

LE PROGRAMME DES JEUDI 1^{ER} ET VENDREDI 2 DÉCEMBRE 2022

JEUDI 1^{ER} DÉCEMBRE

9H30	ACCUEIL
9H40-10H45	SÉANCE D'OUVERTURE
10H45-12H30	TABLE RONDE : Le BRS parmi les outils de régulation foncière à disposition des territoires SALLE PLÉNIÈRE
12H30-14H	COCKTAIL DÉJEUNATOIRE *
14H-15H30	LA DIVERSITÉ DES CHAMPS D'ACTION DU BRS // Ateliers au choix La qualité : un atout nécessaire à la construction neuve SALLE AUDITORIUM Agir dans les Immeubles existants SALLE PLÉNIÈRE L'accompagnement des commerces SALLE TIGNOUS
15H45-17H15	LES ENJEUX DE LA GESTION DANS LE TEMPS // Ateliers au choix Propriétaires en BRS : un retour d'expérience SALLE AUDITORIUM De la signature à la gestion, le BRS en action ! SALLE PLÉNIÈRE Accompagner les reventes SALLE TIGNOUS
17H30-18H15	PLÉNIÈRE : LE TEMPS DES PARTENAIRES DU RÉSEAU
18H30	COCKTAIL RÉSERVÉ AUX ADHÉRENTS ET SPONSORS DE FONCIER SOLIDAIRE FRANCE

VENDREDI 2 DÉCEMBRE

8H30	ACCUEIL
9H-10H30	PLÉNIÈRE : BRS ET INFLATION : QUELLE(S) STRATÉGIE(S) ?
10H45-12H	LES DÉFIS DE LA CONJONCTURE ACTUELLE // Ateliers au choix La relation OFS - opérateurs à l'épreuve des actes SALLE 3 ^e COMMISSION Le financement des accédants : constats et solutions SALLE TIGNOUS Le BRS et le logement social SALLE PLÉNIÈRE
12H15-13H	SÉANCE DE CLÔTURE
13H-14H	COCKTAIL DÉJEUNATOIRE *
14H-16H	VISITE D'OPÉRATIONS EN BRS // Au choix Romainville (93) Paris, Saint-Vincent-de-Paul (75) Saint-Denis (93)
	FIN DES 4^{ÈMES} JOURNÉES

INFORMATIONS ET INSCRIPTIONS : www.foncier-solidaire.fr

JEUDI 1^{ER} DÉCEMBRE 2022

9h30

ACCUEIL PAR ANNE HIDALGO, MAIRE DE PARIS*

*sous réserve

9h40-10h45

Plénière

SÉANCE D'OUVERTURE : UN ÉTAT DES LIEUX DE LA DYNAMIQUE DU RÉSEAU

Lille en 2018, Rennes en 2019, Anglet en 2021, Paris en 2022 : depuis la constitution du réseau des OFS, celui-ci s'est mobilisé afin d'œuvrer au perfectionnement du modèle de BRS. Le Journal de l'année permet de retracer l'évolution de l'association et le travail mené en interne.

Cette séance d'ouverture servira à faire un bilan de l'association et du nombre d'OFS agréés, puis identifiera les enjeux actuels et à venir pour l'ensemble des acteurs concernés par le dispositif.

En présence de :

- ▶ **Honoré Puil**, président de Foncier Solidaire France
- ▶ **Christian Chevé**, secrétaire de FSF
- ▶ **Philippe Vansteenkiste**, trésorier de FSF

Séquence animée par **Emmanuelle Parra-Ponce**, directrice de la rédaction de AEF Habitat-Urbanisme

10h45-12h30 - SALLE PLÉNIÈRE

Table ronde

LE BRS PARMIS LES OUTILS DE RÉGULATION FONCIÈRE À DISPOSITION DES TERRITOIRES

Le modèle OFS / BRS s'inscrit de plus en plus dans les politiques locales de l'habitat, en s'imposant parfois comme le nouveau (voire unique) modèle d'accès social à la propriété. Pourtant, il est nécessaire de voir de quelle manière le BRS interagit avec les autres outils des politiques publiques, notamment en termes de maîtrise du foncier, dans le but d'avoir une vision d'ensemble.

