement
06 17 26 30 97

LOIRE-ATLANTIQUE

Bertrand DUBOIS

Directeur territorial 44
02 40 94 49 80

Emilie SOL

Développement
06 40 97 18 32

Directeur de la promotion :

Christian CHOPPERIS

06 03 15 88 90

Directrice du développement

Véronique LE GUYADER

06 17 35 74 34



Siège

171 rue de Vern - BP 50147 - 35201 RENNES Cedex 2
Tél. 02 99 26 44 44

aiguillon-construction.fr

