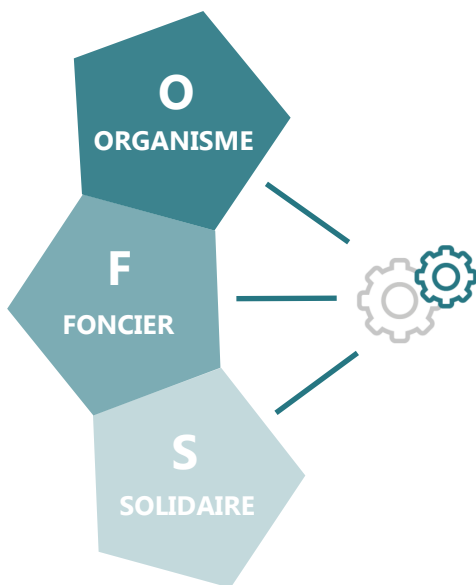


OFS : saisissez l'opportunité d'un mode d'accession en plein essor !



Un OFS, c'est quoi ?



Une activité portée par une structure sans but lucratif, le cas échéant créée spécifiquement, un EPF ou un organisme HLM

Un opérateur se posera la question du positionnement, permettant de répondre au mieux aux besoins du territoire : devenir membre d'une structure aux côtés des collectivités, voire d'autres opérateurs, ou internaliser l'activité.

Un principe de dissociation du foncier et du bâti

L'OFS porte le foncier sur le long terme, et le met à disposition dans le cadre d'un bail spécifique : le BRS. Le type d'opération visé est à analyser ; au-delà des opérations de construction neuve, le modèle peut être appliqué dans l'ancien et pour de la vente HLM.

Un dispositif d'accession abordable et anti spéculatif

Accessible sous conditions de ressources et rechargeable à chaque mutation (revente), le dispositif encadre les prix de vente et les conditions de revente. Les logements sont abordables durablement, et les éventuelles aides publiques apportées profitent aux ménages successifs.

Quels écueils éviter pour mettre en place cette activité ?

Ce que l'on a pu observer

Une propension à vouloir rentrer vite dans les détails

- Le dispositif rompt avec les logiques habituelles et il peut être difficile d'appréhender les tenants et les aboutissants du modèle pour les différents acteurs.
- Les spécificités en termes de montages juridiques, fiscaux, comptables, etc. conduisent à vouloir vite se raccrocher à des données quantitatives (ex. niveau de redevance).

Se lancer trop vite dans la procédure d'agrément

- Le modèle profite d'un effet de mode et suscite une attente légitime de la part des élus.
- Le développement de l'activité peut être lancé à marche forcée et, sans avoir étudié en détails les partenariats possibles ou la manière dont pourra fonctionner l'activité.

Un flou sur la manière d'organiser l'activité

- Le dispositif s'inscrit dans le prolongement d'autres activités (logement locatif, accession à la propriété classique, syndic...) et il est nécessaire d'en penser les complémentarités.
- Il peut également induire un changement de posture du bailleur par rapport à ses confrères, aux collectivités et aux opérateurs privés.

Une nécessité de prendre de la hauteur et de se (re)poser les bonnes questions :

Que veut-on faire ? Où ? Avec quels partenaires ?

Penser le modèle comme le **développement d'une nouvelle activité**, avec une **stratégie** et des **ressources bien identifiées**.



Nous vous accompagnons avec pragmatisme, selon l'avancement de vos réflexions

Nous intervenons, seuls ou avec un réseau de partenaires privilégiés, ponctuellement ou de façon suivie, à chaque niveau de votre réflexion :



Etudier l'opportunité et la faisabilité d'un OFS

- Positionner le produit BRS dans le marché local
- Identifier les partenaires potentiels
- Choisir la structure adéquate



Accompagner la mise en oeuvre d'un OFS

- Formaliser le fonctionnement de l'activité
- Coconstruire le dossier de demande d'agrément



Préparer l'engagement d'opérations en BRS

- Modéliser les équilibres d'opération
- Positionner le produit BRS

Notre posture



Adopter une démarche de facilitation

- Faciliter la compréhension des enjeux de chacun, soulever les questionnements qui pourraient être oubliés
- Nourrir les propositions avec des retours d'expérience et des éléments de comparaison issus de missions similaires

Mettre à profit notre connaissance des montages BRS et des métiers du logement social

- Objectiver les grands équilibres des modèles
- Positionner la nouvelle activité par rapport aux activités existantes et anticiper les incidences métiers et les leviers à valoriser
- Proposer des outils (ex. matrice de montage d'opération) proches de ceux que vous utilisez

Penser de manière globale, entre le stratégique et l'atterrissage opérationnel

Ils nous ont accordé leur confiance



A votre écoute et disponible pour échanger



Etienne BALEY

Consultant senior
07 85 81 38 71
e.baley@aatiko.fr

« Un collectif en confiance et solidaire, qui valorise et développe chacun d'entre nous »



www.aatiko.fr

Retrouvez toute notre actualité sur LinkedIn :