La parole sera donnée aux élus et aux universitaires afin d'avoir un éclairage national, mais aussi international.

En présence de :

- ▶ **Line Algoed**, professeure-chercheuse en anthropologie urbaine
- ▶ **Ian Brossat**, président de la Foncière de la Ville de Paris, adjoint à la maire de Paris, en charge du logement, de l'hébergement d'urgence et de la protection des réfugiés
- ▶ **Emmanuelle Cosse**, présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat
- ▶ **Stéphane Grasset**, maire de Buc, vice-Président de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc

▶ **Marie Llorente**, consultante-chercheuse en aménagement urbain et développement territorial

▶ **Renaud Payre**, Vice-Président de la Métropole de Lyon et Président de la Foncière Solidaire du Grand Lyon
Séquence animée par **Emmanuelle Parra-Ponce**, directrice de la rédaction de AEF Habitat-Urbanisme.

14h-15h30

Ateliers

LA DIVERSITÉ DES CHAMPS D'ACTION DU BRS

--> LA QUALITÉ : UN ATOUT NÉCESSAIRE

À LA CONSTRUCTION NEUVE - SALLE AUDITORIUM

La qualité des logements proposés en BRS doit permettre de répondre à la fois aux besoins et au confort des ménages, mais également aux enjeux environnementaux actuels.

En effet la performance des bâtiments nouvellement construits sera bénéfique aussi bien pour les ménages (confort à l'échelle de leur logement), mais également pour l'OFS en tant que gestionnaire de patrimoine.

Ainsi quelles exigences les OFS peuvent-ils mettre en place au moment de la construction des logements en BRS ?

Intervenant.es :

- ▶ **Sophie Imbault** (Earth Avocat)
- ▶ **Sabine Sofiane** (Axanis)
- ▶ **Charles Toulat** (Attland)

Moderation : **Simon Goudiard**
(OFS des Yvelines)

--> AGIR DANS LES IMMEUBLES EXISTANTS - SALLE PLÉNIÈRE

Dans le contexte actuel de sobriété énergétique et de rarefaction du foncier, le modèle des OFS / BRS doit pouvoir s'adapter aux enjeux importants de la politique du logement (réintroduction de propriétaires occupants, réhabilitation de copropriétés dégradées, etc.).

En contrainquant la production neuve, le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) permettra sûrement également d'investir dans l'« ancien ».

Mais alors de fait le BRS peut-il accompagner les collectivités et les ménages face à ces enjeux ?

Intervenant.es :

- ▶ **Nathalie Demeslay** (Foncier Solidaire Rennes Métropole)
- ▶ **Soraya Baït Ihaddadène** (CROAIF)
- ▶ **Léa Makarem** (SIFAE)

Moderation : **Frédéric Ragueneau**
(Les Habitations Populaires)

--> L'ACCOMPAGNEMENT DES COMMERCES - **SALLE TIGNOUS**

La loi 3DS a ouvert la voie à la diversification des outils mis à disposition des OFS.

En effet, la loi a accordé la possibilité au gouvernement de prendre une ordonnance afin de donner naissance au « Bail Réel Activité ».

Ce nouveau bail, secondaire et complémentaire par rapport au BRS, permettra de penser un ensemble urbain en termes de mixité fonctionnelle entre logements et commerces.

Le travail actuellement mené par la DHUP sera présenté et enrichi par les pratiques des opérateurs présents.

Intervenant.es :

► **Jean-Marie Quemener** (DHUP)

► **Arnaud Portier / Yannick Fleux** (Bizitegia)

Modération : **Loïc Alcaras** (Foncière de Haute-Savoie)

15h45-17h15

Ateliers

LES ENJEUX DE LA GESTION DANS LE TEMPS

--> PROPRIÉTAIRES EN BRS : UN RETOUR D'EXPÉRIENCE - **SALLE AUDITORIUM**

Les premières opérations en BRS ont été livrées, ce qui donne l'occasion d'avoir un retour d'expérience de la part des tout premiers accédants.

