Office Foncier Citoyen

INITIALISATION DE LA DEUXIÈME PHASE D'ÉTUDE

Gwennaëlle Costa Le Vaillant
Directrice Numérique, Innovation, Smart Région Avril 2024

Région îledeFrance

Objectif

L'idée d'un **Office Foncier Citoyen (OFC)** est :

- de **permettre aux citoyens d'investir dans des projets de construction ou de rénovation** de logements qui restent accessibles à un prix raisonnable. Les citoyens pourront participer au fonctionnement d'une structure innovante et se mobiliser pour une action durable en faveur des habitants et des territoires franciliens.
- De permettre aux **entreprises de soutenir de nouvelles possibilités de logement pour leurs salariés**
- D’offrir aux **investisseurs et aux foncières de diversifier leurs portefeuilles**.

Comment fonctionne l'OFC ?

- Les ménages achètent leur résidence principale à un prix réduit d'au moins 20% par rapport à un logement classique parce que **l'OFC prend directement à sa charge le coût d'acquisition des fonciers** sur lesquels les opérations sont réalisées. Pour y parvenir, l'OFC est agréé organisme de foncier solidaire et mobilise le dispositif du **Bail Réel Solidaire**, garant de cette dissociation entre le foncier et le bâti.

- En contrepartie de ce coup de pouce à l'achat, le ménage propriétaire du logement verse chaque mois à l'OFC une **redevance modérée**. Cette redevance doit couvrir les frais de fonctionnement de l'office, amortir progressivement l'investissement foncier et rémunérer les investisseurs citoyens. Même en additionnant cette redevance avec le coût d'acquisition du logement, le ménage paie une **mensualité bien moins élevée** que s'il achetait un logement en pleine propriété.

- Chaque logement produit par l'OFC **reste abordable pour toutes les générations de propriétaires à venir**. En effet, lorsqu'une personne revend son logement, elle dégage une plus-value modérée par l'OFC, de telle sorte que le coup de pouce initial bénéficie au nouvel acquéreur.

Quels sont les intérêts pour les citoyens à investir dans l'Office Foncier Citoyen ?

- Le citoyen investisseur participe au travers de l'OFC à une **initiative solidaire bénéficiant directement à des ménages franciliens** aux revenus modestes et intermédiaires. Son engagement financier change la trajectoire de vie de personnes qui pourront alors choisir et acquérir un logement qui correspond à leurs besoins – en termes de qualité, de confort, de proximité aux équipements, services, commerces et emplois. Cela leur donne également l'opportunité unique de se **constituer un patrimoine** qu'ils pourront transmettre à leurs héritiers.
- L'OFC permet aux citoyens de participer à une initiative qui s'insère dans des territoires dont le développement ou la redynamisation a tout particulièrement besoin de leur soutien financier.
- Les **petits épargnants** disposent avec l'OFC d'une véritable opportunité : en associant leur épargne à celle de centaines d'autres citoyens, ils réalisent des **investissements à impact** dans un modèle de projet immobilier qui en sécurise la valeur. La rémunération de l'épargne atteint par ailleurs le même ordre de grandeur que le taux d'intérêt du livret A.

Comment les citoyens pourront-ils concrètement investir dans l'Office Foncier Citoyen ?

- **Plusieurs modalités** d'investissement possibles :

1. L'OFC appelle les citoyens à lui prêter directement de l'argent en s'appuyant sur une **plateforme de financement participatif**. Le citoyen perçoit alors des intérêts modérés permettant à l'OFC de limiter le montant de la redevance pour les acquéreurs et de couvrir le coût de ses moyens humains et matériels.
2. Les investissements des citoyens sont regroupés au sein d'un **fonds d'investissement alternatif** à capital variable dont la vocation est d'organiser le financement des opérations de logements à développer. Dans ce scénario plus ambitieux, l'OFC est donc constitué de 2 structures sœurs à créer : un fonds prêteur et une structure agréée organisme de foncier solidaire.

- Les citoyens investissent dans un **produit d'épargne** proposé par une banque partenaire ciblant explicitement l'OFC comme bénéficiaire des fonds. L'établissement de crédit accorde ensuite des prêts à l'OFC pour développer les opérations de logements, ce qui lui permet de verser des intérêts aux citoyens investisseurs.

Quels partenaires pour créer l'Office Foncier Citoyen ?

- Plus la durée d'**amortissement** du foncier par l'OFC est longue, plus l'impact du modèle sur le coût du logement est important. Si les citoyens investisseurs attendent une disponibilité de leurs fonds sur une durée inférieure à 10 ans, l'activité de l'OFC devra alors s'appuyer sur d'autres fonds, mobilisables sur une **plus longue durée**.
- L'impact social, territorial et circulaire de l'investissement proposé par l'OFC pourra convaincre des partenaires **institutionnels et publics**, ainsi que des fonds d'investissement **privés** issus du milieu bancaire et de l'assurance, ou encore des entreprises – par exemple par l'intermédiaire de leur fondation. En contrepartie de leur contribution, ces partenaires pourront choisir d'**orienter la commercialisation** des logements en direction de leurs publics.
- Enfin, les constructeurs des logements ainsi que les établissements de crédit auprès des particuliers seront à associer.

Prochaines étapes

- Afin de consolider le projet d'Office Foncier Citoyen, la première étape consiste à **nouer des partenariats** avec des établissements de crédit et des plateformes de financement participatif pour échanger de leurs conditions de participation. Une **étude de réceptivité** des citoyens à l'investissement proposé par l'OFC pourra alors être menée.
- Le processus et les **conditions juridiques et financières** à réunir pour la création d'un fonds d'investissement alternatif devront être approfondies, afin de guider le choix de structuration juridique de l'Office Foncier Citoyen.
- Enfin, l'enjeu sera de **construire un modèle économique** pour l'OFC et d'identifier les partenaires financeurs mobilisables à court terme pour soutenir le lancement du projet.
- Envie d'en savoir plus sur ce projet ? **Participez au Comité de lancement le 26 avril à 15h**

MERCI
ET À BIENTÔT !

Région îledeFrance