

Actes des Journées du Réseau Foncier Solidaire France à Paris

1^{er} et 2 décembre 2022



Foncier Solidaire France remercie chaleureusement l'ensemble des modérateurs.trices, intervenant.es et participant.es des Journées, ainsi que nos sponsors.

Crédit photos (sauf mention contraire) : Erwann Le Gars.

La rédaction de ces actes a été supervisée par Juliette Grenier, chargée de mission à la Fédération des Coop'HLM.

La captation vidéos des séances plénières ainsi que des informations complémentaires sont disponibles sur notre site Internet : www.foncier-solidaire.fr

Date d'édition : mars 23

Table des matières

Les plénières & tables rondes	4
Plénière d'ouverture : un état des lieux de la dynamique du réseau	4
Le BRS parmi les outils de régulation foncière à disposition des territoires	8
Le temps des partenaires du réseau	18
BRS et inflation : quelle(s) stratégie(s) ?	22
Séance de clôture : les attentes du Réseau	27
La diversité des champs d'action du BRS	30
La qualité : un atout nécessaire à la construction neuve	30
Agir dans les immeubles existants	35
L'accompagnement des commerces	40
Les enjeux de la gestion dans le temps	45
Propriétaires en BRS : un retour d'expérience	45
De la signature à la gestion, le BRS en action !	50
Accompagner les reventes	56
Les défis de la conjoncture actuelle :	62
La relation OFS – opérateurs à l'épreuve des actes	62
Le financement des accédants : constats et solutions	63
Le BRS et le logement social	64

Les plénières & tables rondes

PLENIERE D'OUVERTURE :

UN ETAT DES LIEUX DE LA DYNAMIQUE DU RESEAU

- Ian BROSSAT, Président de la Foncière de la Ville de Paris et adjoint au Maire de Paris, en charge du logement, de l'hébergement d'urgence et de la protection des réfugiés
- Christian CHEVE, Secrétaire de Foncier Solidaire France
- Honoré PUIL, Président de Foncier Solidaire France
- Philippe VANSTEENKISTE, Trésorier de Foncier Solidaire France



Honoré Puil et Ian Brossat se serrant la main.

Ian BROSSAT

Je suis heureux de vous accueillir dans le salon de l'Hôtel de Ville de Paris. La Maire de Paris est très heureuse de l'organisation de ces journées dédiées aux OFS et au Bail Réel Solidaire ; ce nouveau produit que nous sommes un certain nombre à avoir initié dans nos villes, avec des résultats extrêmement encourageants.

Il est important de se réunir pour évoquer les enjeux du logement. Nous sommes nombreux à croire qu'une partie de la solution à la crise du logement repose sur l'échelon local. Durant la longue séquence électorale que nous avons vécue en 2022, tout le monde parlait de pouvoir d'achat et personne ne parlait de logement. Or, le logement, premier poste de dépense des ménages, est pour beaucoup dans les difficultés rencontrées. Par conséquent, si nous voulons

redonner du pouvoir d'achat aux Français, il faut agir sur le prix du logement. La première manière d'opérer est l'intervention sur le marché privé. On pourrait aussi mentionner le logement social, avec les défis liés à la loi SRU. Mais nous sommes également capables d'agir avec les Organismes de Foncier Solidaire. Le Bail Réel Solidaire permet de renouer avec l'accession à la propriété pour des catégories sociales qui en étaient exclues.

Honoré PUIL

Après Lille en 2019, Rennes en 2020 et Anglet en 2021, nous nous retrouvons pour ces quatrièmes journées à l'Hôtel de Ville de Paris. Nous plaçons ces journées sous le signe de l'opérationnalité et d'une mise en œuvre concrète du dispositif d'OFS / BRS. Dans cette perspective, nous nous intéresserons, au cours de nos ateliers, à la diversité des champs d'action du BRS, aux

questions que soulève la gestion dans le temps du dispositif, ou encore aux difficultés que nous rencontrons dans la conduite d'une politique d'accession sociale à la propriété.

Le souhait de placer l'opérationnalité au cœur de nos journées ne doit pas nous interdire de réfléchir à la question foncière qui complique chaque jour davantage les politiques locales de l'habitat et du logement en France, et ce dans toutes leurs dimensions : logement social, accession sociale, intermédiaire et libre. Comme cela a été dit, le logement ne s'est pas imposé comme un thème essentiel de campagne durant les élections présidentielles de 2022. Plusieurs raisons pourraient l'expliquer. Premièrement, l'immense majorité des Français est bien logée. Deuxièmement, la France est le pays qui compte le plus de logements neufs chaque année. Troisièmement, la France est le pays de l'OCDE qui a enregistré la plus forte augmentation de son parc de logements entre 2011 et 2020, de 2 % par an. Par ailleurs, les prix du logement ne sont peut-être pas un sujet dans les 70 départements français en recul démographique. Enfin, le sujet est peut-être évoqué trop souvent sous un angle sensationnel lors de l'effondrement d'un immeuble ou de l'évacuation largement médiatisée d'un squat.

De manière générale, notre pays a du mal à inscrire le logement dans le temps long et à construire des réponses adaptées à nos tendances démographiques. La durée de nos programmes locaux de l'habitat n'est plus adaptée aux délais de production constatés en 2022. Or, une question prégnante, voire angoissante, est la disponibilité future du foncier liée à la nécessaire préservation des terres agricoles, de la faune et de la flore. Le « zéro artificialisation nette », adopté presque subrepticement par le Parlement en 2021, induit un changement majeur dans notre manière de concevoir et de penser l'urbanisme de nos villes. Si les élus locaux sont désormais quelque peu sensibilisés au sujet, les citoyens ne le sont pas. Attention, donc, aux prises de conscience !

Si nous voulons parvenir à loger nos concitoyens demain, nous n'avons d'autre choix que d'investir fortement la question foncière. Elle nous donnera la possibilité de construire les bons logements aux bons endroits et aux bons prix. Le pouvoir politique fait porter sur les opérateurs sociaux des

Organismes de Foncier Solidaire la responsabilité de répondre à l'impératif de production d'une accession abordable. Merci à eux, mais cette responsabilité devrait être en réalité d'abord assurée par les pouvoirs publics, car si le foncier devient trop cher demain, nous ne pourrions plus proposer une redevance compatible avec les capacités de paiement des ménages.

La question foncière est désormais si importante qu'il ne peut plus s'agir seulement de réfléchir à la manière dont nous allons utiliser les sols ou à l'invention d'un énième mécanisme de régulation pour atténuer tel ou tel effets pervers constatés. En outre, la notion de choc d'offre – « produisons beaucoup de logements et le problème sera réglé » – n'est qu'une partie de la réponse. La preuve en est que les territoires qui ont produit de nombreux logements enregistrent quand même de fortes hausses de prix.

Il nous faut travailler suivant deux orientations afin de traiter avec succès la question foncière, puis immobilière, afin que le logement ne devienne pas, comme le disait Olivier Klein, la « bombe sociale de demain ». **La première orientation** est une révolution de la fiscalité foncière et immobilière, devenue aujourd'hui totalement inique, favorisant la détention longue du stock et surtaxant l'usage que nous faisons de nos logements. Ne devrions-nous pas plutôt abolir les impôts sur l'usage pour les reporter sur le foncier ? Je crois que le moment est venu d'abandonner toute référence à la valeur locative pour évoluer à une imposition à taux très faible, mais calculé sur la valeur de marché du bien. D'autres avant nous ont eu ce courage, notamment Joseph Caillaux au début du 20^{ème} siècle, lorsqu'il proposa d'instaurer l'impôt sur le revenu. La loi 3DS a inventé le statut d'autorité organisatrice de l'habitat, dont le contenu reste à renseigner. Pourquoi ne pas expérimenter une nouvelle fiscalité foncière et immobilière sur un territoire qui aurait ce statut ?

La deuxième orientation consiste à promouvoir la dissociation économique entre la propriété du sol et la propriété du logement. On observe aujourd'hui une déconnexion importante entre les prix de l'immobilier et les coûts de construction, ce qui représente l'impact du foncier dans la valorisation immobilière. En d'autres termes, ce n'est pas tant la qualité du logement ou la manière

dont il a été construit qui donnent sa valeur au bien, mais plutôt son emplacement. Dans les zones tendues, il suffit d'attendre que la collectivité améliore un élément de l'environnement pour que le prix du foncier s'envole, alors que son propriétaire n'y a pas contribué à titre individuel. Cet effet interpelle du point de vue de l'équité. Edgar Pisani avait pressenti en 1977 ce phénomène en écrivant : *« L'heure a sonné de mettre en cause la propriété foncière, non parce qu'elle est odieuse en son principe, mais parce qu'elle ne répond plus aux besoins des hommes. Elle a fondé une civilisation, organisé une société, réalisé des œuvres dont nous avons lieu d'être fiers. Elle provoque désormais des désordres qui menacent notre civilisation, notre société et l'harmonie de nos terroirs, de nos villes et de nos villages ».*

Notre réseau doit soutenir toutes les initiatives visant à accélérer la maîtrise publique du foncier et visant à faire de celui-ci un bien commun. C'est à ce prix que nous pourrions mener une réelle politique de l'habitat face à une demande qui demeurera structurellement haussière. Le Code de l'Urbanisme indique que le territoire est le patrimoine commun de la nation. En 2022, la France ferait bien de s'en soucier davantage, faute de quoi toute la propriété privée pourrait être menacée, ce que personne ne souhaite.

Foncier Solidaire France accueille favorablement la proposition du ministre du Logement d'expérimenter l'encadrement du prix du foncier. A titre personnel, je crois qu'il faut aller bien plus loin, mais cette proposition est un premier pas. J'ai conscience que les deux orientations évoquées sont un vaste programme. En attendant, Foncier Solidaire France a poursuivi ses objectifs en 2022, et tout d'abord l'animation du travail inter-OFS. Nous avons également continué notre plaidoyer auprès des services publics, et nous avons promu le dispositif d'OFS / BRS qui intéresse de nombreux territoires.

Philippe VANSTEENKISTE

Un premier groupe de travail a examiné les problématiques juridiques et fiscales liées à la création d'un BRS. La rédaction du regroupement du bail opérateur et du bail utilisateur a d'ailleurs posé quelques problèmes.

Un autre groupe de travail s'est intéressé à la commercialisation et au financement des acquéreurs, notamment en raison des craintes de certaines banques pour financer le BRS.

Le troisième groupe de travail a traité la comptabilité et le financement des OFS. Ces derniers nécessitent des prêts pour acheter le foncier. Le partenariat avec Action Logement et la Caisse des Dépôts et Consignations a été essentiel à la réalisation de nos acquisitions foncières. Mais l'augmentation des taux d'intérêt et l'évolution des marchés nécessiteront une adaptation de nos modèles économiques.

Un quatrième groupe de travail a réfléchi aux sujets des copropriétés et de la gestion ; l'enjeu est de concilier la détention du sol avec la détention des usagers, notamment en cas de mixité au palier.

Le dernier groupe de travail intitulé « Montages Spécifiques » s'est attaché à examiner la problématique du démembrement de façon globale, sans la restreindre au logement. Nous devons mettre aujourd'hui les problématiques de logement en corrélation avec les enjeux d'emploi, de déplacement, de commerce et de lieu de vie, afin de développer un système équilibré.

Le réseau a par ailleurs soumis ses propositions à la commission Rebsamen pour la relance de la construction et du logement. Elle a notamment souligné que le BRS est aujourd'hui un maillon important du parcours résidentiel. Le réseau est également intervenu vis-à-vis de la loi 3DS, dans le cadre de la vente HLM notamment, mais aussi sur le regroupement entre le bail utilisateur et le bail opérateur en un seul acte juridique.

J'en viens maintenant aux chiffres. Plus de **110 OFS** ont été créés jusqu'à présent, ainsi que 129 agréments régionaux. Le nombre d'OFS créé a augmenté de plus de 50 % par rapport à 2021. 19 OFS détiennent des agréments sur plusieurs régions.

La diversité de statut des OFS est notable :

- 60 organismes HLM agréés,
- 23 SCIC,
- 8 groupements d'intérêt public,
- 11 associations,
- 5 EPF/EPFL,

- 2 SAS,
- 1 SEM.

Le réseau compte aujourd'hui **55 OFS adhérents**. **338** logements ont été mis en service et déclarés aux DREAL en 2021, ce qui constitue un premier pas, même si la marge de progression est importante. S'agissant des perspectives, le nombre de logements en BRS devrait plus que doubler chaque année de 2023 à 2025. **11 500** logements sont actuellement engagés ou en cours d'instruction dans l'ensemble de notre réseau des OFS.

Christian CHEVÉ

Ces derniers chiffres proviennent d'une enquête flash récemment conduite qui montre en effet une dynamique de développement importante. On pourrait atteindre 8 000 logements mis en service en 2025. **Le niveau de commercialisation a augmenté de 15 % en 2022** par rapport à l'année précédente. Sur le plan géographique, les régions les plus dynamiques en matière de BRS sont la Bretagne, la Nouvelle-Aquitaine et l'Auvergne-Rhône-Alpes. Et les organismes HLM manifestent un engagement fort, notamment en Ile-de-France.

34 % des opérations sont 100 % BRS, 25 % sont mélangées avec du locatif social, 14 % sont

mélangées avec du logement libre et 27 % comprennent les trois composantes. Si la proportion de 100 % BRS est importante, la mixité s'impose de fait sur certains territoires.

51 % des productions sont effectuées avec un BRS opérateur à organisme HLM et 21 % des productions sont effectuées en maîtrise d'ouvrage propre.

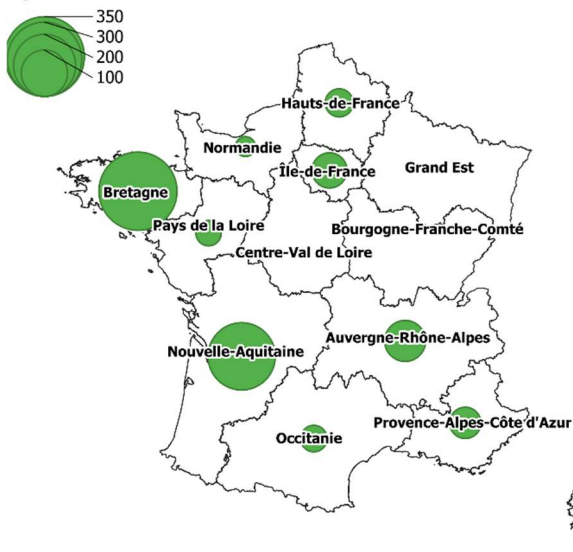
Philippe VANSTEENKISTE

En Haute-Savoie, par exemple, près de 50 % des opérations BRS sont conduites avec des partenaires privés dans le cadre d'opération d'orientation d'aménagement que nous choisissons. En d'autres termes, c'est la collectivité publique qui décide la typologie et les niveaux de prix auprès des opérateurs et qui fixe les conditions de réalisation. Le chiffre présenté devrait évoluer dans le cadre des perspectives de mixité sociale que nous poursuivons.

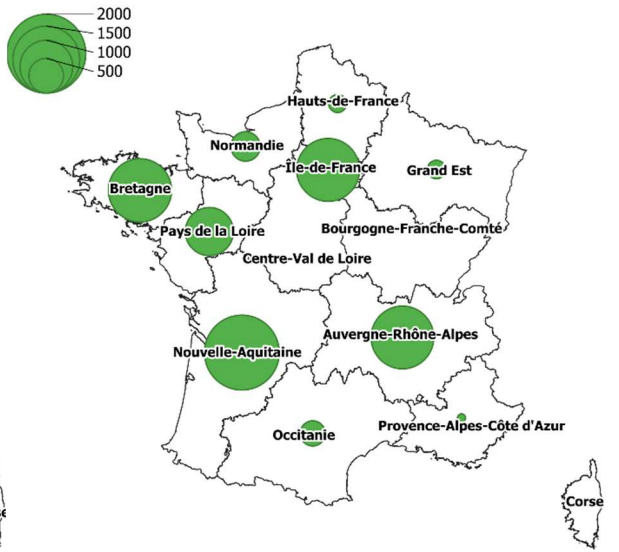
Christian CHEVÉ

Nous ne pouvons pas nous priver de la production des promoteurs si nous souhaitons développer le BRS à grande échelle. Cependant, des coopératives HLM font la promotion de la maîtrise d'ouvrage HLM et la cohabitation de ces modes de production est positive.

Logements livrés en BRS en 2022



Logements en BRS projetés pour 2025



LE BRS PARMIS LES OUTILS DE REGULATION FONCIERE

A DISPOSITION DES TERRITOIRES

- Line ALGOED, Vice-présidente du Centre pour l'Innovation de *Community Land Trust (CLT)* et chercheuse à Cosmopolis (centre de recherche urbaine de l'Université de Bruxelles)
- Ian BROSSAT, Président de la Foncière de la Ville de Paris et 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 et vice-président de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc
- Marie LLORENTE, Consultante-chercheuse et économiste de l'aménagement urbain et développement territorial
- Renault PAYRE, Vice-président de la Métropole de Lyon et Président de la Foncière Solidaire du Grand Lyon
- Animation : Emmanuelle PARRA-PONCE, Directrice de la rédaction d'AEF Habitat Urbanisme



De gauche à droite, Emmanuelle Parra-Ponce, Stéphane Grasset, Line Algoed, Renaud Payre, Emmanuelle Cosse, Ian Brossat, et Marie Llorente.

Marie LLORENTE

Je vous propose de poser quelques éléments de cadrage sur la question de la régulation foncière. Je me permets d'évacuer la question de la fiscalité, qui est très technique.

La première fois que j'ai été interrogée sur le potentiel des OFS en tant qu'outils de régulation foncière, ma réponse a été catégorique : il est nul. Je me suis toutefois engagée dans une réflexion plus vaste, de manière à structurer ma réponse.

Sur le plan quantitatif, nous comptons une centaine d'OFS et un peu moins de 3 000 ventes en BRS depuis que ce dispositif existe. Le volume

limite donc les impacts de cet outil, ainsi que ses effets sur la régulation foncière.

Pour sourcer leur foncier, les OFS ont plusieurs solutions : les filières encadrées, administrées, ou les collectivités locales, ainsi que le patrimoine des bailleurs (vente HLM). En principe, les charges foncières sont relativement bien maîtrisées, les OFS en tant que telles ne jouent pas un rôle vertueux sur le foncier.

Les OFS peuvent également s'approvisionner en foncier dans le diffus. La situation est alors plus complexe. Les références de prix suivent le marché, qui peut être très tendu. La concurrence entre les différents opérateurs est rude, d'autant

que le foncier constructible se fait de plus en plus rare. Les difficultés s'accroîtront encore avec la politique de « zéro artificialisation nette ». Parmi les tendances observées, de plus en plus de promoteurs sont amenés à acheter du foncier *cash*, sans condition suspensive. Cette démarche est révélatrice du niveau de risque que des opérateurs sont prêts à prendre pour avoir accès au foncier. Nous pouvons supposer que la hausse du nombre d'opérateurs pour une quantité finie de foncier fait monter mécaniquement les enchères, sauf en cas de régulation ou bien d'entente entre les opérateurs.