Cet atelier sera l'occasion de faire un point avec eux, mais également de voir comment s'est passé la commercialisation.

Enfin, grâce à des statistiques croisées issues de nombreux OFS, cet atelier sera l'occasion d'une 1^{ère} approche et de 1^{ers} constats sur les profils des ménages acquéreurs.

Quel(s) portrait(s) pouvons-nous faire des ménages qui accèdent à la propriété en BRS ?

Intervenant.es :

► **Jean-Emile Barra** (Neovarim)

► **Manuel Leforest** (Coopimmo)

► **Sylvie Leteu** (OFSML)

► **Mona Kebali** (ADIL Nord-Pas-de-Calais)

Modération : **Barbara Belle** (Foncière Solidaire du Grand Lyon)

--> DE LA SIGNATURE À LA GESTION, LE BRS EN ACTION ! - **SALLE PLÉNIÈRE**

La lecture point par point d'un contrat de bail réel solidaire, permettra d'appréhender de quelle manière les différentes clauses impactent le travail de l'OFS.

La rédaction de ces clauses et les choix opérés (notamment sur les clauses d'indemnisation et d'in-

dexation), ont un réel impact sur la gestion des logements, le suivi de la copropriété, la relation OFS/ménages etc...

Intervenant.es :

► **Julie Garra** (Le Comité Ouvrier du Logement)

► **Me Jacobsoone** (Fontaine, Roussel & associés)

Modération : **Jean-Baptiste Debrandt** (OFSML)

--> ACCOMPAGNER LES REVENTES - **SALLE TIGNOUS**

Comme toute production de logement, la première commercialisation n'est pas une fin en soi. Mais en raison du caractère pérenne du dispositif d'OFS / BRS, la revente est d'autant plus un sujet complexe, pour l'OFS, le ménage primo-accédant et le futur accédant.

Bien que le dispositif soit encore jeune, certains OFS ont réalisé leurs premières reventes et peuvent témoigner des contraintes nouvelles qui apparaissent, notamment pour un modèle d'accession qui a été pensé pour la production neuve, et non en termes de marché secondaire.

Ainsi, comment appréhender la revente en BRS à l'heure actuelle ?

Intervenant.es :

► **Valérie Libon** (Orsol)

► **Céline Priem** (Logeo Seine)

Modération : **Stéphane Carré** (Foncier Coopératif Malouin et Foncier Solidaire Rennes Métropole)

17h30-18h15

Plénière

LE TEMPS DES PARTENAIRES DU RÉSEAU

Les différents sponsors des Journées du Réseau auront la possibilité de s'exprimer sur la manière dont ils accompagnent les OFS dans le cadre du développement du dispositif de BRS.

En présence de :

► Action Logement

► La Banque des Territoires

► La Caisse d'Épargne

► Le Crédit Agricole

► Le Crédit Mutuel

Séquence animée par **Emmanuelle Parra-Ponce**, directrice de la rédaction de AEF Habitat-Urbanisme.

18h30-20h

Apéro

COCKTAIL RÉSERVÉ AUX ADHÉRENTS

ET SPONSORS DE FONCIER SOLIDAIRE FRANCE

À l'Hôtel de Ville de Paris.

VENDREDI 2 DÉCEMBRE 2022

9h-10h30

Plénière

BRS ET INFLATION : QUELLE(S) STRATÉGIE(S) ?

Le contexte actuel interroge nécessairement sur les conséquences de l'inflation à la fois pour les ménages et leur capacité à accéder à la propriété, mais également quant aux solutions que peut apporter le BRS.

En effet, dans quelle mesure le BRS peut-il soutenir les ménages modestes, malgré les coûts de construction de plus en plus élevés et la hausse des taux d'intérêt renchérissant le coût de l'emprunt tant pour les ménages que pour les OFS ? Les coûts de la construction impactent également les prix de sortie des BRS, posant ainsi la question de la cible de ces logements. Les ménages très modestes ne sont plus finançables en raison de l'effet ciseaux entre le prix de construction et les prix plafonds, et les ménages intermédiaires sont exclus du dispositif.