Se sourcer en immobilier est le maître mot de tous les opérateurs qui interviennent sur la chaîne de l'aménagement et de l'immobilier, que ce soit pour le logement ou l'activité. Dans le contexte actuel, la chaîne de l'aménagement se complexifie et se renchérit. Les réserves foncières s'amenuisent considérablement et nous nous dirigeons vers une hausse du renouvellement urbain et du recyclage de friches, qui induisent des coûts supplémentaires. Nous faisons notamment face à une problématique assez sérieuse concernant la fixation du prix de l'expropriation par les juges.

Pour ce qui est de l'aménagement, les coûts de remise en état sont assez importants. De la même manière, pour la construction, les coûts des matières premières et de l'énergie tendent les bilans. Le modèle de l'aménagement que nous connaissons arrive à bout de souffle et mérite d'être interrogé. Nous devons nous interroger sur les moyens de mettre en œuvre des opérations d'aménagement vertueuses dans le diffus. Quelles sont nos marges de manœuvre ?

Plusieurs solutions se sont mises en place au cours des quinze dernières années. Sur le plan organisationnel, un mouvement de recomposition des acteurs de la chaîne de l'aménagement et de l'immobilier est observé. Des phénomènes d'hybridation entre l'aménagement et la construction sont notamment observés, de manière à mieux répartir les risques entre l'amont et l'aval. Une autre tendance plus récente est l'explosion du nombre de foncières de toute nature (grands propriétaires fonciers, foncières commerciales, foncières publiques ou parapubliques, foncières solidaires ou bien développées par des SEM). L'optique des acteurs

du marché n'est plus nécessairement de vendre ses actifs, mais plutôt de les garder et les exploiter. Le rapport au foncier évolue. Il s'agit d'une ressource stratégique, qui peut être privée, commune ou collective.

Le déploiement des OFS et le démembrement de la propriété s'inscrivent pleinement dans ce mouvement. L'objectif est bien de sortir le foncier du marché, de le sanctuariser. Les OFS permettent de « solvabiliser » les ménages et agissent sur les prix de sortie. Les solutions proposées par ces organismes sont toutefois exclusivement palliatives et n'agissent pas véritablement sur la régulation foncière dans un contexte fortement concurrentiel, qui profite aux propriétaires. À la question « Comment réguler le marché ? », il faudrait préférer : « Comment réguler les acteurs du marché ? »

Je voudrais vous parler d'un cas d'école : Bordeaux Métropole. 200 opérateurs immobiliers (promoteurs, Coopératives HLM, etc.) interviennent sur ce périmètre. Comment les réguler ? La Métropole a tenté d'instaurer une « Conférence des partenaires », afin de permettre un partage du cadre et des bonnes pratiques sur le territoire. Si cette initiative paraît bonne, les promesses n'engagent que ceux qui y croient. Les économistes évoquent régulièrement la notion du « passager clandestin », qui ne respecte pas les règles du jeu et conduit à l'entretien du mécanisme inflationniste. Ainsi, selon moi, si le principe de la Conférence des partenaires est bon, il doit s'accompagner d'un système incitatif beaucoup plus engageant. Le droit à construire pourrait, par exemple, être obtenu contre une charge foncière plafonnée.

J'ai la conviction que la structuration des jeux d'acteurs locaux est essentielle pour parvenir à réguler le foncier. Je pense qu'un certain nombre d'OFS, compte tenu de leur gouvernance et de leur périmètre d'intervention, peuvent constituer de vrais points d'appui dans la structuration d'un système partenarial.

Pour parvenir à cette ambition, un point est fondamental : la définition de stratégies foncières territoriales. Il convient de définir beaucoup plus finement les besoins et usages du foncier pour tenir les objectifs globaux des différentes politiques publiques. Les fonciers stratégiques,

sur lesquels une action prioritaire est nécessaire, doivent être identifiés. Les nombreux outils de l'action foncière que nous avons déjà à notre disposition devront ensuite être déployés. Pour le moment, nous faisons face à une véritable carence stratégique, qui s'accompagne d'un besoin d'ingénierie dans les territoires. Nous n'avons pas une connaissance suffisamment fine du foncier et de ses gisements. En ce sens, les observatoires locaux de l'habitat et du foncier instaurés par la Loi LOM me paraissent particulièrement vertueux. Dans un autre registre, il convient d'articuler plus finement les documents de planification (PLH, PLUI, etc.). Dans ce cadre, les OFS représentent des outils au service des politiques publiques.

Pour conclure, Edgard Pisani écrivait : « *J'ai longtemps cru que le problème foncier était de nature juridique, technique, économique, et qu'une bonne dose d'ingéniosité suffirait à le résoudre. J'ai lentement découvert qu'il était le problème politique le plus significatif qui soit, parce que nos définitions et nos pratiques foncières font tout à la fois notre civilisation et notre système de pouvoir, façonnent nos comportements.* » Cette citation de 1977 est tout à fait d'actualité.

Line ALGOED

Pour ma part, ma présentation portera sur les *Communities Land Trust* et non sur les Organismes de Foncier Solidaire, car il existe quelques points de divergence entre les deux modèles. Ainsi, je vous proposerai des perspectives internationales sur la question du foncier.

Le mouvement des *CLT* connaît aujourd'hui une croissance très rapide. Le premier *CLT* connu est *New Communities*, il se situe à Albany, en Géorgie, aux États-Unis. Il a vu le jour dans les années 1960, dans un contexte de lutte pour les droits civiques. De nombreux Afro-Américains travaillaient pour des exploitations agricoles appartenant à des propriétaires blancs. Ceux participant au mouvement de lutte pour les droits civiques ont souvent été chassés de leurs terres. En Albany, un groupe de personnes s'est organisé pour obtenir une véritable émancipation, y compris sur le plan économique. Leur objectif était d'obtenir la propriété du foncier qu'ils avaient exploité des

années durant. Plusieurs familles se sont associées pour acheter 6 000 hectares de terres agricoles.

Le projet *New Communities* combine plusieurs principes :

- La propriété foncière communale ;
- La propriété individuelle de maisons ;
- L'organisation coopérative de l'agriculture.

Le premier *CLT*, dans son format moderne, était né.

Mais un *CLT* n'est pas seulement un modèle américain. Ce principe se décline à travers le monde. Le projet *New Communities* s'est d'ailleurs inspiré de plusieurs modes de relation à la terre qui préexistaient (terres communes des populations indigènes, *garden cities* au Royaume-Uni, *village gifts* en Inde, les *ejidos* au Mexique).

Aujourd'hui, des dizaines de milliers de personnes vivent dans des *CLT* à travers le monde, avec une prédominance aux États-Unis et en Europe. L'extension de ce modèle foncier s'accélère aujourd'hui.

Je vous propose de nous arrêter sur l'exemple du *Caño Martín Peña*, un *CLT* situé à Porto Rico. Celui-ci a gagné le prix mondial de l'habitat en 2016. Il a été qualifié de projet de logement le plus innovateur de l'année. Ce projet représente un outil de régulation foncière dans les quartiers populaires et représente, en ce sens, une véritable source d'inspiration.

Si les pratiques et applications des *CLT* sont multiples, une définition les rassemble. Il s'agit de « *community-led development on community owned land* » (un développement communautaire sur des terres détenues par la collectivité).

Le *Caño Martín Peña* travaille aujourd'hui à l'international. Son objectif est d'aider d'autres quartiers informels à s'organiser et mettre en place des instruments de régulation des terres pour protéger les habitants. Le *Caño Martín Peña* est le résultat du travail de milliers d'habitants dans un quartier précaire de San Juan, la capitale de Porto Rico. Ce quartier s'est construit de manière informelle, sans propriété légale de la terre. Dans les années 1940, avec

l'industrialisation, de nombreux agriculteurs appauvris ont dû quitter leur territoire rural. En l'absence de logements abordables dans les villes, ils ont colonisé les territoires les plus inaccessibles. Un grand nombre de familles s'est notamment installé dans les marais autour du canal Martín Peña, situé en périphérie de la ville. Aujourd'hui, plus de 25 000 personnes habitent toujours dans ce secteur, dont l'importance stratégique est grandissante au regard de l'expansion des villes. Si les quartiers se sont urbanisés, avec des routes pavées et de l'électricité, la plupart des habitations ne sont toujours pas reliées à un système de tout-à-l'égout adéquat. Les eaux usées sont donc directement dirigées vers le canal. Celui-ci est si pollué qu'il s'est bouché, provoquant des inondations régulières.

Au début des années 2000, une agence gouvernementale de Porto Rico a été chargée de restaurer la voie navigable. Le gouvernement a animé de nombreuses réunions avec les résidents du quartier, qui ont pu faire part de leur méfiance à l'égard des projets d'infrastructure du gouvernement et de leurs craintes concernant d'éventuelles expropriations. Les habitants ont décidé de monter un modèle leur permettant de conserver leurs terres, tout en bénéficiant des améliorations apportées par le projet d'infrastructure. Plusieurs institutions ont été créées afin d'accompagner le plan de développement du quartier :

- *Proyecto enlace* (société publique chargée de mettre en œuvre le plan de développement) ;
- G8 (organisation regroupant toutes les organisations préexistantes) ;
- *Fideicomiso de la tierra* (CLT).

Le CLT *Fideicomiso de tierra* est fondé sur le principe de propriété individuelle des maisons et de collectivisation du foncier, dont les 80 hectares sont gérés par l'organisation. Les terres de *Caño Martín Peña* appartiennent à l'État. Aussi, le CLT fait office d'outil de régulation foncière. Chaque famille possède les droits de surface de sa parcelle, avec un acte officiel enregistré auprès du registre de la propriété. Ces droits peuvent être vendus, légués ou hypothéqués.

En septembre 2017, l'ouragan Maria a eu de terribles conséquences sur Porto Rico et le quartier *Caño Martín Peña*. Des milliers de maisons ont été gravement endommagées. Les habitants se sont rapidement organisés pour s'entraider dans ce contexte difficile. Face à ce constat, j'ai décidé de centrer ma recherche au sein de l'Université de Bruxelles sur la façon dont les CLT aident à faire face aux conséquences du changement climatique. Il s'agit du premier filet de protection de la communauté.

Toutes ensemble, les 1 500 familles de *Caño Martín Peña* sont devenues l'un des plus grands propriétaires fonciers de San Juan et le plus grand CLT du monde.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Les deux présentations qui ont été effectuées mettent en exergue une utilisation complètement différente de l'outil de foncier solidaire. Outre la notion de régulation foncière, je tiens à souligner l'usage du terme « émancipation », qui me semble particulièrement significatif. Les OFS ont aussi vocation à permettre aux personnes d'accéder à des parcours résidentiels.

À présent, je vous propose de nous concentrer sur les questions de stratégie territoriale et de régulation des acteurs. Stéphane Grasset, que vous évoquent les propos tenus ce matin sur la question du foncier comme étant un bien commun sur lequel la communauté doit intervenir ? À quel besoin cela répond-il sur votre territoire ?

Stéphane GRASSET

Je suis ravi de vous présenter les expériences que nous menons à Buc. Cette commune des Yvelines accueille 6 200 habitants et 6 000 emplois. Je suis à la tête d'une équipe élue en 2020, avec laquelle nous nous sommes rapidement interrogés sur la manière de répondre au droit de parcours résidentiel pour tous, dans un contexte immobilier tendu. Notre population est vieillissante. Nos jeunes sont obligés de quitter Buc et de nombreuses familles ne parviennent pas à accéder à la propriété. Le prix du foncier est proche de 6 à 7 000 euros par mètre carré dans le parc neuf, et il a tendance à augmenter assez rapidement. Notre commune accueille aujourd'hui près de 25 % de logements sociaux et

nous imposons systématiquement un volume de logements sociaux supérieur à ce pourcentage afin de maintenir ce ratio. Si le marché foncier est extrêmement dynamique sur notre territoire, nous avons conscience du fait qu'une part importante de la population n'y a pas accès.

Dans ce contexte, le BRS nous est apparu comme une solution intéressante. Nous nous sommes rapidement rapprochés de l'EPF pour obtenir une aide sur la maîtrise du foncier. Nous avons également pris contact avec l'OFS des Yvelines. Notre département est particulièrement dynamique et propose des surfaces à un euro du mètre carré, qui permet de proposer des prix très attractifs pour les jeunes cadres et les familles.

Sur les trois années à venir, nous devrions parvenir à construire 400 nouveaux logements. Si tout se passe comme nous le souhaitons, 50 % d'entre eux devraient être en accession libre, 25 % en social et 25 % en BRS. Sur certaines petites opérations que nous maîtrisons complètement, nous choisissons même de proposer 100 % de logements en BRS.

Parmi les projets que nous portons, il est possible de citer le rachat d'un terrain de 3 000 hectares sur lequel trois projets seront mis en œuvre :

- Un habitat inclusif à destination de jeunes femmes handicapées psychiques ;
- Une maison médicale avec des logements en BRS pour la financer ;
- Des espaces publics.

Nous faisons le choix de ne pas trop densifier le territoire, tout en mettant en œuvre diverses opérations pour créer un parcours résidentiel pour tous, et à tous les âges.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Marie Llorente évoquait tout à l'heure la nécessité de mettre en place des systèmes suffisamment incitatifs. Vous fixez des objectifs ambitieux, avec 25 % de logements sociaux et 25 % de BRS. Quelles mesures mettez-vous en œuvre pour que ces intentions se traduisent dans les faits ?

Stéphane GRASSET

Nous rencontrons les opérateurs le plus rapidement possible afin de leur expliquer nos

motivations. Ils ont bien conscience du fait que nous avons la main sur l'accord, ou non, du permis de construire.

Je voudrais aussi vous donner l'exemple d'un projet privé, dans le cadre duquel nous travaillons en bonne coopération avec le propriétaire et son promoteur. Le projet, situé à proximité d'un site classé, implique la participation de l'Architecte des Bâtiments de France et de l'Inspection des Sites. Compte tenu de la localisation du terrain, toute densification trop importante est exclue. Le propriétaire se doit également de mettre en œuvre un projet qualitatif, tout en respectant les critères que nous fixons en matière d'accession, de BRS et de social. Si nous ne nous inscrivons pas dans une logique de « la carotte et le bâton », chacun comprend qu'il relève de l'intérêt de tous de respecter ces impératifs pour que les projets se déroulent dans les meilleures conditions possibles.

Les opérateurs avec lesquels nous travaillons au quotidien ont pris conscience de nos besoins et attentes et les prennent en considération. L'OFS des Yvelines et l'Établissement Public Foncier nous aident à dialoguer avec ces différents acteurs.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Renault Payre, comment inscrivez-vous le BRS dans vos stratégies ? Comment faites-vous pour que la collectivité de la métropole de Lyon prenne la main sur ces sujets, mais également pour favoriser la coordination des différents acteurs ?

Renault PAYRE

En préambule, permettez-moi de réagir aux premières présentations qui soulèvent un grand nombre de questions. Bien sûr, le BRS est un outil d'émancipation. Selon moi, toute la politique du logement doit être guidée par l'émancipation. Il me semble également important de garder à l'esprit la notion de « sécurité » du logement. La diffusion du BRS permet de sécuriser un certain nombre de populations (primoaccédants, personnes issues du logement social, jeunes retraités, etc.).

Il ne faut toutefois pas négliger que, sur le territoire, la gestion du foncier par les collectivités a été très mauvaise sur le temps long.

Actuellement, les élus doivent souvent faire face à la politique de cession massive de patrimoine, sur lequel les collectivités doivent reprendre la main. Et c'est pourquoi nous avons une politique de préemption très ambitieuse. Sur la métropole de Lyon, ce sont 40 millions d'euros qui sont investis chaque année dans la politique foncière, pour le logement social et abordable. Les prix du marché entravent cependant nos démarches. Nous nous devons donc d'engager une réflexion avec les Domaines sur ce sujet.

À mon sens, il ne faut pas entretenir d'illusion : le BRS n'est pas l'Alpha et l'Omega d'une politique foncière. Nous ne sortirons pas de la crise du logement sans un encadrement du prix du foncier. Un sursaut du gouvernement est nécessaire sur ce sujet. Les collectivités doivent pouvoir redonner du « pouvoir d'habiter ». Aujourd'hui, bon nombre d'opérations sont bloquées faute d'équilibre. En vérité, nous avons besoin de temps. Cela fait d'ailleurs le charme du BRS : il s'inscrit dans le temps long pour les habitants, leurs successeurs, mais aussi pour les collectivités et les OFS.

Au sein de la Métropole de Lyon, nous avons pour ambition de parvenir à 1 000 logements en BRS par an à partir de 2026. Cet objectif quantitatif ne pourrait être atteint sans une bonne coordination des différents acteurs. Sur le plateau de la Croix-Rousse, nous sommes engagés avec l'opérateur Grand Lyon Habitat, office métropolitain, dans un projet foncier qui intègre deux tiers de BRS et un tiers de logements locatifs sociaux. Ce type de projet reste toutefois trop rare.

Comme Marie Llorente l'indiquait plus tôt, les observatoires sont également extrêmement importants, car nous avons une méconnaissance de nos fonciers. Aujourd'hui encore, il reste difficile pour une métropole telle que celle de Lyon d'avoir une bonne visibilité sur la disponibilité de son foncier. Pour résoudre cette problématique, deux leviers peuvent être mobilisés : l'aménagement concerté (les ZAC) et le PLUH (secteurs de mixité sociale).

À ce jour, 56 % des bénéficiaires d'un BRS avec la Foncière solidaire du Grand Lyon ont un revenu fiscal de référence inférieur à 60 % du plafond PSLA. Ce type de projet n'est donc pas exclusivement à destination de la classe moyenne.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Ian Brossat, la question du foncier est évidemment prégnante à Paris. Il s'agit d'une capitale assez limitée dans sa superficie, avec des fonciers qui sont, pour beaucoup, déjà très occupés. Cela soulève de vraies interrogations dans le domaine de la construction. Pensez-vous que le foncier doit nécessairement appartenir à la collectivité, et qu'elle soit maîtresse de son développement ?

Ian BROSSAT

Oui, absolument. À Paris, nous avons défini une stratégie du logement à horizon 2035 : elle a été présentée lors de notre dernier Conseil de Paris. Nous avons fait le choix de nous projeter dans le temps long. Au début des années 2000, alors que leur ratio se limitait à 13 %, Paris s'était fixé l'objectif d'atteindre les 25 % de logements sociaux à horizon 2025. Nous sommes en passe d'atteindre cet objectif, alors même que cette perspective paraissait irréaliste pour beaucoup. La ville a consenti à d'importants investissements publics sur vingt ans pour parvenir à son ambition.

Aujourd'hui, si près d'un quart de la population parisienne est protégée de la spéculation immobilière, les difficultés liées au logement restent importantes. Il nous a donc paru nécessaire de poursuivre nos efforts au-delà de 2025. Les capacités d'intervention de la ville se doivent d'augmenter de plusieurs manières. Nous devons continuer de réaliser du logement social, mais également développer le logement locatif abordable (logement intermédiaire). Paris doit aussi intervenir sur le marché privé (encadrement des loyers) et développer du logement en accession à la propriété grâce au BRS.

Dans une ville comme Paris, l'accession à la propriété classique est totalement inabordable pour les classes populaires, les classes moyennes, et même les classes moyennes supérieures. Beaucoup de familles ont quitté la capitale pour cette raison. Nous avons donc décidé de développer le BRS avec la Foncière de la Ville de Paris, que j'ai le plaisir de présider. Le dispositif rencontre un grand succès. Nous le développons progressivement, de manière à pouvoir proposer 1 000 logements en BRS dans les années qui viennent.

Nous sommes particulièrement satisfaits de ce projet, car parmi les premiers logements que nous avons commercialisés, les trois quarts des futurs habitants sont des locataires du parc social. Le BRS et notre OFS favorisent donc bien le parcours résidentiel dont il a été question plus tôt.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Il me semble que vous souhaitez inscrire le BRS de manière systématique dans les opérations de logement lancées à Paris ?

Ian BROSSAT

En effet. Comme vous le savez, nous sommes la ville la plus dense d'Europe. Les marges de manœuvre en matière de foncier disponible pour de la construction maîtrisée par la ville sont très limitées, et nous nous devons de les optimiser. Nos projets doivent répondre à des objectifs d'intérêt général (logements abordables, équipements publics).

Dans le cadre de notre futur PLU, dont l'adoption est prévue lors du Conseil de Paris de mars, il est prévu de créer des réserves dédiées à du logement en BRS, mais aussi que tout nouvel immeuble de logement de plus de 500 mètres carrés contienne 30 % de logements en BRS, dans les quartiers déjà fortement dotés en logements sociaux.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Emmanuelle Cosse, nous venons d'évoquer les stratégies des territoires ainsi que l'action des collectivités. Que vous inspirent ces premiers échanges ? Selon vous, quelle finalité portent les OFS des bailleurs sociaux ?

Emmanuelle COSSE

Il me semble utile d'amorcer mon intervention par un rappel historique. Si les OFS existent aujourd'hui, c'est parce que les différents réseaux liés à l'habitat participatif et les réseaux HLM ont porté ce projet. Je suis ravie que les collectivités le revendiquent aujourd'hui, car l'ensemble des acteurs remettaient en cause une logique libérale de gestion du foncier.

Le sujet de l'accession sociale au foncier est porté, depuis 100 ans, par des coopératives HLM. Nous avons porté ce projet, car nous n'avions plus aucun levier (PSLA, accession maîtrisée, etc.) pour

proposer de l'accession à la classe moyenne basse, alors même que cette même population pouvait devenir propriétaire il y a cinquante ans. Il s'agit bien, ici, d'un sujet de parcours résidentiel.

Pour avoir longuement travaillé sur le sujet lorsque j'étais ministre, je tiens à être très claire sur le fait que nous n'avons pas créé les OFS pour ouvrir un marché aux acteurs privés de la promotion immobilière. L'objectif était bien de créer un outil de lutte contre la spéculation immobilière, afin d'offrir aux ménages avec des revenus moyens la possibilité d'accéder à la propriété.

Le couple OFS / BRS permet de redonner des moyens aux citoyens en lissant le coût du foncier, en encadrant la revente, et en intégrant la notion de résidence principale. Les coopératives HLM ont été parmi les premières à créer des OFS et à proposer des opérations, du fait de leur expertise dans le domaine de l'accession. Les dossiers des ménages qui souhaitent accéder à la propriété par le biais de l'OFS / BRS sont complexes à défendre devant les organismes bancaires et assureurs. Les coopératives HLM offrent cependant un filet de sécurité (garanties HLM).

Aujourd'hui, la question des demandes d'agrément fait débat. Je dois bien admettre que, avec le gouvernement de l'époque, nous n'avions pas anticipé le fait que des acteurs demanderaient l'agrément pour devenir OFS alors même qu'ils n'en ont pas les moyens. En plus d'être présidente de l'Union Social pour l'Habitat, je suis administratrice de la Coopérative Foncière Francilienne. Un opérateur privé a vendu un programme en BRS à une collectivité, avant de faire machine arrière. Il dévoie totalement le système tel qu'il était prévu : tout le monde est perdant. La collectivité a dû ensuite se tourner vers la Coopérative Foncière Francilienne, pour lui demander de bien vouloir reprendre le programme engagé par le promoteur.

Nous devons donc nous montrer extrêmement vigilants. Nous ne devons jamais oublier les valeurs qui nous ont poussés à créer l'OFS / BRS : lisser le coût du foncier, sécuriser les ménages, et inscrire nos projets dans le temps long. Nos politiques doivent être suffisamment solides pour porter le foncier sur cent ans. Nous devons également mettre en place un suivi fin de ce que nous avons produit et vendu. Nous nous devons de

maîtriser toute la chaîne de production du logement et sa qualité.

L'OFS n'est pas la réponse unique à la maîtrise de l'accession. Si j'espère que plusieurs milliers de logements seront proposés chaque année en BRS, nous devons prêter attention à ne pas dévoyer le modèle pour faire du chiffre. Il faut prêter attention à ne pas mettre en concurrence plusieurs modèles d'OFS. Certaines collectivités ont créé des OFS qu'elles portent, auxquels tous les opérateurs HLM ont été invités à prendre part. Certaines n'ont invité que leurs opérateurs privilégiés, ce qui me semble injuste. D'autres encore ont invité tous les opérateurs de l'action sociale à prendre part au projet, mais également des promoteurs. Je ne suis pas sûre qu'il soit justifié qu'un promoteur classique ait besoin de la TVA réduite que nous avons mise en place dans le cadre de ce dispositif, afin de permettre aux opérateurs de l'action sociale de proposer des tarifs aussi abordables que possibles.

Il a été question plus tôt de la maîtrise du prix des fonciers, et des stratégies foncières des collectivités. Depuis la loi ELAN, les opérations BRS sont assimilées à du HLM sur le plan fiscal. Certains opérateurs refusent d'appliquer les charges foncières du HLM pour les zones d'aménagement, en raison de la capacité des OFS à lisser le foncier sur le temps long. Il convient cependant de se montrer fermes sur les objectifs et valeurs des OFS. Notre objectif est de permettre aux classes moyennes d'accéder à la propriété, et non d'améliorer le bilan économique des zones d'aménagement. Dans certains territoires, le BRS permet d'accélérer l'obtention du permis de construire, car il amène de l'accession maîtrisée, en plus d'autres programmes. Il faut néanmoins faire attention à la multiplication des copropriétés. En effet, aujourd'hui encore, la majorité du foncier est détenue par des acteurs privés, à qui les collectivités imposent de créer des logements en BRS. Les opérateurs ont tendance à se tourner vers des OFS pour qu'ils portent ces projets. De fait, les immeubles ne sont plus des unités simples. Il faut se montrer particulièrement attentif à ce sujet susceptible de générer certaines difficultés, notamment en cas de revente. Il vaut mieux assumer la présence d'immeubles entièrement en BRS et d'autres entièrement libres. La mixité systématique

revient à contraindre les OFS à réaliser la sécurisation des lots pour le compte des opérateurs privés, sans pour autant avoir accès à la maîtrise d'ouvrage.

Le lissage des tarifs permis par le modèle d'OFS-BRS ouvre un large champ de possibilités. Ce genre de projet n'a pas à porter impérativement sur des logements neufs. Nous pouvons tout à fait imaginer des projets BRS en cœur de ville, à proximité des services publics. J'insiste aussi sur la nécessité de porter haut et fort les valeurs du dispositif qui ne sont pas toujours compatibles avec les modèles des opérateurs privés. Des évolutions législatives pourraient s'avérer nécessaires. À défaut, les collectivités doivent se montrer extrêmement vigilantes.

Renault PAYRE

À Lyon, lorsque nous avons créé notre OFS, nous l'avons doté de moyens importants. 40 millions d'euros sont investis dans ce projet chaque année. Cela représente un choix stratégique et politique extrêmement fort. La Foncière Solidaire du Grand Lyon joue un rôle de régulateur et garantit la qualité de chaque opération.

Pouvons-nous utiliser le BRS comme un outil stratégique ? La question se pose. Ce modèle pourrait notamment permettre aux habitants de copropriétés dégradées d'investir dans un nouveau logement, plutôt que d'être redirigés vers le parc locatif social.

Aujourd'hui, à Lyon, nous mobilisons le BRS dans le cadre de notre stratégie pour la transformation du quartier populaire de La Guillotière. Des logements en BRS seront produits sur un patrimoine cédé à l'Office métropolitain Grand Lyon Habitat, chargé de réhabiliter les bâtiments et logements en lien avec la Foncière Solidaire. Une subvention d'équilibre de la collectivité est accordée dans le cadre de ce projet. Cette dernière répond à un objectif stratégique, puisque le projet contribuera à réhabiliter le quartier et à lutter contre l'habitat indigne.

Mais penser que le BRS tient lieu de politique publique est une erreur. La collectivité doit suivre chaque opération de manière extrêmement fine.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Ian Brossat, il me semble que les mesures mises en œuvre par la ville de Lyon se rapprochent de celles de Paris, où l'accession classique est remplacée par du BRS dans un certain nombre de secteurs. Comment résolvez-vous l'équation du portage et du modèle économique ?

Ian BROSSAT

Jusqu'il y a peu, nous appliquions les ratios suivants dans le cadre de nos projets de ZAC :

- 50 % d'activité ;
- 50 % de logements (la moitié en logements sociaux, l'autre en accession à la propriété).

Ce ratio permettait de créer des ZAC équilibrées. Je ne suis toutefois pas certain que la répartition entre les logements sociaux et ceux à 10 000 euros minimum du mètre carré corresponde parfaitement à la vision de la ville que nous défendons.

Nous avons fait le choix d'étendre notre palette d'offres. Outre les 50 % de logements sociaux, nous proposons également du logement abordable locatif et des BRS. Pour ce qui est des parcelles que nous maîtrisons, nous réduisons, autant que possible, la part dédiée à l'accession libre. Cette démarche dégrade évidemment le bilan de la zone d'aménagement et ne peut donc voir le jour qu'à la condition que ces projets soient subventionnés par la ville.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Stéphane Grasset, qu'avez-vous à dire sur la question de la stratégie foncière ? Que pensez-vous de la présence de BRS diffus dans les programmes, et du risque lié à la multiplication des copropriétés ?

Stéphane GRASSET

Je comprends bien les craintes évoquées par Emmanuelle Cosse. L'équation n'est pas des plus simples à résoudre, du fait de la nécessité d'assurer une certaine mixité sur le territoire (logements locatifs sociaux ou abordables, libre, accession). Sur nos projets de faible envergure, nous avons fait le choix de généraliser le BRS.

Il existe un enjeu clair de maîtrise du foncier. Les collectivités se sont dégagées du foncier au cours des dernières décennies. Nous nous devons néanmoins de reprendre la main sur ce sujet, de la même manière que sur la question des commerces. À Buc, nous réfléchissons d'ailleurs à la création d'une foncière pour les commerces, afin de contribuer à leur développement. Nous devons veiller à proposer un maximum d'alternatives aux habitants.

Nous devons également réfléchir aux moyens à notre portée afin de réhabiliter les logements anciens, sans avoir à faire *tabula rasa*. Nous souhaitons conserver l'esprit de Buc, son ambiance de village et ses espaces verts.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Je vous propose à présent de prendre quelques minutes pour recueillir les questions et remarques de l'assemblée.

Christian CHEVÉ

La Coopérative Française Francilienne que je préside couvre toute l'Île-de-France, nous n'intervenons cependant pas sur les territoires où des OFS territoriaux se sont montés, afin d'éviter toute concurrence.

Emmanuelle COSSE

D'ailleurs, notre Coopérative a longuement accompagné la ville de Paris à la création de son propre OFS.

Christian CHEVÉ

Nous travaillons aujourd'hui en bonne intelligence avec les différents OFS territoriaux.

L'Île-de-France représente une mosaïque de territoires accolés les uns aux autres, avec des politiques parfois très différentes. J'invite cependant les différents OFS à prêter attention à harmoniser leurs BRS, autant que possible. Nous pourrions peut-être nous engager dans des réflexions, afin de rendre notre modèle plus juste.

Isabelle REY-LEFEBVRE

Les OFS représentent les CLT « à la française », mais n'intègrent pas la notion de communauté. L'écart avec la présentation de Line Algoed sur le *Caño Martín Peña* est assez frappant. Êtes-vous

attentifs à la communauté d'habitants qui investira les logements ? Quel est son pouvoir d'action ?

Emmanuelle COSSE

Le modèle français est très administratif en raison de certaines difficultés que nous avons rencontrées, notamment dans le cadre du travail sur l'habitat participatif et la reconnaissance des collectivités d'habitants. Le droit français a beaucoup de mal à appréhender cette notion de communauté.

Je voudrais préciser que la gouvernance des OFS fondés par des coopératives intègre les habitants. Leur participation est importante, notamment sur le temps long (sociétariat, revente, recapitalisation, entretien et gros œuvre). Pour le moment, nous n'avons pas produit de programme BRS de grande envergure. Néanmoins, si le cas venait à se présenter, il faudrait certainement réfléchir aux modalités d'animation locale.

Renault PAYRE

À entendre nos exposés de ce jour, nous pouvons effectivement avoir le sentiment que nous avons perdu l'aspect communautaire des CLT. La Foncière Solidaire du Grand Lyon dispose d'un statut de SCIC. L'une des raisons majeures pour lesquelles nous avons souhaité conserver cette dimension coopérative est notre volonté d'associer les habitants au programme.

À Lyon, malgré toute notre bonne volonté, nous avons constaté qu'il était extrêmement difficile

de coupler les dispositifs de BRS et d'habitat participatif, notamment en raison de la condition de ressources qu'implique le BRS.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Ian Brossat, il me semble que l'opération de Saint-Vincent de Paul a été construite en associant les habitants, sous la forme d'un habitat participatif ?

Ian BROSSAT

En effet, le programme Saint-Vincent de Paul, qui est le premier que nous avons commercialisé à Paris, est participatif. Les habitants se réunissent très régulièrement et ont été associés à un certain nombre de choix, notamment celui de l'architecte.

Emmanuelle COSSE

Avant de conclure, j'ai entendu un certain nombre de débats sur des programmes BRS qui ont rencontré des difficultés de lancement. Certains suggèrent de relever les plafonds de ressources pour toucher une classe moyenne un peu plus haute.

Aujourd'hui, le système fonctionne bien, car, au-delà du démembrement, nous avons accès à la TVA réduite. Cette réduction s'applique uniquement en contrepartie des plafonds de ressources, qui sont ceux du logement HLM PSLA.

Le secteur n'aura à mon sens que peu d'avenir si nous perdons cette réduction de la TVA. Je vous invite donc à le prendre en compte.

LE TEMPS DES PARTENAIRES DU RESEAU

- François BAUDE, Chargé de missions stratégies à Action Logement Groupe
- Pierre LAURENT, Directeur développement à Caisses des Dépôts et Consignation – Banque des Territoires
- Guy LERE, Responsable logement social, partenariats et collectivités locales au Crédit Mutuel
- Sabine RESLINGER, Directeur de clientèle à la Caisse d'Épargne Île-de-France
- Martin TUAL, Directeur régional d'Étampes à la Caisse régionale du Crédit Agricole
- Animation : Emmanuelle PARRA-PONCE, Directrice de la rédaction d'AEF Habitat Urbanisme



De gauche à droite, Emmanuelle Parra-Ponce, François Baude, Pierre Laurent, Sabine Reslinger, Martin Tual, et Guy Léré.

Pierre LAURENT

Nous ne pouvons que nous féliciter du dynamisme de cette activité qui a été complexe à mettre en œuvre, mais qui prospère. Ce modèle promeut un mécanisme d'accès social à la propriété à des prix durablement abordables. Ce principe auquel nous sommes très attachés correspond bien à la mission de la Banque des Territoires. Ce modèle se nourrit de financements à très long terme que nous proposons à travers les fonds d'épargne. Nous pouvons ainsi accompagner fortement le dispositif. Ce modèle n'est néanmoins pas encore entièrement stabilisé. Des débats persistent sur le niveau de la redevance, le niveau de décote, sur la part des risques que doivent prendre les organismes, etc.

L'engouement pour ce dispositif soulève aussi la question du nombre d'OFS par territoire. De plus, des problématiques nouvelles apparaissent en raison de la conjoncture et de l'augmentation des taux d'intérêt et de l'inflation. Ainsi, les opérations sont plus difficiles à équilibrer. Néanmoins, malgré l'augmentation du taux du Livret A en 2023 / 2024, nous sommes assez sereins sur ce point. Le dispositif est dynamique et constitue un creuset d'innovation que nous sommes heureux d'accompagner.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Nous sentons votre enthousiasme pour ce dispositif. Néanmoins, des acteurs observent que l'accès aux financements de la Banque des Territoires est plus complexe pour les OFS que pour le secteur locatif social. Que pouvez-vous répondre sur ce point ?

Pierre LAURENT

L'accès au financement passe par les directions régionales qui sont à l'écoute des demandes en matière de logement social et d'accès sociale.

Néanmoins, il est clair que les diligences liées au financement d'une opération en BRS ne sont pas les mêmes que celles mises en œuvre pour le logement locatif social, puisque les montants de dette sont conséquents. Mais il convient de prendre en compte les effets d'apprentissage et je reconnais que nos équipes en région ne sont pas toutes rodées à ces opérations particulières auxquelles il est nécessaire d'apporter des réponses sur mesure.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Vous renvoyez donc les organismes aux directions régionales qui peuvent encore avoir un besoin de

formation afin de mieux appréhender le dispositif ?

Pierre LAURENT

Les directions régionales sont les interlocuteurs dans les territoires. Il est vrai que ces opérations ne constituent pas leur cœur de métier et les collaborateurs découvrent ces sujets.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Action Logement a mis à disposition des OFS une enveloppe de 200 millions d'euros pour accélérer la production de BRS. Où en sommes-nous de la consommation de cette enveloppe ?

François BAUDE

Cette enveloppe a été constituée en mars 2021 dans le cadre du plan d'investissement volontaire, plan d'action contractualisé avec l'Etat. Il a été établi sur la base d'un effort de mobilisation de nos réserves et d'emprunts sur les marchés financiers, car nous souhaitons accélérer l'émergence du BRS. Notre effort a été massif et, d'ici la fin de l'année, nous aurons accompagné 9 000 logements en BRS avec un financement des acteurs de près de 130 millions d'euros.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Qu'en est-il des 70 millions d'euros restants ?

François BAUDE

L'investissement se limitera à 130 millions d'euros.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Action Logement discute de sa convention quinquennale et les négociations sont en cours. Savez-vous quelle somme pourrait accompagner le dispositif des OFS / BRS à l'avenir ?

François BAUDE

Chez Action Logement, les actions s'appuient d'abord sur une conciliation entre les partenaires sociaux et sur une négociation avec l'Etat. Cette dernière est en cours. L'accession à la propriété fait partie de l'ADN d'Action Logement et l'organisme continue de croire au BRS. Néanmoins, je ne suis pas en mesure de faire des annonces sur le montant de l'enveloppe qui sera consacrée à ce sujet en 2023.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Nous accueillons trois représentants de banques de détail, le Crédit Agricole, le Crédit Mutuel et la Caisse d'Épargne. Le financement des acquéreurs n'est pas toujours aussi fluide que ce que les OFS souhaiteraient. Comment une banque mutualiste et régionalisée peut-elle répondre de manière uniforme et réactive à ces enjeux ?