Dans cette situation, quelles stratégies et améliorations possibles ?

En présence de :

- ▶ **Najoua Benfella-Masson**, Directrice régionale adjointe à la Banque des Territoires Île-de-France
- ▶ **Nathalie Demeslay**, Responsable Service Habitat à Rennes Métropole
- ▶ **Sophie Lecoq**, Directrice de la Foncière de la Ville de Paris
- ▶ **Pierre Madec**, économiste OFCE, département Analyse et Prévision
- ▶ **Imed Robbana**, Directeur Général du Comité Ouvrier du Logement

Séquence animée par **Emmanuelle Parra-Ponce**, directrice de la rédaction de AEF Habitat-Urbanisme.

10h45-12h

Ateliers

LES DÉFIS DE LA CONJONCTURE ACTUELLE

--> LA RELATION OFS / OPÉRATEURS À L'ÉPREUVE DES ACTES - **SALLE 3^e COMMISSION**

La majorité des OFS fait appel à des opérateurs privés ou sociaux afin de réaliser la construction des logements en BRS. Cependant, cette relation peut entraîner un manque de visibilité pour le ménage qui ne rencontrera que l'opérateur au moment de la commercialisation.

Ainsi, comment rendre les relations OFS / opérateurs / ménages plus lisibles pour l'ensemble des acteurs ? Et quelles sont les conséquences juridiques et opérationnelles ?

Intervenant.es :

▶ **Christian Abbas** (Coopérative Foncière Méditerranée)

▶ **Me Lièvre** (14 pyramides)

Modération : **Cécile Hagmann** (Coopérative Foncière Francilienne)

--> LE FINANCEMENT DES ACCÉDANTS : CONSTATS ET SOLUTIONS - **SALLE TIGNOUS**

Le financement des ménages est un point majeur dans la commercialisation des logements. Pourtant, le processus est assez disparate d'une région et d'un OFS à l'autre..

L'objectif de cet atelier est donc de pouvoir revenir sur le fonctionnement des réseaux bancaires et des garanties apportées (hypothèque et caution), ainsi que sur les critères de financement.

L'objectif est de comprendre pourquoi le financement n'est pas harmonisé d'une région à l'autre et d'explorer des solutions.

Intervenant.es :

▶ **Olivier Barrat** (Action Logement)

▶ **Barbara Belle** (Foncière Solidaire du Grand Lyon)

▶ **Karine Bauer** (Crédit Mutuel)

▶ Représentant.e du Crédit Agricole

Modération : **Vincent Biraud** (Atlantique Accession Solidaire)

--> BRS ET LOGEMENT SOCIAL - **SALLE PLÉNIÈRE**

Le BRS est comptabilisé, dans la loi SRU, au même titre que la production locative sociale PLS. Cependant, le BRS ne doit pas venir en concurrence du logement social ; il doit venir en complémentarité au sein du parcours résidentiel des ménages. Le but est de fluidifier ce parcours en donnant la possibilité aux ménages de sortir du locatif social. Pour favoriser ce principe, certaines collectivités mettent en place des servitudes de mixité sociale.

Mais les quotas SRU en zones carencées, ainsi que certaines limites du modèle des opérations mixtes ne vont-ils pas à l'encontre de cette complémentarité ?

Intervenant.es :

▶ **Simon Goudiard** (OFS des Yvelines)

▶ **Imed Robbana** (le COL)

Modération : **Philippe Vansteenkiste** (Foncière de Haute-Savoie)

12h15-13h

Plénière

SÉANCE DE CLÔTURE

Enjeux globaux et attentes du Réseau formulés par **Honoré Puil**, président de Foncier Solidaire France

Réponse de **Olivier Klein**, ministre délégué auprès du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, chargé de la Ville et du Logement (sous réserve)

14h-16h

Visites d'opérations

VISITE D'OPÉRATIONS BRS AUX CHOIX

Accueil à partir de 14h, début des visites à 14h30

--> ROMAINVILLE

43 logements BRS par La Coop Foncière Francilienne

L'opération accueille 43 logements dont 31 BRS et 12 logements locatifs cédés à Seine Saint Denis Habitat dans le cadre de la reconstitution de l'offre ANRU du projet Gagarine situé à proximité. 3ème opération en BRS livrée en Ile de France par La Coop Foncière, l'opération Confidence a été réalisée par Coopimmo et livrée le 15 novembre 2022. Cette opération a été construite sur un foncier cédé par l'Établissement Public Foncier Ile-de-France et la maîtrise d'œuvre assurée par Myriam Szwarc.

Lors de la visite d'opération, nous vous proposerons de découvrir cette résidence, de visiter un logement en présence de l'architecte et d'un.e représentant.e de la Ville, de l'opérateur et de l'OFS.

Pour s'y rendre :

L'opération est située au 19-32 rue Normandie Niemen à Romainville (93). Pour s'y rendre, prendre la Ligne 11 à Hôtel de Ville jusqu'à la Marie des Lilas, puis 10 minutes à pied.

--> PARIS - SAINT-VINCENT DE PAUL

23 logements en BRS à Saint-Vincent de Paul par la Foncière de la Ville de Paris

Visite de chantier au sein d'un grand projet d'aménagement du quartier « Saint-Vincent-de-Paul » située 82 avenue Denfert Rochereau.

Une visite qui mettra en perspective les différents espaces de la ZAC, passés et à venir.

Implantés sur le site historique emblématique de l'ancien hôpital Saint-Vincent de Paul, 23 logements en BRS ont été commercialisés au printemps 2021 par la Foncière de la Ville de Paris au sein d'un Immeuble mixte comprenant également 10 logements locatifs sociaux. Ce futur quartier s'inscrit dans un site multiséculaire, ancien noviciat transformé en hôpital infantile et maternité, dont l'activité a cessé en 2012. À équidistance des pôles de transport Denfert-Rochereau et Port Royal, il bénéficie d'un environnement exceptionnel, au cœur du 14e arron-

dissement de Paris, encadré des jardins de congrégations religieuses, de l'Observatoire de Paris et de la Fondation Cartier, haut lieu de l'art contemporain. Autre singularité de l'opération : il est réalisé en habitat participatif par la Foncière de la Ville de Paris et les futurs habitants conçoivent collectivement un projet d'habitat et un mode de vie écologiques, durables et solidaires. Ils sont impliqués tout au long du projet, à travers une démarche participative de co-élaboration, de la conception jusqu'à la gestion quotidienne de l'immeuble et des espaces partagés.

Pour s'y rendre :

Prendre la Ligne 1 à Hôtel de Ville, puis prendre la Ligne 4 à Chatelet, jusqu'à la station Denfert-Rochereau. L'entrée se fait au 82 avenue Denfert-Rochereau

--> SAINT-DENIS

22 logements en BRS par l'OFS de Plaine Commune

Les participants seront reçus dans une salle à côté de l'opération qui est en chantier. Il sera alors exposé le projet et ses particularités :

▶ Historique de l'opération - du plan de sauvegarde d'un immeuble anclen à la livraison de logements neufs en BRS, 25 ans de reconquête urbaine.

▶ Production de logements vendus en BRS dans un quartier en QPV - pourquoi, comment, modèle économique ?

▶ Mixité de la production avec du logement locatif social et avec un opérateur organisme HLM - quelle organisation de la copropriété, quelle gestion sur le long terme ?

▶ Bilan de la commercialisation en cours, profils des acquéreurs, attentes de ceux-ci.

Pour s'y rendre :

Prendre la Ligne 1 à Hôtel de Ville jusqu'à Chatelet, puis prendre le RER D jusqu'à Station Stade de France. L'opération se situe au 15 rue Fraizler à Saint-Denis. RDV à la sortie du RER D, station Sade de France - Saint-Denis.



WWW.FONCIER-SOLIDAIRE.FR

E-mail : fsf@foncier-solidaire.fr