Guy LERE

Le Crédit Mutuel s'est intéressé dès 2019 au BRS. En effet, ce dispositif permet d'apporter une offre de logements abordables et de faire revenir des ménages modestes dans les centres-villes.

Nous avons commencé par convaincre nos dirigeants qui ont accepté de soutenir ce dispositif. Dans les premiers temps, nous avons tâtonné et j'espère que nous avons progressé. Depuis les dernières rencontres qui se sont déroulées à Lille, Rennes et Anglet, nous avons insisté pour consolider notre offre administrative. En effet, plus de 90 % des décisions au Crédit Mutuel sont prises en agence, et dans toutes les régions, nous avons des relations avec les OFS. Nous mettons en place des financements et nous répondons à la demande.

Je souhaiterais aborder la question du PTZ. En effet, il prend fin au 31 décembre 2023. La profession bancaire va se battre pour que le dispositif soit prolongé. Ce sujet est d'autant plus important pour le BRS parce qu'il concerne des primo-accédants. Si le dispositif est prolongé, nous pourrions nous mobiliser collectivement pour obtenir une dérogation au PTZ pour la revente d'un logement en BRS.

Je n'insisterai pas sur les difficultés actuelles liées à l'inflation, l'augmentation forte des taux de marché, la remontée des taux bancaires et la friction liée au taux de l'usure. Ces difficultés sont d'autant plus prégnantes pour les populations concernées par le BRS.

Martin TUAL

Nous n'avons ni la profondeur ni l'expérience du Crédit Mutuel puisqu'au Crédit Agricole Ile-de-France nous débutons l'activité liée au BRS.

Les banques mutualistes sont utiles à leur territoire et sont des acteurs du développement

économique des régions. La problématique du logement en Ile-de-France mérite d'être soulignée puisque la région compte 12 millions d'habitants, dont 10 % de mal-logés. 52 % des habitants sont des locataires. Ainsi, le BRS permet de compléter l'offre d'accès à la propriété.

Le Crédit Agricole est un acteur modeste, mais nous disposons de 10 % de part de marché dans certains départements. Pour jouer notre rôle, notre organisation doit répondre aux besoins des partenaires. Nous sommes ainsi prêts à proposer des offres BRS aux acquéreurs. Lorsque nous aurons signé une convention d'indication avec les OFS, nous mettrons à disposition ces offres dans nos quatre pôles d'Ile-de-France.

Par ailleurs, nous avons signé une convention avec Crédit Logement et cette offre sera éligible au PTZ et à nos offres d'immobilier durable.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Quand cette offre sera-t-elle officialisée ?

Martin TUAL

Elle va l'être aujourd'hui. Nous informons notre réseau et nos équipes sont formées.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Sabine Reslinger, vous représentez le réseau Caisse d'Épargne Ile-de-France. Quelle est votre action sur le financement des BRS et quelle est votre appréciation du dispositif ?

Sabine RESLINGER

L'offre BRS est déployée depuis plus de deux ans à la Caisse d'Épargne Ile-de-France et elle progresse fortement. Nous constatons une augmentation massive des demandes de financement depuis le dernier semestre 2022. Nous avons répondu à la demande de nos clients et nous avons co-construit notre offre avec les organismes HLM et les OFS. En effet, nous sommes proches de nos territoires et nous faisons partie des premiers BRS en Ile-de-France. Je remercie la Coopérative Foncière Francilienne parce que nous avons signé une convention avec elle.

Désormais, notre procédure fonctionne et elle s'appuie sur trois grandes étapes. La première concerne la signature d'une convention de

partenariat avec l'OFS. La seconde correspond à la signature de la convention d'indication d'affaires entre l'opérateur et la Caisse d'Épargne Ile-de-France. La troisième étape concerne la centralisation des demandes de financement BRS au sein de l'agence Habitat qui se situe au siège social. Il était important qu'une équipe formée se mobilise sur ce sujet. En effet, le BRS est un produit nouveau et nous ne souhaitons pas le développer en agence. Nous n'avons pas défini de barème propre au BRS et nous étudions tous les dossiers.

Emmanuelle PARRA-PONCE

La conjoncture a changé et les taux augmentent. Ce dispositif permet-il un accès facilité au crédit ?

Sabine RESLINGER

Effectivement, le BRS constitue un produit plus sécurisé. Nous n'avons pas créé de barème spécial et nous proposons des taux fixes.

Martin TUAL

Nous proposons aussi un taux fixe. Nous respectons le taux d'usure ainsi que les normes du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF). Néanmoins, le prix d'acquisition du bien en BRS rend le dispositif attractif.

Guy LERE

Nous n'avons pas non plus défini de barème spécifique pour le BRS et nous proposons un produit à taux fixe. Les primo-accédants sont plus affectés par la nouvelle conjoncture. Or, les acquéreurs de BRS sont dans la majorité des cas des primo-accédants.

Céline PRIEM

Je représente Logeo Seine Normandie. Nous constatons une augmentation du nombre de refus sur nos dossiers en BRS. Cette situation est peut-être propre à la région.

Sabine RESLINGER

La Caisse d'Épargne est structurée autour de caisses régionales et la situation en Ile-de-France n'est pas la même dans les autres caisses. Nous souhaitons accompagner le dispositif BRS, mais les collègues dans d'autres caisses prennent leurs propres décisions.

Guy LERE

Effectivement, cette situation peut être liée à la spécificité des territoires. Dans des régions tendues, un banquier aura plus de facilité à financer un acquéreur BRS que dans une zone non tendue.

Un intervenant de la salle

Nous avons parlé des financements des acquéreurs. Le lien partenarial entre les OFS et les banques doit être fort. S'agissant du financement des OFS dans les acquisitions du foncier, je souhaite saluer l'action d'Action Logement qui constitue un acteur essentiel de notre modèle économique.

Un intervenant de la salle

Action Logement est un partenaire important, mais sans la Banque des Territoires, les OFS ne pourraient pas faire du BRS. Ces deux acteurs sont majeurs. Le contexte économique n'est pas facile, mais notre activité d'accession est très sécurisée. Cet élément est-il pris en compte par les banques ?

Guy LERE

La sécurisation joue un grand rôle. L'activité de crédit même si elle est en diminution, reste soutenue. Ainsi les banquiers, notamment les banques mutualistes, n'ont pas augmenté leur taux comme ils auraient dû le faire. Nous allons continuer à financer les acquéreurs de BRS, mais nous ne pouvons pas faire abstraction du contexte.

Martin TUAL

Je souscris à ces propos. Nous n'exigeons pas un buffer supplémentaire pour un BRS. Nous considérons les acquéreurs BRS comme des clients classiques. Il nous arrive sur de très bons dossiers de ne pas passer le taux de l'usure. Ce problème est conjoncturel et lié à une augmentation rapide des taux.

Un intervenant de la salle

Etes-vous favorable à la mise en place d'une redevance capée ? Comment travaillez-vous sur le prix de vente ? La redevance peut être élevée et le prix de vente très bas.

Guy LERE

Je mets sur la table la question du plafonnement de cette redevance. En effet, nous sommes étonnés par les différences très importantes entre les niveaux de la redevance. Elle constitue un élément, parmi d'autres, dans l'étude du financement.

Martin TUAL

Nous prêtons en nous appuyant sur la capacité de remboursement. Nous devons donc prendre en compte les charges comme la redevance.

Sabine RESLINGER

La redevance fait en effet partie du calcul de l'endettement.

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

- Najoua Benfella-Masson, Directrice régionale adjointe à la Banque des Territoires Île-de-France
- Nathalie Demeslay, Responsable du Service Habitat à Rennes Métropole
- Sophie Lecoq, Directrice de la Foncière de la Ville de Paris
- Pierre Madec, Economiste de l'OFCE, département Analyse et Prévision
- Imed Robbana, Directeur général du Comité Ouvrier du Logement
- Animation : Emmanuelle PARRA-PONCE, Directrice de la rédaction d'AEF Habitat Urbanisme



Crédit : Benoît Massiot.

De gauche à droite, Imed Robbana, Nathalie Demeslay, Sophie Lecoq, Najoua Benfella-Masson, Pierre Madec, et Emmanuelle Parra-Ponce.

Pierre MADEC

Selon l'Insee, le taux d'accession à la propriété recule actuellement et s'effondre même parmi les ménages modestes, où il a été divisé par deux entre le milieu des années 1980 et les années 2010-2015. Alors que les ménages n'ont pas tous pu bénéficier des conditions de crédit favorables compte tenu des prix de l'immobilier très élevés, la question de la dissociation entre le foncier et le bâti a été soulevée, afin de permettre de diminuer le coût du logement, tandis que le financement ne posait pas de problème.

Aujourd'hui, les prix de l'immobilier restent très élevés et le durcissement des conditions de crédit, décidé d'une certaine manière par le législateur, pose le problème de la solvabilisation de la demande. Cependant, l'accès au crédit est à la main des banques et la mise en place de dispositifs tels que le prêt à taux zéro est vaine si les ménages ne sont pas en mesure de financer leur projet. Les dispositifs d'accession ont permis aux plus modestes de devenir propriétaires, mais leur généralisation débouche sur une crise du crédit immobilier ; toutefois, si les taux continuent d'augmenter, pour atteindre 4 % ou 5 %, les dispositifs d'antan devraient être de nouveau activés.

Le retour de l'inflation, alors que les montants des prestations sociales n'augmentent que faiblement, se traduit par une baisse du pouvoir d'achat chez les moins favorisés.

Il importe donc de mieux solvabiliser les ménages, notamment à travers une politique du logement ambitieuse, qui doit pouvoir mettre à profit les économies générées par l'abandon du dispositif Pinel. Ces économies peuvent être consacrées au financement du logement social, à la solvabilisation des accédants à la propriété, etc. L'accès au crédit constitue un véritable enjeu aujourd'hui.

Najoua BENFELLA-MASSON

Nous assistons aujourd'hui à un retour à la normale, à savoir à une économie où l'inflation et les taux d'intérêt ne sont pas nuls, après une période durant laquelle nous avons fait en sorte de protéger les modèles de long terme. Cette période de normalisation obligera les opérateurs à faire preuve d'une plus grande créativité, et aux acteurs à sortir de leur zone de confort.

Dans le même temps, l'inquiétude tient à la remise en cause du modèle et de sa philosophie, basé sur une décote relativement importante, du coût du foncier, avec un paiement étalé via la redevance.

Dans ce contexte, le rôle des acteurs bancaires s'avèrera capital, surtout que le ralentissement du développement des OFS serait préjudiciable. Il nous faut pouvoir accompagner nos partenaires durant cette phase transitoire et nous porter garants de la pérennité du système.

Imed ROBBANA

L'inflation qui s'est manifestée dès les lendemains de la crise du Covid-19 a touché le coût de la construction, passé de 1 200 euros HT au mètre carré à 1 400. Cela nous a conduits à transformer toutes nos opérations en BRS, afin de continuer de pouvoir loger les plus modestes. La hausse des prix s'est accélérée pour porter à 1 800 euros HT le prix de construction au mètre carré, soit une nouvelle augmentation de 15 % en un an, ce qui fragilise le modèle économique actuel. Dans le même temps, des grandes entreprises du BTP ont enregistré des résultats record ces derniers mois.

Nathalie DEMESLAY

Compte tenu du plafonnement du prix de vente sur le territoire de la collectivité de Rennes et du coût de la construction du mètre carré, nous rencontrons des difficultés à construire des logements destinés aux moins aisés. C'est pourquoi nous mixons le BRS avec des produits sous plafond afin d'équilibrer les opérations.

La problématique s'avère plus aigüe encore pour les ménages qui ne sont pas sous plafond de ressources PSLA et qui n'ont plus accès au marché libre ni au marché de la revente, sur lequel les prix augmentent drastiquement aujourd'hui, pour atteindre 5 800 euros le mètre carré à Rennes. Dans ce contexte, si les ménages du 3^{ème} décile parviennent à trouver des propositions dans le cadre du BRS, ceux du 4^{ème} décile n'en trouvent pas.

Les réunions de concertation avec les habitants, organisées dans le cadre de l'élaboration du nouveau programme local de l'habitat, ont été l'occasion pour les administrés d'enjoindre les élus à reprendre véritablement la construction de logements sociaux, car des ménages sont mis en grande difficulté par la hausse continue des prix.

Par ailleurs, le financement des acquéreurs en BRS pose moins de problème dans notre collectivité,

notamment grâce aux liens que nous avons tissés avec les acteurs locaux, dont les banques.

Sophie LECOQ

Les coûts de la construction ont progressé de 30 % au cours des douze derniers mois, qui atteignent aujourd'hui 3 500 euros HT le mètre carré, tandis que les montants d'autres éléments du bilan des opérateurs sont orientés à la hausse, comme les honoraires, l'actualisation, et les aléas. Ainsi, mettons-nous tout en œuvre pour diminuer le coût de la construction en pratiquant des politiques de prix différenciés en fonction des arrondissements de la capitale.

Notre structure est composée de la Ville de Paris et de ses trois bailleurs sociaux, qui travaillent avec notre entité à marge nulle ; en outre, nous mobilisons d'importants fonds propres sur les opérations afin de diminuer les prix.

Dans le même temps, les acquéreurs rencontrent toujours plus de difficultés pour se financer. Songez que l'évolution du taux d'intérêt, passé de 1,4 % lors du lancement de notre opération à Saint-Vincent à 2,6 % aujourd'hui, a pénalisé un certain nombre de ménages, que nous tentons d'accompagner, via une AMO spécialisée, et en sollicitant les banques partenaires, qui proposent parfois des taux variables, évidemment difficilement acceptables.

Par ailleurs, je confirme que les politiques publiques d'aide à l'accession revêtent à nouveau, depuis le retour de l'inflation, une grande importance et devraient même être renforcées ; j'ajoute qu'il serait souhaitable d'élargir le prêt à taux zéro au-delà du seul marché du neuf.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Qu'en est-il de l'accès au crédit pour les acquéreurs qui évoluent sur le territoire couvert par le Comité Ouvrier du Logement ?

Imed ROBBANA

A ce jour, les futurs acquéreurs parviennent à obtenir des crédits, à taux fixe. Alors que la situation économique des acheteurs est de plus en plus fragilisée, il faut rappeler aux partenaires bancaires que l'accession est tout à fait sécurisée dans le cadre du BRS et qu'ils peuvent continuer d'accompagner les accédants.

Nathalie DEMESLAY

L'articulation entre le financement des acquéreurs, l'équilibre des opérations, et les politiques locales de l'habitat s'avère cruciale. Nous avons monté des groupes de travail avec les opérateurs afin de garantir l'équilibre des opérations, tout en animant des ateliers avec les banques qui assureront le financement des acquéreurs.

Pierre MADEC

Le risque de voir fragilisés non seulement les ménages modestes, mais également ceux qui le sont un peu moins, aboutit à un choix : une possible augmentation des prix plafonds pour des logements destinées à des personnes physiques plus favorisées, qui accéderont plus facilement au crédit, ou bien la mise en œuvre de politiques publiques plus ambitieuses, qui prévoiraient la conclusion de prêts à taux zéro.

Sophie LECOQ

A Paris, nous sommes favorables à la création d'un produit de type BRI afin de permettre aux ménages trop aisés pour bénéficier du BRS, mais pas suffisamment pour acheter aux prix du marché, d'accéder à la propriété. Ce nouveau dispositif serait notamment intéressant économiquement pour notre structure, qui réaliserait des opérations mixtes.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Le dispositif BRI aurait-il vocation à être utilisé dans tous les territoires ?

Nathalie DEMESLAY

Il est possible d'opter pour une grande homogénéisation des plafonds de ressources de l'accession sociale et ainsi de réduire les écarts entre les différents seuils et de lutter contre l'iniquité liée au zonage, qui crée des exclus permanents.

S'agissant du BRI, il ne devrait évidemment pas obéir aux mêmes conditions d'éligibilité que le BRS.

Imed ROBBANA

Pour le Comité Ouvrier du Logement, la priorité doit aller aux ménages modestes ; toutefois, sur

notre territoire, un pan de la population dépasse légèrement les plafonds du PLSA et se trouve donc sans solution. L'augmentation des plafonds de revenus serait une solution, mais pourrait marginaliser les plus modestes ; j'estime que le BRS doit d'abord être sanctuarisé. Néanmoins un bail réel qui s'adresserait à des personnes aux revenus un peu plus élevés me semble pertinent. Je considère que les pouvoirs publics doivent trouver des solutions pour ces différentes populations.

Najoua BENFELLA-MASSON

Les territoires sont effectivement hétérogènes, ainsi, en cas de présentation d'une opération de BRS, la localisation, l'intérêt de l'opération, la valeur sous-jacente du foncier donnent lieu à débat. J'accueillerais favorablement des BRI dans certains territoires afin que des populations qui n'ont pas accès aux logements sociaux puissent se loger ; dans le même temps, en tant que banquier des OFS, je ne voudrais pas constater des effets de péréquation et d'équilibre comme nous avons pu constater sur le PLI. Ainsi, je considère que le BRI devrait être ouvert exclusivement à des territoires spécifiques, où il est démontré qu'il permet de répondre à une demande particulière.

Au-delà du débat du zonage, dont je comprends qu'il fasse l'objet de critiques, il convient de ne pas dévoyer le sens du produit initial ; rappelons que l'État détermine, via l'agrément, où construire et qui doit le faire et que la Caisse des Dépôts et Consignations a pour mission de vérifier la solvabilité de l'opération, sans interférer avec les missions des collectivités.

Imed ROBBANA

Dans la situation économique actuelle, soulignons l'importance de la Caisse des Dépôts et Consignations, qui doit accompagner les OFS, y compris dans des secteurs moins tendus des territoires, mais où il convient d'apporter des solutions aux populations concernées.

Nous devons parvenir à mettre en place un mode d'appréciation des différentes opérations, de plus en plus complexes, et fluidifier plus encore la relation avec la Caisse des Dépôts et Consignations. Aujourd'hui, il nous faut identifier tous les leviers qui nous permettront de répondre à l'ensemble des demandes.

Christian CHEVE

S'agissant du BRI, qui donne lieu à de nombreux débats au sein de notre réseau, nous considérons que le BRS doit être préservé et ne sommes pas favorables à l'ouverture du BRI à tous les OFS. Rappelons que la loi ALUR stipule clairement que nous sommes des organismes sans but lucratif. Je peux comprendre que le BRI soit autorisé dans des secteurs très spécifiques, mais le BRS doit rester l'activité première de l'OFS.

Par ailleurs, en cette période d'inflation, et pour endiguer les effets de la hausse des loyers sur les ménages, il est possible de jouer sur le montant de la redevance, que certaines collectivités territoriales plafonnent, tandis que des OFS travaillent sans subvention. Nous ne sommes pas favorables au plafonnement de la redevance, qui, dans le dispositif du BRS, se trouve à l'abri des marchés financiers et du système bancaire et permet de protéger les ménages.

Imed ROBBANA

Je considère également que le BRS doit rester le dispositif-socle, et qu'il est possible d'autoriser la pratique du BRI dans certains territoires uniquement.

S'agissant du niveau de la redevance, il convient de rappeler que ce qui ne sera pas pris en charge par le foncier le sera dans le bâti ; l'OFS permet de maîtriser l'endettement sur le long terme et les clients emprunteront sur une durée maximum de 25 ans, alors que les taux d'intérêt augmentent : le niveau de la redevance exclut *de facto* des ménages. Se pose alors le choix de la mobilisation d'argent public, ou du modèle financier autonome.

Nathalie DEMESLAY

Selon moi, les opérateurs ne devraient pas être contraints de traiter cette problématique du niveau de la redevance, qui illustre l'échec des politiques publiques, qui doivent permettre l'accès au foncier abordable pour produire de l'accession sociale.

Les pouvoirs publics ont vu dans les OFS l'opportunité de repousser la problématique des stratégies foncière et de la maîtrise publique des prix du foncier. L'augmentation des coûts est d'une certaine manière vertueuse en ce qu'elle

oblige les collectivités locales, dans le cadre du PLH, à soulever à nouveau la question de la stratégie foncière et celle de l'organisation de l'accessibilité au foncier pour les opérateurs. Ceux-ci composent avec les données locales.

Alors que les taux d'intérêt augmentent, l'équilibre entre la redevance et le prêt immobilier doit viser à protéger davantage le ménage. Cependant, la redevance, qui s'apparente à un loyer, ne prémunit pas un particulier contre le risque du chômage, par exemple. Selon moi, la véritable question n'est pas tant le niveau de la redevance, que celle de la politique publique à adopter.

Sophie LECOQ

A Paris, partant du principe que l'achat des droits réels constitue la véritable protection du ménage, nous avons décidé de plafonner la redevance à 2,5 euros le mètre carré dans toutes les opérations, niveau qui préserve l'équilibre économique de l'OFS.

Imed ROBBANA

La redevance doit être ajoutée à la mensualité sur le bâti et se trouve *de facto* versée à la banque, avant que son montant ne diminue à long terme et devienne plus supportable. Le couple redevance / prix du bâti doit être tel que toujours plus de ménages puissent accéder à la propriété.

Najoua BENFELLA-MASSON

La Caisse des Dépôts et Consignations sait accepter des opérations avec une redevance supérieure à 2,5 euros le mètre carré et faire preuve de pragmatisme ; précisons que nous percevons la redevance comme une dette perpétuelle et nous devons assurer de la pérennité sur le terrain, avec un second marché et un troisième marché, dont nous devons appréhender le fonctionnement.

En outre, le sujet de la sobriété foncière et des anticipations pose question au point que nous songeons à la création de foncières d'anticipation publiques.

Pierre MADEC

Par qui l'inflation est-elle supportée financièrement *in fine* ? Le plus souvent, ce sont les ménages, directement ou indirectement, dans

un contexte d'érosion du pouvoir d'achat, qui la supportent.

Le gouvernement évoque l'encadrement des prix du foncier ; une telle mesure doit être prise en compte dans l'opération et permettrait précisément de faire supporter les effets de l'inflation à d'autres qu'aux particuliers, et qui ne peuvent pas forcément, à court terme, suivre l'augmentation des prix.

Imed ROBBANA

Au Pays Basque, nous avons travaillé avec l'agglomération sur des valeurs plafond de foncier, pour le locatif social et le BRS, afin de réguler. Nous sommes aujourd'hui en mesure de produire largement, sans faire supporter des coûts à la collectivité. Le montant de la redevance diminuera incidemment.

Nathalie DEMESLAY

A Rennes, l'OFS a été perçu comme une manière de sécuriser l'investissement public, et non comme le moyen de reporter sur le ménage notre déficit d'intervention. J'estime que le débat des choix budgétaires, de la politique territoriale qui doit répondre au besoin de loger la population, n'a pas vraiment été ouvert avec les territoires.

L'OFS, c'est la sécurisation de l'investissement public et de la garantie à perpétuité de l'objet social du bien. Sur le territoire de Rennes Métropole, dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLH, avec les moyens réglementaires et législatifs existants, nous ne procéderons probablement plus à aucune vente de charge foncière et dissocierons l'ensemble de la production, de manière perpétuelle en BRS, et provisoirement sur les autres produits, en bail à construction, afin de maîtriser l'évolution des prix de l'immobilier sur le long terme.

Souvent, des opérateurs garantissent initialement qu'aucun argent public ne sera nécessaire, alors que des fonds publics s'avèrent indispensables à la réussite de l'opération.

Dominique NGUYEN

La Caisse des Dépôts et Consignations estime que les ménages ne doivent pas supporter seuls le poids du foncier. Dans le financement, il convient

de tenir compte de la part des fonds propres qui peuvent être apportés par les collectivités.

Rappelons que l'habitat social est caractérisé par le plafond de ressources et le plafond de loyers ou du prix de revente ; mais dans le BRS, le second n'est pas légiféré, pas plus que le plafond de la redevance. Dans ce contexte, la Caisse des Dépôts et Consignations met en place un prêt sur fonds d'épargne, mais sans plafond encadrant le BRS.

Christian CHEVE

La solidarité est portée par la redevance et par les ménages. Rappelons qu'il est question d'accession sociale à la propriété et non du locatif social ; les subventions doivent aller prioritairement à ce dernier.

Sur un produit d'accession à la propriété, il est possible de gagner deux ou trois déciles par rapport au marché privé grâce à une TVA réduite et sans qu'il soit nécessaire de solliciter des subventions publiques. En Île-de-France, nous parvenons à produire du BRS sans subvention publique.

Nathalie DEMESLAY

Il n'est pas question de subvention publique aux ménages, mais de la politique publique d'accès au foncier, qui est le bien commun d'un territoire.

Par ailleurs, la notion de parcours résidentiel doit être prise en compte ; 25 000 demandeurs de logements sociaux sont aujourd'hui en attente sur notre territoire. Les délais d'attribution peuvent être très longs, et sont passés de deux à quatre ans en raison de l'absence de rotations au sein du parc social.

Imed ROBBANA

En tant qu'opérateurs, nous sommes au service des politiques publiques, définies par chaque territoire.

Compte tenu des enjeux climatiques, il nous faudra massifier les aides publiques sur l'existant. Nous contribuons au développement de filières locales d'écoconstructions, ce qui doit être accompagné par un investissement public afin que les logements puissent véritablement bénéficier au public modeste qui ne peut pas financer le coût de la transition écologique.

SEANCE DE CLOTURE : LES ATTENTES DU RESEAU

- Honoré PUIL, Président de Foncier Solidaire France
- Olivier KLEIN, Ministre délégué auprès du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, chargé de la Ville et du Logement



Crédit : Benoît Massiot. Vidéo de Olivier Klein. Honoré Puil au pupitre.

Honoré PUIL

Il me revient de conclure nos Journées nationales qui, cette année encore, ont rassemblé un public important. Je tiens d'ailleurs à saluer la qualité de nos échanges. Je remercie chaleureusement les représentants des collectivités locales ainsi que les représentants des Organismes de Foncier Solidaire, les organismes HLM ou les opérateurs privés pour leurs interventions, que ce soit en plénière ou lors des ateliers. Ils ont nourri les débats et permis de rappeler les valeurs de solidarité qui sous-tendent notre dispositif. Je remercie également nos partenaires bancaires et financeurs, qui nous ont accompagnés sur ces deux journées.

Après plusieurs Journées nationales consacrées à la pédagogie et à l'appropriation du dispositif OFS / BRS, l'événement parisien qui nous rassemble était placé sous le signe de l'opérationnalité. D'ici 2025, ce sont plus de 11 500 logements qui seront proposés aux ménages s'inscrivant dans une démarche d'accession sociale à la propriété.

Je remercie également Olivier Klein, ministre du Logement, qui n'a malheureusement pas pu se joindre à nous en raison de son agenda chargé. Il nous a cependant adressé un message vidéo.

Nous aurons prochainement l'occasion d'échanger avec lui, afin de présenter les propositions de notre Réseau. L'opérationnalité était le thème de nos Journées : elle doit aussi devenir la marque de fabrique de l'action gouvernementale. Il est urgent d'agir pour que le logement ne devienne pas « la bombe sociale de demain », selon les mots d'Olivier Klein.

Les actions à développer dans le domaine de l'accession, du logement social et du logement en général sont connues depuis longtemps. Le quinquennat précédent a été riche de rapports et de conférences dans le domaine. La matière est là, il faut désormais passer aux actes. Le ministre du Logement a laissé entendre qu'il souhaitait être le ministre du parcours résidentiel. Nous sommes justement un acteur de ce dernier, et nous avons besoin de l'aide du gouvernement pour avoir encore plus de poids.

Le bureau de Foncier Solidaire France, après avoir entendu les préoccupations exprimées au cours des deux journées qui viennent de s'écouler, souhaite rappeler les attentes principales des OFS. Elles sont au nombre de cinq et constitueront notre feuille de route pour 2023.

La première est un appel aux collectivités à se doter de véritables politiques foncières, de manière à réguler les charges pour que nos organismes puissent produire des logements en BRS. Toute la chaîne de valeur du foncier doit être réinterrogée. Une maîtrise publique renforcée est nécessaire pour endiguer son inflation. L'État pourrait, par exemple, dans le cadre d'un grand emprunt national, décider d'aider les collectivités à acheter du foncier, afin de le soustraire aux aléas du marché. Certaines collectivités militent également en faveur d'un plafonnement du prix du foncier, et le ministre a évoqué une expérimentation en ce sens. Selon moi, c'est à cette condition que l'accession sociale à la propriété pourra prendre toute sa place dans les politiques locales de l'habitat.

Ensuite, une réflexion est à mener au sujet de notre spectre d'intervention. Certains suggèrent de mettre en œuvre un dispositif de Bail Réel « Intermédiaire ». Si nous décidons de nous engager dans un tel chantier, nous devons veiller à ne pas mettre en danger le Bail Réel Solidaire. La mise en place d'un tel produit pourrait être imaginée après une remise à plat des zonages, que nous sommes nombreux à réclamer ici. Je vous propose de mener, au cours du premier semestre 2023, une étude juridique pour analyser la faisabilité de ce projet et écarter les risques pointés par certains.

La troisième attente que je relève vise à faire reconnaître la mission spécifique des OFS et à sécuriser leur fiscalité en obtenant une exonération de l'impôt sur les sociétés, dans un souci d'équité entre ces acteurs à but non lucratif.

Pour 2023, une autre attente du Réseau est de mettre en place un système de régulation de l'octroi des agréments OFS, souvent accordés sans réel discernement ni vérification de la pertinence sociale et économique des porteurs de projet. Ceci permettrait notamment d'éviter des situations de concurrence sur certains territoires.

Enfin, la cinquième attente du Réseau pour 2023 vise à améliorer les conditions de revente en BRS, en demandant l'obtention des mêmes conditions favorables aux ménages achetant dans le neuf pour la revente de logements en BRS en seconde occupation (prêt à taux zéro, droits de mutation allégés, droits d'enregistrement fixes).

Au-delà de nos attentes, notre Réseau tient à exprimer certaines inquiétudes autour des dispositifs de soutien à l'accession sociale. Quel est l'avenir du prêt à taux zéro, avec la suppression de la prime accession d'Action Logement ? Les plafonds de prix et les zonages nous interrogent également. Je voudrais aussi souligner le fait que notre Réseau attend un soutien à la production de logements en BRS sur l'ensemble des territoires, y compris en zone B2 et C, de la part de la Banque des Territoires.

Avant de terminer mon propos, je me dois également de rappeler la nécessité, pour Foncier Solidaire France, de mettre en place un observatoire des BRS en 2023. Il permettra d'avoir une attention particulière sur les conditions de production et d'occupation des logements.

Je ne saurais conclure mon intervention sans vous remercier à nouveau d'avoir répondu à notre appel. Je remercie également la Mairie de Paris pour son accueil, les équipes de la Fédération des Coop'HLM pour l'organisation, les équipes de journalistes qui ont couvert l'événement, ainsi que les équipes techniques qui l'ont rendu possible et agréable.

Bonne journée à tous, je vous donne rendez-vous à Lyon l'année prochaine.

Pour conclure la Journée, une vidéo enregistrée par Olivier Klein, ministre délégué auprès du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, est diffusée en séance.

Olivier KLEIN

Mesdames et Messieurs, je tiens tout d'abord à vous remercier de m'avoir proposé d'intervenir à l'occasion de cette journée du Réseau des Organismes de Foncier Solidaire.

Je veux vous assurer de mon soutien à votre Réseau et au modèle de logements qu'il permet de construire. Mon objectif est de rendre du pouvoir d'habiter à nos compatriotes, et de les aider à construire leur parcours résidentiel. Or, le Bail Réel Solidaire constitue l'une des briques essentielles de l'offre de logements que nous avons à proposer aux Françaises et aux Français.

Le Bail Réel Solidaire, c'est la volonté de permettre une accession sociale à la propriété moins chère, à toutes celles et ceux dont les revenus le

permettent sans être en mesure d'accéder à des logements devenus de plus en plus chers. Le Bail Réel Solidaire, c'est aussi la volonté de limiter l'inflation foncière, en limitant les prix de revente du bâti et en assurant un portage de très long terme du foncier.

C'est un modèle qui marche : le nombre que vous êtes aujourd'hui témoigne de ce dynamisme conséquent, alors que le modèle ne se développe que depuis quelques années. C'est un modèle qui a offert des outils aux collectivités. De nombreuses métropoles se saisissent de l'opportunité offerte par le BRS pour proposer des logements abordables et maîtriser leur politique foncière. C'est un modèle qui a aussi été saisi par les organismes HLM, à qui nous avons permis de s'impliquer sur ce champ, et par de nombreux acteurs privés souhaitant favoriser cette accession sociale.

Il nous faut désormais accélérer. Accélérer, d'abord, en sortant les opérations qui ont été travaillées. Il y a des objectifs importants qu'il nous faut concrétiser, dans un contexte où les opérations sont parfois confrontées à des ralentissements, à des hausses de coûts des matériaux, à des remises en cause. Je compte sur la mobilisation de tous pour que nous puissions faire émerger les logements prévus et mettre en valeur ces opérations, qui traduisent une nouvelle vision du foncier au service du logement sur le long terme. Accélérer, aussi, en continuant à produire des logements. Malgré la conjoncture

économique marquée par l'incertitude et l'inflation, il nous faut continuer à investir dans le logement. Accélérer, bien sûr, en soutenant la demande. Elle ne manque pas, y compris dans les mois qui s'annoncent, mais elle devient plus contrainte, avec la hausse du taux d'usure et l'inflation. Je souhaite poursuivre un soutien important pour que les Françaises et les Français conservent un pouvoir d'habiter. Accélérer, enfin, en refondant la politique foncière. Le Bail Réel Solidaire en est la première brique. Il nous faut désormais aller plus loin, avec un foncier de plus en plus rare, pour que celui-ci soit au service de la production de logements et que la rente foncière soit limitée.

Vous l'avez compris, la vision est simple : redonner du pouvoir d'habiter à nos compatriotes et construire avec toutes les bonnes volontés. Le Bail Réel Solidaire est un exemple clé de cette capacité à unir ces enjeux : les acteurs, les collectivités, les organismes HLM, les accédants. Vous me trouverez toujours à vos côtés pour imaginer les dispositifs qui permettront à nos concitoyens de bénéficier de logements moins chers, de qualité et adaptés aux besoins.

Enfin, nous avons besoin de confiance politique. C'est l'objet du CNR logement que j'ai lancé le 28 novembre et dans lequel je serai attentif à vos dispositions pour poursuivre les dynamiques sociales que vous avez su initier.

Je vous remercie.

La diversité des champs d'action du BRS

LA QUALITE : UN ATOUT NECESSAIRE A LA CONSTRUCTION NEUVE

- Me Sophie IMBAULT, Avocate associée au cabinet Earth
- Sabine SOFIANE, Chargée d'opération à Axanis
- Charles TOULAT, Directeur général délégué en charge du résidentiel et de l'immobilier d'entreprise à Atland
- Modération : Simon GOUDIARD, Directeur de l'OFS des Yvelines



De gauche à droite, Simon Goudiard, Me Imbault, Sabine Sofiane, et Charles Toulat.

Simon GOUDIARD

Nous avons choisi de diviser cet atelier en trois séquences :

- Les enjeux de qualité dans la production de BRS,
- Les conséquences de la dissociation économique sur le secteur immobilier,
- Les enjeux de la longue durée pour les OFS.

Charles TOULAT

Pour évoquer la qualité de la production immobilière de manière générale face aux nouveaux enjeux environnementaux, je me baserai sur l'opération d'une commune des Yvelines, au Mesnil-Saint-Denis. Cette opération regroupe trente logements, composés pour moitié de logements locatifs sociaux et de quinze logements en BRS réalisés par l'OFS des Yvelines. Certains logements possèdent une certification « Bâtiment Énergie et Environnement + » et proposent des prestations que l'on retrouve dans des constructions haut de gamme. Nous avons

également revu certaines typologies pour fabriquer des logements plus grands, de trois, quatre ou cinq pièces. L'outil BRS n'est pas contradictoire avec une logique de qualité, et celle-ci est même parfois supérieure à ce que l'on observe normalement, grâce à la capacité solvabilisatrice du BRS.

Simon GOUDIARD

Cela pose la question du lien entre l'OFS, en tant qu'investisseur, et l'opérateur maître d'ouvrage. Dans le cadre de cette opération, un bon équilibre a été trouvé : l'OFS a réduit la participation versée en collecte de marge, et celle-ci est venue améliorer un certain nombre de prestations offertes par Atland.

Charles TOULAT

Je ne m'exprime pas au nom de la profession, mais pour ce qui concerne Atland, la notion même de partenariat a pris son sens dans le cadre de cette opération, marquée par un dialogue transparent. Le BRS ne vient pas gonfler la marge d'une opération, il possède un effet solvabilisateur

important, avec des charges mensuelles réduites de 25 à 30 % pour l'acquéreur final, par rapport à l'accession à la propriété classique. Il s'agit donc d'une sécurité pour le promoteur au moment de la commercialisation. D'ailleurs, le contexte actuel de hausse des taux renforce l'intérêt du BRS.

Simon GOUDIARD

Ces avantages du BRS ne se font pas au détriment de la qualité. Dans le même temps, la promotion privée peut produire de la qualité, au bénéfice des OFS. Ce résultat dépend notamment des échanges avec les promoteurs. Il ne s'agit pas de laisser faire ces derniers, mais de positionner l'OFS comme investisseur tiers et comme tiers de confiance des opérations pour les collectivités et les utilisateurs finaux.

Sabine SOFIANE

A Axanix, nous sommes très attachés à cette notion de qualité, en particulier dans le cadre du BRS, car dans ce cas de figure, le logement reste en accession sociale à vie. Il doit donc être qualitatif tout au long de son existence, pour permettre à tous les acquéreurs successifs de bénéficier du bien dans les mêmes conditions. Cette notion est donc intégrée en amont du projet, dont la dimension environnementale. Nous expérimentons de nouveaux matériaux et de nouvelles formes urbaines, pour proposer des projets à forte qualité environnementale, mais aussi d'usage. L'objectif est d'atteindre le même niveau de performance que celui d'un promoteur privé, à des prix plus abordables.

Nous travaillons également beaucoup sur le participatif. Par exemple, à Mérignac, nous construisons un habitat participatif de quinze logements. À l'origine, ce projet était conçu en PSLA, mais à mesure de l'augmentation des coûts de construction, les personnes impliquées dans ce projet ne pouvaient plus suivre financièrement. Nous avons donc basculé trois logements en BRS, pour maintenir les prix annoncés au départ.

En termes de qualité, le participatif permet de définir des espaces communs sur mesure, élaborés avec les futurs habitants. Un certain nombre d'espaces collectifs mutualisés ont été créés, ce qui améliore la qualité d'usage du bâtiment. Pour limiter son empreinte carbone, nous avons privilégié les matériaux biosourcés.

Simon GOUDIARD

Si l'opération était 100 % en BRS, ce niveau de prestation aurait-il pu être absorbé par le bilan de l'opération ?

Sabine SOFIANE

Pour être honnête, la réponse est non.

Simon GOUDIARD

Nous touchons du doigt le difficile équilibre à trouver entre un produit abordable et le prix de revient.

Sabine SOFIANE

Ce projet propose également des logements en Vente en état futur d'achèvement (VEFA), qui nous permettent d'équilibrer le bilan.

Simon GOUDIARD

Cet exemple montre que nous pouvons agir sur la qualité grâce à cette mixité programmatique.

Vous évoquez également la possibilité de ventes successives. La question de la qualité ne concerne donc pas seulement la commercialisation du produit. Cette dimension suppose en effet de s'interroger sur le cycle de vie de ces produits, de l'analyse du risque et des aléas d'exploitation d'un OFS.

Sabine SOFIANE

En effet, nous pensons les projets sur le long terme. L'objectif est d'éviter à l'OFS de devoir assumer un logement mal conçu.

Charles TOULAT

Par définition, un promoteur n'est pas un exploitant sur le long terme. Cependant, nous sommes concernés par le devenir de ces logements, car nous nous impliquons de manière durable au sein des territoires. En matière d'image, il est toujours préférable d'effectuer des opérations pérennes et qualitatives dans le temps.

Simon GOUDIARD

La deuxième partie de cet échange est liée à la première. Nous souhaitons examiner, en fonction des différents OFS et de leur manière de fonctionner avec les opérateurs, les liens observables entre ces derniers et les maîtres

d'ouvrage, ainsi qu'un certain nombre d'écueils et de problématiques juridiques liés à la commande publique.

Sophie IMBAULT

Différentes typologies de montage sont effectivement envisageables. Dans le cadre d'une opération *in-house*, en général, d'un point de vue juridique, nous recourons de manière classique aux marchés de travaux. Des contrats de type VEFA peuvent intervenir si, au préalable, nous observons l'absence d'influence déterminante exercée par le bailleur social sur la nature et la conception de l'ouvrage. Concernant le contrat de promotion immobilière, il s'agit principalement de contrat de mandat, qualifié de marché de services. Nous devons rester vigilants sur deux points. D'une part, ce modèle nécessite une sélection après publicité et mise en concurrence: le mandataire doit respecter les règles de publicités et de mise en concurrence du mandant pour la sélection des entreprises. Ces règles le rendent peu intéressant pour les promoteurs qui répondent souvent de façon groupée.

L'autre grand type de montage concerne le cas où l'OFS n'est pas organisme HLM et à recours à un opérateur pour prendre en charge la maîtrise d'ouvrage. Il peut s'agir d'un promoteur, d'un organisme HLM, ou encore d'une société civile de construction vente (SCCV). Dans le cadre d'une opération mixte entre les deux premiers, certaines dispositions permettent de réaliser des SCCV en co-promotion.

Sur ce point, j'attire votre attention sur la question de la commande publique: souvent, l'OFS est une personne publique, un organisme HLM ou une autre structure majoritairement composée de personnes publiques ou d'organismes HLM. Dans ces cas-là, l'OFS est un pouvoir adjudicateur, soumis aux règles de la commande publique et de mise en concurrence. Sur ce sujet, la jurisprudence est extensive: des locations de longue durée avec un retour en propriété au profit du pouvoir adjudicateur peuvent être requalifiées en contrat de la commande publique. Le sujet fait débat. Le 17 novembre 2020, une question parlementaire a été posée sur le risque de requalification des BRS opérateurs et renouvelée en 2021, puis retirée lors des dernières élections

législatives. À ce jour, elle est sans réponse. Il subsiste donc un risque juridique sur le sujet.

Pour prendre sa décision, le juge examine surtout l'influence déterminante qui aurait été exercée par l'OFS sur la nature ou la conception de l'ouvrage. Ce point est en lien avec la question de la qualité: la transposition juridique de ce concept implique des garanties contractuelles et des mesures de contrôle qui garantissent que ces exigences de qualité sont bien respectées par l'opérateur. Elles concernent surtout la structure architecturale des immeubles. Cependant, certaines jurisprudences considèrent que des exigences limitées aux aménagements intérieurs n'emportent pas d'influence déterminante sur la nature ou la conception de l'ouvrage. Par conséquent, pour écarter tout risque en matière de commande publique, il est nécessaire de trouver un juste équilibre.

Simon GOUDIARD

Ces règles sont très liées à l'origine opérationnelle du produit et à son *sourcing*. La situation est souvent plus complexe lorsque l'opérateur réalise lui-même le développement foncier et sollicite l'OFS, volontairement ou non. Dans ce cas de figure, nous devons le mettre en concurrence, bien qu'il soit déjà en discussion exclusive avec le propriétaire.

Sophie IMBAULT

Tout à fait. Deux éléments peuvent être pris en compte dans cette situation pour que la contrainte de commande publique ne constitue pas un obstacle. D'une part, la notion d'initiative peut être mise en avant. Si l'OFS intervient seulement dans le cadre d'ajustement par rapport à un projet initié par l'opérateur, le risque de requalification est fortement limité. D'autre part, le caractère exclusif de cette offre est un autre argument. Néanmoins, il est toujours nécessaire de se demander s'il est possible de se prévaloir d'une dérogation ou non, et de rester vigilant sur le degré d'exigence fixé dans les documents contractuels, notamment dans le BRS opérateur.

Deux sujets en matière de dérogation me semblent intéressants concernant les OFS. Premier cas de figure: lorsqu'ils travaillent avec l'un de leurs coopérateurs. Si l'OFS en question est exclusivement composé d'organismes HLM et

qu'ils exercent un contrôle conjoint sur cette OFS, il est alors possible de se prévaloir d'une exception de quasi-régie. Elle permet de confier un BRS opérateur à l'organisme en question sans contrainte juridique particulière en termes de mise en concurrence.

Deuxième dérogation possible : lorsque l'opération concerne les parties minoritaires et indissociables d'un immeuble à construire. Ce point est intéressant, car il existe aujourd'hui de nombreuses opérations mixtes. Quand la part des BRS est minoritaire, il est possible de démontrer l'existence d'une indissociabilité avec le reste et de fixer des exigences de qualité très poussées, sans risque de requalification.

Simon GOUDIARD

Cependant, si ce niveau de qualité est poussé très loin sur la partie BRS, la question se pose ensuite sur la volonté de l'opérateur. Il s'agit là d'une limite d'ordre économique, et non juridique.

Charles TOULAT

Cette indissociabilité peut-elle être financière également ? En d'autres termes, en l'absence de programmation tierce sur l'opération, il serait alors impossible de réaliser la partie BRS.

Sophie IMBAULT

Malheureusement non, car l'exception est fondée sur une indissociabilité technique. Cet indice peut être pris en compte, mais il ne peut pas justifier à lui seul de la dérogation.

En réalité, le juge possède une vision très large de ce qui constitue un contrat de la commande publique. Par exemple, l'existence d'un droit de préemption de l'OFS peut être requalifiée en achat de bien. Un critère financier est également pris en compte. Dans le cadre de cette conception extensive, le juge estimera qu'un abandon de créances est constitutif d'un prix. C'est en cela qu'existe le risque de requalification. Je reconnais cependant que nous ne sommes pas sur un marché classique

Simon GOUDIARD

Lorsque nous travaillons avec un opérateur, la discussion démarre sur la base de sa notice technique, pour ensuite s'accorder sur un certain

nombre de points. Un risque de requalification pourrait survenir si je lui soumettais ma notice.

Charles TOULAT

Dans le cas du diffus, l'éventuel impact de l'OFS dans la conception et la modification du projet dépend du stade de l'opération. Très en amont, il est difficile de démontrer l'existence d'un véritable impact puisque, par définition, il n'existe pas forcément de permis de construire ou de notices descriptives existantes. Globalement, les sujets doivent être anticipés autant que possible pour faire l'objet de discussions préalables très avancées. Je doute qu'il soit possible de convertir une production déjà engagée en BRS *a posteriori*. Par conséquent, dans le cas du diffus, il existe cette notion de sursis. Il me semble par ailleurs difficile de démontrer l'existence d'une modification en l'absence de point de départ arrêté.

Simon GOUDIARD

La question du stade est en effet essentielle. Au sein de l'OFS des Yvelines, par exemple, nous ne pouvons pas examiner un dossier dont le permis de construire a déjà été déposé, autorisé ou purgé. En revanche, en amont de la conception du projet, l'OFS peut agir sur la densité, la taille des appartements, la répartition des typologies. Cette influence interroge sur la possibilité de demander une certification NF Habitat HQE avant même le dépôt du permis de construire. Cette décision pourrait-elle nous être reprochée par la suite ?

Sophie IMBAULT

Cette possibilité dépendra de la traçabilité des échanges préalables. Ils permettent de vérifier que cette décision n'a pas été imposée, et qu'elle est le résultat d'un consensus et d'une appropriation de ces exigences par l'opérateur.

Simon GOUDIARD

Cela permet d'homogénéiser, vers le haut ou vers le bas, le niveau de qualité, dans le cas des opérations mixtes. Souvent, le BRS se situe à un haut standing, ce qui peut avoir des conséquences sur le logement locatif social.

Charles TOULAT

Je doute que la recherche de qualité dans le BRS impacte celle du LLS. À mon sens, il s'agit de

problématiques et de logiques différentes : l'accession à la propriété s'inscrit dans une logique de commercialisation et d'accessibilité, et donc de prix. C'est la quête d'un niveau abordable qui peut tirer vers le bas le niveau de performance de la prestation.

Simon GOUDIARD

À ce titre, le BRS est un modèle économique innovant, au service d'un projet, et non l'inverse. Dans le libre, la marge de bas de bilan guide parfois cette logique. Cette observation interroge sur le renouvellement de modèle des opérateurs, quels qu'ils soient.

Par ailleurs, il est essentiel de se rappeler qu'il existe deux acteurs : le maître d'ouvrage et l'OFS. Et l'accompagnement des ménages se fait par ces deux entités. La phase de commercialisation, qui est déterminante pour la bonne compréhension de la suite des débats. C'est pourquoi nous essayons de mettre en place des co-promotions entre prometteurs privés et coopératives HLM qui savent accompagner cette étape et la séquence qui suit. Dans le cadre de l'opération au Mesnil-Saint-Denis, lorsque toutes les étapes sont bien anticipées, les opérations se déroulent très bien, tant au niveau des ventes que du suivi des dossiers.

Charles TOULAT

Je confirme que sur les opérations du Mesnil-Saint-Denis, deux tiers des logements sont réservés. A ma connaissance, les acquéreurs ont effectué peu de demandes de travaux modificatifs acquéreurs (TMA), car les niveaux de prestations sont assez élevés.

Plus largement, même en accession à la propriété, ces réclamations sont finalement relativement limitées, sauf dans le très haut de gamme.

Sabine SOFIANE

Le fonctionnement de notre OFS est très différent. Nous lui proposons l'opération en deux étapes, d'abord lors du permis de construire, puis lors du lancement de la commercialisation. Il ne

donne pas réellement son avis, et se contente de l'accepter ou non. Nous assurons l'intégralité du suivi et de la qualité. Celle-ci est définie par notre cahier des charges qui est régulièrement mis à jour lors de visites qualité sur les chantiers en cours. En cas de TMA, nous les réalisons avec les clients et évaluons la faisabilité. Cependant, une fois l'opération terminée, l'OFS récupère les logements et les clients. Pour tenir compte des plafonds, nous facturons les TMA directement aux ménages.

Charles TOULAT

En Île-de-France, les plafonds de prix de vente s'élèvent aux alentours de 5 000 euros hors taxe du mètre carré de surface utile, pour des prix de vente plus élevés. La marge de manœuvre est conséquente.

Sabine SOFIANE

À Bordeaux, au contraire, les plafonds des prix de vente ne sont pas assez élevés, et presque toutes nos opérations d'accession sociale atteignent cette limite. Et le contexte de prix ne facilite pas la commercialisation. Ils sont certes inférieurs au libre, mais pas encore à ceux du PSLA. Le BRS représente pour nous une solution économique pour financer ces opérations. Malheureusement, les plafonds de ressource n'augmentent pas proportionnellement, et nous nous retrouvons au maximum de nos compétences.

Simon GOUDIARD

Nous rencontrons ce même problème avec la zone A-Bis et en zone A.

Sabine SOFIANE

Pour finir, je veux souligner que la qualité du logement dans quarante ans sera très différente. Cependant, l'environnement, le contexte ou encore la localisation sont pérennes, et nous estimons que le logement n'est pas le seul élément à pouvoir bénéficier d'une révision. Pour cette raison, à mon sens, la localisation fait la force de ces projets.

AGIR DANS LES IMMEUBLES EXISTANTS

- Soraya BAÏT-IHADDADENE, Membre du conseil de l'ordre des architectes d'Île de France
- Nathalie DEMESLAY, Responsable du Service Habitat de Rennes Métropole
- Léa MAKAREM, Présidente de la SIFAE
- Modération : Frédéric RAGUENEAU, Directeur général des Habitations Populaires



De gauche à droite, Nathalie Demeslay, Léa Makarem, Soraya Baït-Ihaddadene, et Frédéric Ragueneau.

Frédéric RAGUENEAU

Agir dans l'existant n'est pas nouveau en BRS. Certaines opérations ont été menées, notamment grâce au COL, ainsi que chez Rhône-Saône Habitat ou à la Coopérative Foncière Francilienne. Dans ce dernier cas, nous avons pu proposer onze logements, via le réaménagement d'une ancienne gendarmerie : huit existants et trois neufs. Concrètement, nous avons vendu le bâtiment de la gendarmerie à l'OFS, qui nous a revendu par la suite un BRS opérateur pour 250 000 euros. Puis, nous avons cédé les droits réels des logements aux acquéreurs via de la vente d'immeubles rénovés (VIR). Lors de la vente de logements dans l'ancien, la TVA dite « sur marge » n'est calculée que sur les travaux. Le BRS nous a permis d'isoler le bâtiment par l'intérieur, d'effectuer un ravalement et de densifier de 3 à 8 logements du rez-de-chaussée aux sous-pentes. L'opération d'isolation nous a permis d'améliorer notre notation énergétique, pour un coût des travaux estimés à 900 euros du mètre carré.

Agir dans les immeubles existants est également un enjeu architectural.

Soraya BAÏT-IHADDADENE

J'interviens en tant que représentante des architectes et de l'architecture. Confrontés aux impératifs de préservation du patrimoine et de massification de la rénovation énergétique, nous

attendons beaucoup du BRS pour mener à bien ces missions.

Nous pensons que le BRS permet de se protéger de cette spéculation autour de l'habitat et de rendre le parc habitable. La démarche actuelle défend la réparation, l'entretien, la réhabilitation et la reconversion. Les économies apportées par le BRS pourraient permettre de défendre la qualité architecturale, liée non seulement à l'esthétique, mais aussi à l'usage et aux besoins des habitants, touchant à la fois l'économie et la santé. Le BRS est également un outil permettant de lutter contre l'habitat indigne, qui devient l'une des plus grandes urgences actuelles. Nous espérons que le BRS nous aidera à éradiquer l'inhabitable, à agir dans les immeubles où la cage d'escalier s'effondre ou dont l'insalubrité menace la santé des habitants. Le BRS pourrait aider à transformer la rénovation énergétique en un véritable projet architectural et sociétal, sans que l'architecture relève de l'intérêt public et général. Les architectes sont mobilisés pour s'insérer dans cet écosystème.

Frédéric RAGUENEAU

Vous montrez bien que le BRS ne signifie pas démolir, mais résorber l'indigne et maintenir la qualité architecturale. Comment l'OFS de Rennes s'est-il saisi de cet outil pour agir dans le centre ancien ?

Nathalie DEMESLAY

Dans le cadre de son PLH, la métropole de Rennes a initié un OFS sous format associatif, regroupant la ville, son aménageur et l'ensemble des producteurs de l'accession sociale, c'est-à-dire les organismes et coopératives HLM. L'OFS est véritablement conçu comme un outil de politique publique au service de la mise en œuvre du programme local de l'habitat.

Afin de répondre au défi de 5 000 nouvelles offres par an, nous ne pensons plus seulement en termes de construction neuve, nous visons également des offres nouvelles sur le logement existant en retravaillant ce dernier.

L'OPAH-RU de Rennes a été lancée en 2008 à la suite du rapport Tattier, qui avait révélé de nombreux problèmes dans le centre ancien, notamment un départ de feu tous les cinq jours. Sur 1 600 immeubles, 660 sont dégradés, dont 300 extrêmement dégradés. À cela s'ajoutait un morcellement des copropriétés. 90 % des propriétés sont privées, et 68 % sont des propriétaires bailleurs. Le problème est que le centre ancien est très habité. Par ailleurs, la pression étudiante, avec le grand nombre de propriétaires bailleurs, a entraîné de nombreuses divisions et l'apparition de « souricières » non secourables par les pompiers en cas d'incendie.

Il en est résulté l'incapacité des gestionnaires de commerces de se loger sur ce périmètre en dépit d'horaires contraignants. L'objectif de l'OPAH-RU était donc de recréer une offre de logement durablement abordable dans le centre. Les deux premiers OPAH ont permis un conventionnement ANAH et des loyers maîtrisés. De plus, des immeubles ont été recyclés et réhabilités par Territoires Publics. Entre le coût d'acquisition, l'indemnisation aux commerces et le respect des contraintes ABF, le coût moyen de réhabilitation dans le centre ancien s'élève à 8 500 euros du mètre carré.

Jusqu'alors, Territoires Publics réhabilitait et revendait les immeubles entre 4 000 et 5 000 euros du mètre carré, faute d'un marché à 8500 euros, ce qui entraînait un déficit important, compensé par la ville de Rennes. Bien que les prix de marché aient augmenté à 5 500, ils n'ont pas atteint ce niveau durant les deux premiers OPAH. Un enjeu du prochain OPAH-RU est de travailler à

la sécurisation et au recyclage des investissements publics vis-à-vis de trois cibles. La première est le locatif social. Les immeubles réhabilités par notre concessionnaire seront rétrocédés à un organisme HLM sous forme de bail emphytéotique. Deuxièmement, il est prévu dans le prochain OPAH-RU de recycler ces immeubles en BRS afin de favoriser l'accession abordable au centre ancien. Étant donné que le déficit existe, la question est de savoir comment il peut servir la problématique du logement abordable. Enfin, on prévoit de proposer le bail à construction pour une durée de vingt ans.

Comment construirons-nous les opérations de BRS ? Territoires Publics, qui acquiert et réhabilite les immeubles, va les revendre à Rennes métropole au prix de 5 500 euros du mètre carré. Nous revendrons ensuite ces immeubles à l'OFS à un prix d'environ 3 000 euros du mètre. Nous souhaitons donc sécuriser la différence de prix dans la durée afin de maintenir la possibilité d'une accession abordable dans le centre ancien. Cela permettra de répondre à la demande des salariés qui y travaillent.

Frédéric RAGUENEAU

Allez-vous confier les petits logements à un bailleur spécialisé ? Les acquéreurs ont du mal à se projeter concernant un T1, par exemple.

Nathalie DEMESLAY

Pour le moment, nous visons de manière générale du locatif social pour les immeubles très dégradés. Territoires Publics est amené à acheter des lots de copropriété. Ce sont ces logements qui seront vendus en BRS. L'enjeu de l'OPAH-RU est de retirer toutes les souricières de l'offre. Nous proposerons majoritairement du T2 ou du T3. L'offre d'accession sociale est faible en T2, alors que les demandes sont très nombreuses à ce niveau ; les demandes HLM émanent à 52 % de personnes qui vivent seules. Ces accessions en centre ancien pourraient permettre de capitaliser pour acheter autre chose à terme.

Frédéric RAGUENEAU

Un autre problème auquel on peut être confronté est la division pavillonnaire.

Léa MAKAREM

La SIFAE débute une démarche partenariale avec la Coop Foncière Francilienne et les Habitations Populaires en vue de transformer les pavillons indignes en BRS. Depuis la loi Elan, la lutte contre l'habitat indigne est devenue un enjeu de politique publique. Néanmoins, peu d'outils d'intervention portent sur le pavillonnaire, alors que l'habitat indigne se développe dans un certain nombre de communes, notamment sous forme de construction sans autorisation. Bien que la demande de logement soit importante, on compte de moins en moins de propriétaires occupants et de plus en plus d'investisseurs qui réalisent peu de travaux. De très petits logements sont loués à 800 ou 900 euros sans aucun élément de confort. Ce phénomène étant peu contrôlé, ces quartiers sont peu investis par l'action publique.

À la demande de la région, l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France et Action Logement ont créé la SIFAE pour intervenir sur le pavillonnaire au côté des collectivités. Le rôle de la SIFAE est d'acquérir des pavillons et de les transformer, en partenariat avec des opérateurs, afin de générer une nouvelle offre performante et confortable de pavillons réhabilités. L'opérateur remettra ensuite les logements réhabilités en accession ou en location.

Nous avons construit les premiers partenariats avec des organismes HLM afin de transformer ces pavillons en logements sociaux. Nous devons mener des réhabilitations lourdes et des travaux d'extension afin de redonner une surface suffisante à des logements parfois très petits. Il peut arriver, par exemple, de transformer un pavillon qui comptait six logements en un seul logement. On peut aussi à l'inverse scinder un pavillon en plusieurs logements. Nous pourrions également effectuer des démolitions-reconstructions pour les pavillons en arrêt de péril.

En ce qui concerne l'environnement, nous tentons de retrouver des surfaces non-artificialisées si possible et de supprimer les passoires thermiques. La cible pavillonnaire permet enfin de faire travailler des entreprises locales et de conduire une démarche bas carbone.

Le travail avec un OFS s'est imposé comme une solution à développer, particulièrement adaptée

aux quartiers pavillonnaires afin de proposer de l'accession. L'objectif de la démarche est de faire revenir des propriétaires occupants dans les quartiers. Le BRS permet de garantir à plus long terme qu'il n'y aura pas d'investisseurs ni de bailleurs privés. Il permet également d'atténuer l'impact du coût des travaux, ce qui ne serait pas possible dans le cadre d'une accession libre.

Dans le cadre des partenariats établis avec les villes, la mission du SIFAE consiste à identifier les logements indignes, voire insalubres, puis à les acquérir au fil de l'eau. Lorsque nous avons constitué un panier d'intervention, c'est-à-dire un lot de pavillons, nous le cédon à l'OFS afin qu'il conduise la démarche. Nous avons racheté un pavillon issu de saisie immobilière dans la commune d'Argenteuil. Notre objectif est de le transformer en BRS, totalement remis à neuf, avec un prix de sortie très inférieur au prix de marché.

Frédéric RAGUENEAU

Le mécanisme évoqué fonctionne bien sur cette maison. L'objectif est de créer une sorte de panier d'intervention de 4 à 6 fonciers pour construire autant de logements. Ce groupage permet notamment de bien rémunérer les architectes, qui ce qui est compliqué avec un seul pavillon. Il est également important de trouver des entreprises locales qui puissent travailler régulièrement durant l'année. La démarche n'est pas rémunératrice, mais notre rôle est de rendre service aux collectivités, comme le fait la SIFAE, et non de construire des logements en vue d'obtenir de la marge. La limite de ce modèle est l'ancien, ce qui signifie qu'il n'y a pas de PTZ en zone A et Abis.

Nathalie DEMESLAY

Nous développerons le même type de programme pour les copropriétés hors du centre ancien. Il s'agit notamment des quartiers des universités, historiquement très mixtes, d'ouvriers, d'employés et d'étudiants, avec du logement social et de nombreux propriétaires occupants. Au fil des reventes de logements, les copropriétés se sont concentrées entre les mains des propriétaires bailleurs qui organisent de la sous-location de chambre dans les appartements, ce qui génère une inflation des loyers. Dans des T4 qui devraient se louer 800 euros sur un marché classique, la chambre se loue 400 ou 500 euros. Ces investissements freinent par ailleurs la

décision de rénover ces copropriétés, notamment sur le plan énergétique, leur rentabilité étant assurée par la division. Notre objectif est de produire 750 BRS par ans sur notre territoire et d'en prélever 10 % sur le parc de ces copropriétés, et en constituant un panier d'appartements, éviter la dispersion et ramener les propriétaires occupants.

Dans le cadre du ZAN, il sera de toute façon nécessaire de développer l'accession sociale dans l'existant. Certes, l'accession sociale en extension urbaine est plus simple et moins onéreuse. Elle permet de proposer des prix moins élevés, mais elle ne sera plus possible demain. Cela signifie que les efforts doivent se concentrer sur l'existant et que l'on doit traiter le financement de ces acquisitions. Si l'on veut rendre compatibles BRS, ZAN et politique locale de l'habitat, nous devons penser le financement de ce type d'opération.

Frédéric RAGUENEAU

L'objectif est d'obtenir un meilleur DPE. On se trouve dans une situation paradoxale où il est plus avantageux pour un acquéreur d'acheter lui-même un logement dégradé pour obtenir le PTZ.

Valérie LIBON

Nous avons conduit dans le huitième arrondissement de Lyon une opération rue Bataille, avec l'OFS du Grand Lyon. Rhône-Saône-Habitat étant coopérative d'accession sociale, nous faisons à la fois du syndic, de la promotion et de la gestion locative. Nous avons commencé à gérer l'immeuble pour le compte d'une famille. À la suite d'une succession, nous l'avons acquis et nous avons décidé de le surélever pour y faire du BRS. Nous avons maintenu le même nombre de logements, mais nous les avons rendus plus confortables. Nous sommes parvenus à aménager deux duplex en T4 et T5, en aménageant des petites loggias extérieures.

Pour cette opération, nous avons tout considéré comme du neuf, avec l'attestation du maître d'œuvre. Ce n'est pas toujours le cas pour de la surélévation. Ces projets de réhabilitation et de surélévation sont coûteux et ne visent pas les économies. À Lyon, nous sommes soutenus par les collectivités, qui accompagnent à la fois le BRS et les projets de surélévation, qui sont valorisés.

Soraya BAÏT-IHADDADENE

Une nouvelle typologie est en train d'apparaître, assez vulnérable, il s'agit de la copropriété horizontale. Elle est fragile à tout point de vue, sur le plan de l'énergie et de la mobilité. Elle abrite le plus souvent des populations âgées, n'ayant pas encore fini de payer leur traite et souvent oubliées des opérateurs. Nous sommes de plus en plus sollicités pour travailler sur ces lotissements, qui ont souvent mal vieilli et connaissent d'importants problèmes.

S'agissant de l'existant, les bureaux sont un véritable gisement. Aujourd'hui 10 % du parc des bureaux est vide aujourd'hui en Ile-de-France, alors que l'on compte plus d'un million de mal-logés dans la région. Ce parc ancien et obsolète ne pourra pas être remis sur le marché en raison des nouvelles réglementations thermiques et environnementales. La transformation présente aussi des inconvénients : elle coûte beaucoup plus cher qu'une reconstruction. À cela s'ajoutent des difficultés juridiques et réglementaires. Nous comptons sur le BRS pour débloquer certaines situations, mais il requiert des aides et dispositifs incitant les opérateurs à se séparer de ce patrimoine.

Les volumes importants du parc de bureaux pourraient permettre de construire de l'habitat non standard et d'expérimenter de nouveaux modes d'habité intégrant autre chose. Les grandes hauteurs du bâti du bureau favorisent la combinaison de nouveaux usages. Le BRS pourrait être l'occasion de mener un travail global sur cette matière première afin de défendre l'objectif du zéro artificialisation nette.

Frédéric RAGUENEAU

Je retiens au moins deux perspectives. La première serait la conduite d'une réflexion sur le PTZ dans l'ancien et sur les frais notariés. En second lieu, afin d'étendre l'expérimentation à la création de grands logements un peu atypiques, il serait souhaitable de faciliter la transformation des bâtiments de bureaux en logements. Une autre question est de savoir si le prix de vente doit être bas ou la redevance élevée.

Nathalie DEMESLAY

La cherté plus ou moins importante de la redevance est liée à un déficit de l'intervention publique. Que des opérateurs parviennent à trouver des compromis est une chose, mais les collectivités doivent prendre leurs responsabilités sur ce point, surtout dans un contexte d'accès au crédit compliqué, d'augmentation des prix et de l'inflation. Jusqu'à présent, la part de la redevance permettait de supporter le coût du foncier, mais qu'en sera-t-il demain ? Les opérateurs ne pourront pas tout porter et les politiques de l'habitat devront veiller à ce que l'offre sociale ne soit pas sacrifiée du fait de la loi climat et résilience. La bonne articulation doit être trouvée entre l'intervention publique et les opérateurs.

Frédéric RAGUENEAU

Toutes les collectivités n'interviennent pas. Nous n'avons reçu aucune subvention pour l'opération de Pantin, par exemple.

Franck BALTZER

Comment capter le type d'immobilier qui a été évoqué ? La SIFAE ne détient pas de prérogative de puissance publique. Une AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) agit lot par lot. Des rapprochements sont-ils envisageables ?

Nathalie DEMESLAY

La première étape est une définition claire des objectifs dans les politiques locales de l'habitat, soit au moyen d'un Établissement Public Foncier Local, soit via notre propre politique foncière. Nous devons en tout état de cause surveiller le marché foncier avec attention et intervenir à bon escient. Ces derniers temps, nous avons visé des immeubles du péricentre de Rennes en bon état pour en faire du logement social dans un secteur dépourvu de ce type d'offre.

Léa MAKAREM

S'agissant du pavillonnaire, nous n'avons pas d'outils nous permettant de contraindre un propriétaire à vendre. Nous avons besoin des collectivités. La préemption pour motif de lutte contre l'habitat indigne commence doucement à se mettre en place, mais de façon très variable d'une commune à l'autre. De notre côté, nous pouvons être en veille sur les ventes afin de mener

les visites pertinentes, mais le marché assume très bien l'intérêt de la rentabilité locative des habitats insalubres.

Benoît BICHET

Je me réjouis d'entendre évoquer aujourd'hui les interventions des OFS sur le parc ancien. Dans le cas où les investissements publics sont importants, l'enjeu est la pérennisation des efforts consentis.

Si des opérateurs franciliens sont prêts à s'investir sur ces sujets, nous disposons de beaux terrains d'expérimentation en Ile-de-France.

Frédéric RAGUENEAU

Le BRS est assez nouveau en Ile-de-France aujourd'hui, avec seulement une soixantaine de logements livrés. Dans l'ancien, nous devons atteindre 25 à 30 logements sur toute la France. Les expérimentations doivent se poursuivre.

De la salle

Dans le cadre de l'opération de Rennes métropole, qui s'est occupé de la réhabilitation ? Comment Rennes Métropole finance-t-elle le déficit ?

Nathalie DEMESLAY

C'est notre mandataire Territoires Publics. L'aménageur procède à l'acquisition des immeubles et à la réhabilitation pour les rétrocéder. Ils étaient vendus jusqu'alors à des investisseurs, mais pour une durée relativement courte d'une dizaine d'années. Compte tenu du déficit de 4 000 euros du mètre carré, le BRS doit pouvoir sécuriser cet investissement public. Le déficit est financé à deux niveaux, premièrement par une concession d'aménagement, qui porte 3 000 euros de déficit au titre de son objectif de réhabilitation de son centre ancien. Les 2 000 euros de déficits restants sont portés par une subvention à l'habitat pour faire de l'accession sociale à la propriété dans le centre ancien.

Il faut aussi penser les investissements liés aux opérations d'aménagement de façon plus globale. Les opérations d'extension urbaine nécessitent de la voirie, des transports en commun et de l'équipement public. Il n'est pas certain qu'en coût global, l'investissement soit si déficitaire que cela pour la collectivité.

L'ACCOMPAGNEMENT DES COMMERCES

- Jean-Marie QUÉMÉNER, Chef du bureau de l'aménagement opérationnel à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP)
- Arnaud PORTIER, Directeur général de l'EPFL Pays Basque
- Modération : Loïc ALCARAS, Directeur juridique de la Foncière de Haute-Savoie



De gauche à droite, Loïc Alcaras, Jean-Marie Quéméner, et Arnaud Portier.

Loïc ALCARAS

L'accompagnement des commerces et la question de la gestion dans le temps soulèvent plusieurs enjeux, aussi bien pour les collectivités (attractivité) que pour l'opérateur (commercialisation), ou l'OFS (gestion). Arnaud Portier, quelles sont d'après vous les synergies de ces enjeux, et de quelle manière les abordez-vous ?

Arnaud PORTIER

Le Pays Basque comprend une zone littorale à la fois réputée, connue et tendue. Celle-ci regroupe une quinzaine de communes, sur un territoire qui en comprend au total 158. Ces communes sont souvent confrontées à la problématique de centres-bourgs bâtis et peu occupés. Ces zones étaient auparavant très actives, grâce notamment au commerce de proximité. Avec le développement des grands centres commerciaux à partir des années 1970, ces commerces ont progressivement fermé leurs portes. A noté que le Pays Basque est marqué par un très fort attachement au village d'origine. L'implication dans la vie associative y est importante, y compris par de la part de personnes qui résident sur la zone littorale, à proximité de leur activité économique. Souvent, celles-ci souhaitent à terme retourner vivre dans leur village d'origine.

Dans ce contexte, l'OFS nous a semblé être un outil intéressant pour acquérir du patrimoine bâti en centre-bourg et pour mener des opérations de réhabilitation. Par ailleurs, l'activité économique est conséquente sur ces territoires. Elle est notamment constituée de très petites entreprises, qui faute de logements à destination des potentiels salariés, ne parviennent pas à recruter.

Rapidement, nous avons été confrontés à la problématique de génération de droits réels immobiliers au travers de l'opération BRS. Nous avons imaginé qu'une partie du coût des travaux de réhabilitation pourrait être absorbée dans ces droits, permettant ainsi de produire et de commercialiser des logements à des prix attractifs. Nécessairement, ces coûts se reporteraient sur la capacité à reproduire des cellules commerciales pouvant être proposées à des acteurs économiques. Nous avons également noté que nous devrions accompagner ces activités, très souvent orientées sur l'économie solidaire ou le commerce de proximité. Cet accompagnement peut donc se traduire par des conditions favorables de mise à disposition du local.

Nous avons également été confrontés à la question de la revente des locaux commerciaux. Au titre d'OFS, nous pouvons bien entendu partir du principe que nous conserverions le bien de manière pérenne. Néanmoins, nous avons

considéré que l'acteur économique pourrait vouloir patrimonialiser son engagement, et donc racheter le bien. Pour autant, ce choix pourrait conduire à reproduire la situation actuelle dans dix ou quinze ans. Il est également possible qu'une personne ne trouve pas de repreneur en cas de cessation d'activité (impliquant alors une revente auprès d'une autre activité, activité que la collectivité peut ne pas souhaiter).

Pour toutes ces raisons, il nous a donc paru judicieux de disposer d'un outil similaire au BRS, permettant de dissocier propriété foncière et propriété bâtie. Ce levier permettrait à la fois de recapitaliser la structure, et une possible acquisition des murs par l'acteur économique concerné. Un tel choix pose bien entendu des difficultés. Il implique de réfléchir à la manière avec laquelle le BRSA peut être encadré, ou encore au lien établi entre propriété des murs et propriété commerciale. Dans ce contexte, nous avons donc saisi l'opportunité proposée par la Banque des Territoires pour la création de Foncières.

Loïc ALCARAS

Quelles sont au niveau ministériel les remontées autour de ces enjeux ? Celles-ci sont-elles plutôt partagées par les collectivités, par les opérateurs ou encore par les OFS ?

Jean Marie QUÉMÉNER

Le contexte est marqué par plusieurs facteurs, et ne se limite pas au BRSA. Les réflexions mises en œuvre autour du « zéro artificialisation nette » réinterrogent les stratégies foncières de tous les opérateurs. Dans le même temps, l'enjeu de la décarbonation des modes de vie prend de plus en plus d'importance. Or, cet enjeu recouvre celui de la mixité fonctionnelle et de principes tels que la réduction du besoin de mobilité en rapprochant les commerces des lieux de vie et d'activité.

L'administration souhaite recentrer ses priorités. Au cours des dernières années, nous avons engagé un grand nombre d'actions autour de la politique du logement. Par conséquent, nous avons moins travaillé sur la problématique des activités économiques dans la ville. Une telle problématique recoupe nécessairement celle du marché foncier et de son renchérissement. Dans le même temps, nous devons traiter les questions de réaménagement des friches urbaines, ou

encore le réinvestissement du patrimoine immobilier et du bâti dégradé. Ces opérations requièrent nécessairement une action publique financière conséquente. Elles soulèvent donc inévitablement des sujets de captation de l'investissement public par le marché privé. Dans ce contexte, nous nous heurtons à une première difficulté. L'entrée dans un dispositif extraordinaire par rapport au droit commun requiert un motif d'intérêt général. Ce motif doit permettre de justifier l'intervention publique sur du foncier, mais aussi l'encadrement du marché immobilier des locaux d'activité.

Loïc ALCARAS

La conduite d'une analyse systémique souligne la nécessaire articulation des sujets d'emploi, de logement, et de foncier récréatif ou économique. Outre le souhait de répondre à ces enjeux, à la Foncière de Haute-Savoie, nous avons voulu identifier ceux à qui nos activités seraient destinées. Pour répondre à cette question, nous avons rencontré les professionnels du secteur.

Ceux-ci nous ont expliqué que les entreprises ne se posaient pas la question de la propriété ou de la location. Leur besoin réside dans la nécessité d'accéder à un foncier pour pouvoir conforter leur activité ou pour la développer. Nous avons donc souhaité valoriser le foncier économique pour les actifs, en travaillant avec l'entreprise sur son modèle, et en donnant à l'actif immobilier la valeur d'usage relative à son activité. De notre point de vue, les enjeux de la gestion dans le temps sont posés par la collectivité, mais en lien très étroit avec les acteurs économiques à destination de qui toutes ces actions sont engagées.

Arnaud PORTIER

Une autre question importante est celle de l'industrie. Je songe notamment aux zones d'activités qui aujourd'hui sont portées par les collectivités. Je songe également aux réflexions qui devront être menées sur les ZAC et à l'optimisation des territoires existants. Par ailleurs, certains actifs immobiliers sont détenus par des acteurs privés. Au Pays Basque, des sociétés d'envergure internationale ont pu bénéficier d'un très grand nombre de financements et subventions pour venir s'installer sur le territoire.

Quelques années plus tard, elles sont réparties. Elles ont vendu leurs actifs et n'ont alors consenti à aucun effort. Elles étaient totalement indifférentes aux subventions qu'elles avaient perçues précédemment. Ces cas de figure ont affecté les élus, qui ont réfléchi à stopper le financement public du foncier économique, artisanal et industriel. Nous avons donc noté une évolution de l'approche mise en œuvre. Plutôt que de vendre le foncier, les collectivités envisagent de travailler avec des outils qui existent déjà. Il s'agit par exemple des baux emphytéotiques ou encore des baux à construction, qui malheureusement sont peu utilisés.

Enfin, vous avez indiqué que les entreprises en Savoie ne se préoccupaient pas de la question de la propriété ou de la location du lieu d'activité. La situation est différente au Pays Basque. Les artisans me semblent très attachés à la possibilité d'acquérir leur local, notamment dans une perspective de financement de leur départ à la retraite.

Loïc ALCARAS

Cet attachement existe également en Haute-Savoie. En revanche, de nombreuses EPCI ne souhaitent plus vendre du foncier économique. Elles se concentrent sur les baux à construction et les baux emphytéotiques. Or, la Foncière formera le support de ces futurs contrats.

J'invite à présent Jean Marie Quéméner à présenter plus en détail le BRSA.

Jean Marie QUÉMÉNER

Nous travaillons depuis trois ans sur ce dispositif particulièrement difficile à concevoir. Il s'inscrit dans le cadre de la loi 3DS, dont l'article 106 modifie un peu le champ d'intervention des Organismes de Foncier Solidaire. Il précise que leur activité principale réside dans la production de logements sociaux à destination de ménages modestes. À titre subsidiaire, ceux-ci pourront développer une activité de locaux professionnels ou commerciaux, toutefois limitée aux fonciers acquis en vue de réaliser leur activité principale. Il est donc important de noter que le champ d'intervention est relativement restreint. Il exclut la possibilité pour un OFS de se positionner sur un foncier de ZAC en déclin pour y développer une cellule commerciale.

Par ailleurs, le motif d'intérêt général introduit dans la loi repose sur l'enjeu de mixité fonctionnelle. Le champ d'habilitation est assez étroit, l'objectif étant de reproduire les mécanismes du BRS (dissociation de la propriété foncière et bâtie, conditions fixées sur la qualité des preneurs et encadrement des prix de cession). En revanche, le preneur à bail sera une personne morale. Initialement, nous envisagions des preneurs à bail issus du champ de l'économie sociale et solidaire. Finalement, ceux-ci relèveront du statut de la micro-entreprise, qui répond au mieux à la cible des artisans et commerçants, et donc à l'objectif de revitalisation des territoires.

Un débat est engagé sur la possibilité pour le titulaire des droits réels immobiliers de mettre à bail les locaux acquis. Cette question est importante, puisqu'elle concerne directement l'interface entre bail commercial et bail professionnel. À mon sens, la position prise dans un premier temps sera probablement prudente. Elle ne devrait pas permettre la mise en location du local acquis. De plus, la mise en location d'un logement acquis au travers d'un BRS est soumise à un plafonnement de loyer et de ressources. Or, il paraissait difficile d'appliquer ces conditions aux personnes qui loueraient un local dont elles sont titulaires. Les principes d'encadrement du prix de cession seront fixés dans la loi. Un décret d'application sera nécessairement promulgué en Conseil d'État.

Les conditions de transmission du droit au bail n'ont pas encore été totalement établies. Trois circonstances doivent être prises en considération. Dans le premier cas, le preneur à bail souhaite vendre son bien immobilier. Or, la vente d'un commerce implique la transmission des murs et du fonds. Nous travaillons donc encore sur ce sujet. La deuxième porte sur la transmission après une dissolution d'entreprise. La troisième concerne le souhait pour l'OFS de faire valoir son droit de préemption sur un local. Le cas d'un commerce implique l'indemnisation du fonds. Dans ce cas, il est probable que l'OFS assume au moins en partie la responsabilité de l'indemnisation.

L'encadrement de la nature de l'activité est un sujet complexe. Sur le terrain, la présence d'un commerce différent de celui prévu initialement

irrite beaucoup les élus et les aménageurs. Nous nous sommes donc demandé si la nature de l'activité devait être encadrée dans la loi ou dans le règlement. La proposition que nous soumettrons au Secrétariat général du gouvernement vise à attribuer aux OFS la possibilité de définir la nature de l'activité qu'ils souhaitent encadrer. Enfin, nous devons examiner si ce nouveau bail était susceptible de générer une distorsion de concurrence. Au terme de nos analyses, nous sommes parvenus à la conclusion qu'il devrait être soumis à une obligation de publicité préalable. Ces règles n'ont pas encore été précisées, mais il est probable qu'elles soient à l'initiative des OFS.

Arnaud PORTIER

La définition de ces éléments implique de s'interroger sur les objectifs que nous souhaitons viser. À titre d'exemple, nous devons nous demander si l'encadrement doit se limiter aux murs, ou s'il doit être étendu à la propriété commerciale. Au sein de l'EPFL Pays Basque, nous jugeons important de pouvoir choisir la nature de l'activité, et de veiller à ce qu'elle soit pérenne. Nous nous demandons cependant si le Code du Commerce permet de tenir une position très stricte sur les natures d'activités, ou sur les niveaux de loyers demandés. Enfin, nous nous demandons si le BRSA n'est pas un outil particulièrement adapté aux artisans. Ceux-ci peuvent être très intéressés par la possibilité de louer un local et par un revenu locatif.

Loïc ALCARAS

Il existe des outils pour garantir la nature de l'activité. La Foncière achète par exemple des cellules commerciales, et elle cède des baux commerciaux pour lesquels la nature de l'activité est bien encadrée. En cas de reventes successives, l'activité commerciale décidée par la collectivité est garantie. Le niveau de loyer initialement prévu dans le bail l'est également.

Question de la salle

Vous avez mentionné les cas du commerce et de l'artisanat. J'aimerais néanmoins savoir si ce dispositif pourrait s'adresser plus généralement à l'ensemble des activités ?

L'acquisition pour l'occupation personnelle ou en vue d'une location semble exclue à ce stade. À mon sens, il est regrettable que ces deux possibilités ne soient pas permises.

Enfin, vous avez évoqué la cession de droit au bail. Or, le Bail Réel Solidaire rechargeable ne permet pas cette cession. Celle-ci se limite aux droits immobiliers, mais le bail continue. Il ne pourra donc pas être revendu en plus de ces droits. Pour cette raison, il me paraîtrait judicieux d'autoriser l'occupation par une micro-entreprise, ainsi que l'acquisition par des tiers en vue de location (bien entendu avec des conditions d'encadrement prévues par l'OFS).

Jean Marie QUÉMÉNER

Les termes du débat en cours sont ceux que vous mentionnez. Tous les sujets n'ont pas encore été arbitrés au niveau interministériel. Néanmoins la vision de la DHUP se limite aux questions d'aménagement et de logement. Or, je ne connais pas de Baux Réels Solidaires de logement qui font l'objet de location. Par ailleurs, la démarche que nous avons engagée est descendante, et nous n'avons pas encore recueilli de retours du terrain. Pour cette raison, le débat se prolonge encore aujourd'hui.

Question de la salle

Vous avez indiqué qu'une réflexion était en cours sur la publicité associée à ce type de bail. Dans le cas de droits réels immobiliers, la publicité immobilière me semble inévitable. Par ailleurs, il apparaît qu'en cas de cession de local, le repreneur pourrait uniquement acquérir le fonds et le droit réel immobilier. Je ne suis pourtant pas certaine que ce mécanisme corresponde au profil économique des micro-entreprises, et qu'il réponde donc aux objectifs du BRSA.

Jean Marie QUÉMÉNER

Dans la mesure où une cession est engagée, la publicité foncière est bien entendu mise en œuvre. L'enjeu que j'évoquais porte sur la publicité préalable de la mise à bail.

Il existe une très grande diversité de micro-entreprises. Encore une fois, les acteurs potentiels de ce type d'outils ne se sont pas encore manifestés. Par conséquent, nos réflexions sont en cours et nous les ajustons au fur et à mesure.

Question de la salle

Votre dispositif a-t-il déjà été testé auprès des collectivités qui ont mis en place le droit de préemption commerciale, et qui surtout l'ont utilisé ?

Jean Marie QUÉMÉNER

Nous avons constitué un groupe miroir qui regroupe l'Association des Maires de France, des aménageurs ou encore l'Union Sociale pour l'Habitat. Malheureusement, nous ne sommes pas encore parvenus à faire émerger des retours d'expérience.

Question de la salle

Quel lien établissez-vous entre le projet de BRSA et les foncières patrimoniales ou de redynamisation, issues notamment des programmes « Action cœur de villes » ou

« Petites villes de demain » ? Par ailleurs, le secteur médical constitue le moteur essentiel de la relance de l'activité dans les zones délaissées. Or, la réduction du champ d'application du BRSA réduira nécessairement l'impact des politiques publiques dans les lieux qui devraient être concernés.

Jean Marie QUÉMÉNER

Nous créons un contrat de bail, et tous ceux qui le souhaitent pourront s'en saisir. Le dispositif n'est associé à aucune obligation d'utilisation. Il est un outil supplémentaire parmi d'autres qui existent déjà. Je n'ai donc pas vocation à traiter une question qui *in fine* relève de la concurrence de structures sur un territoire donné.

Mais je m'assurerai que l'enjeu des pôles médicaux sera bien pris en compte dans nos réflexions.

Les enjeux de la gestion dans le temps

PROPRIETAIRES EN BRS : UN RETOUR D'EXPERIENCE

- Jean-Emile BARRA, Directeur général de Neovarim Access
- Manuel LAFOREST, Directeur général de Coopimmo
- Sylvie LELEU, Coordinatrice de OFSML
- Mona KEBALI, Juriste à l'ADIL du Nord-Pas-De-Calais
- Modération : Barbara BELLE, Directrice générale de la Foncière Solidaire du Grand Lyon



De gauche à droite, Barbara Belle, Manuel Laforest, Mona Kebali, Sylvie Leleu, et Jean-Emile Barra.

Barbara BELLE

Cet atelier est organisé en trois séquences :

- Un partage de témoignages de ménages ayant accédé à la propriété grâce au BRS (vidéo disponible sur la chaîne Youtube de Foncier Solidaire France),
- Une photographie du profil socio-économique des preneurs de 5 OFS différents,
- Les mesures d'accompagnement au moment de la vente, mais aussi de la revente.

Manuel LAFOREST

Nous avons effectué notre première livraison d'une trentaine de logements en BRS il y a une semaine, et d'autres opérations sont en cours de commercialisation, à Paris, à Bagneux et à Ivry-Sur-Seine.

Il est difficile de se comparer à l'échelle nationale et à d'autres secteurs, c'est pourquoi j'ai réalisé une analyse des chiffres relatifs à ce que nous produisons habituellement en accession sociale dans le même territoire francilien, et sur des produits qui s'adressent au même public. Globalement, nous n'observons pas de différences significatives dans le profil des acquéreurs en BRS par rapport à l'accession

sociale classique, mais nous remarquons quelques divergences :

- Âge légèrement plus élevé (40 ans contre 38 ans, en moyenne sur les 5 dernières années)
- Taux de primo-accédant plus faible (83% contre 90%)
- Nombre de personnes issus du patrimoine locatif social plus faible également (32 % contre 42 %)

Ces observations portent cependant sur des petits volumes, ce qui rend la généralisation difficile.

Sur ces opérations, le BRS permet de loger des catégories de ménages qui rencontrent des difficultés à se loger : nous observons un nombre plus important de ménages célibataires, car il est difficile de trouver un logement en Île-de-France avec un seul revenu. Il en est de même pour les familles monoparentales, les retraités et les grandes familles.

Sylvie LELEU

À ce jour, nous avons agréé 63 ménages sur le territoire lillois. Sur nos agréments, environ un quart à un cinquième des ménages sont issus du parc HLM. Nous aimerions que cette proportion soit plus importante, afin de recréer des parcours résidentiels, mais ce chiffre est en baisse.

L'impact du resserrement de l'accès au crédit ces derniers mois, combiné à une suspension du prêt à taux zéro, présentent peut-être une explication. Dans les mois à venir, il existe également un risque d'augmentation des prix de vente des logements lié au contexte inflationniste. L'ensemble de ces facteurs risquent d'avoir un impact sur les publics visés par le BRS.

Jean-Emile BARRA

Ces dernières années, du côté de la commercialisation, nous avons rencontré certains profils de ménages assez inattendus : nous enregistrons un fort pourcentage des personnes issues du parc locatif privé (2/3 des ménages). Nous observons ce phénomène sur l'ensemble des territoires d'intervention de Neovarim Access. Il existe donc un axe d'amélioration possible pour les années à venir.

Par ailleurs, les ménages comprennent de mieux en mieux le dispositif, grâce à l'importante médiatisation de ces dernières années. De nombreux ménages se renseignent également spontanément auprès de Neovarim sur l'existence d'une offre BRS et les demandes sont de plus en plus spécifiques.

Cependant, nous rencontrons encore des difficultés en matière de financement, malgré l'important travail mené auprès des banques. Certains acquéreurs ont mis plus d'un an à trouver un établissement susceptible de financer leur prêt.

Barbara BELLE

Cette situation ne se rencontre pas sur l'ensemble du territoire national. Cependant, lors du démarrage d'une commercialisation je vous encourage à prendre contact avec un banquier au préalable, pour éviter ce risque.

Jean-Emile BARRA

En dernier lieu, l'engagement des collectivités procure un sentiment de sécurité aux ménages ; ce soutien est donc indispensable.

Barbara BELLE

Pour conclure cette séquence qui dresse le profil des ménages, je vous présente un PowerPoint qui regroupe les statistiques de cinq OFS qui ont délivré au total plus de mille agréments.

Tout d'abord, le pourcentage du plafond de ressources vis-à-vis du PSLA montre en apparence une certaine homogénéité, mais certains écarts sont intéressants et témoignent des caractéristiques sociales des habitants d'un territoire. Ensuite, la part des primo-accédants montre que passer de zéro à 10 % est une évolution significative, et est la preuve de l'existence de politiques locales de l'habitat ou non. Enfin, la composition des ménages révèle des différences parfois significatives entre nos OFS et témoigne de la diversité des publics auxquels nous nous adressons.

Néanmoins, les profils, de façon générale, sont assez homogènes.

Manuel LAFOREST

L'origine des ménages et de leur précédent statut est une statistique marquante. Les collectivités nous interrogent souvent sur la capacité à loger en BRS des ménages issus du parc locatif HLM et nous réalisons de moins bonnes performances sur ce créneau qu'habituellement

Par ailleurs, les remontées du terrain soulèvent la question de l'appropriation du dispositif. Certains ménages sont réticents, car il n'offre pas les avantages d'une pleine propriété, notamment sur les conditions de revente à terme.

Barbara BELLE

Certains éléments statistiques manquent encore pour préciser cette analyse. Il existe probablement un effet générationnel. De plus les dynamiques sont différentes selon les régions et il est nécessaire de les apprécier de manière détaillée.

Je vous propose à présent d'évoquer l'expérience de la métropole lilloise, en matière d'accompagnement des ménages.

Sylvie LELEU

L'OFS de la Métropole Lilloise est sous statut associatif et regroupe sept membres, essentiellement des partenaires institutionnels publics ou privés. La commercialisation est assurée par l'opérateur, et l'OFS ne s'occupe jamais de la maîtrise d'ouvrage.

Néanmoins le ménage passe obligatoirement par un rendez-vous à l'ADIL. En résumé, l'opération démarre avec le lancement de la

commercialisation assuré par l'opérateur. La deuxième étape consiste en un rendez-vous avec le commercialisateur, qui examine si le ménage est éligible au dispositif. Le rendez-vous avec l'ADIL intervient ensuite, suivi de la signature du contrat de réservation qui génère la demande d'agrément auprès de l'OFS. Celle-ci intervient tardivement dans le processus, pour être certain que le candidat dispose de tous les éléments avant de prendre sa décision. Une étude de financement réalisée par un établissement bancaire accompagne parfois le processus. Enfin, une fois l'agrément délivré, le prêt et la Vente en état futur d'achèvement (VEFA) sont signés.

Mona KEBALI

Le rôle de l'ADIL est de renseigner les particuliers de façon neutre et gratuite sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales liées au logement. Dès le départ, l'OFSMLa choisi de rendre obligatoire un passage à l'ADIL. À présent, six juristes renseignent les prospects, et une adresse mail spécifique ainsi qu'un système de dossiers partagés ont été créés.

Le potentiel acquéreur est reçu pour un entretien de deux heures, durant lequel nous l'informons pour lui permettre de bien comprendre son engagement. Dans un premier temps, nous expliquons le BRS et son principe novateur, ainsi que les critères d'éligibilité. Le volet juridique est également abordé, ainsi que le fonctionnement des copropriétés et les aspects financiers. Nous lui fournissons une fiche d'attestation de passage à l'ADIL, indispensable pour obtenir l'agrément de l'OFS.

Sylvie LELEU

La Métropole de Lille travaille également sur l'accompagnement des ménages propriétaires dans la durée. En 2021, une étude sur le sujet nous avait permis de préciser certains éléments, de conforter certaines pratiques mises en place, et de travailler sur des pistes pour l'avenir. Sur la longue durée, l'OFSML doit maintenir un dialogue régulier avec les propriétaires en BRS, via un accueil téléphonique ou physique. Nous espérons également mettre en place un espace dédié sur le site. Par ailleurs, sur demande des ménages, nous les outillons dans leur relation aux bailleurs et aux promoteurs, à travers des ateliers en amont des livraisons d'opérations, et en partenariat avec

l'ADIL. Un livret d'accueil est en cours de lancement, qui sera remis à l'ensemble des ménages lors de la remise des clés.

Ce parcours à l'achat ne sera pas différent à la revente, et implique à nouveau un passage devant l'ADIL.

Enfin, une autre piste évoquée dans l'étude, mais qui n'est pas encore mise en place, envisage la création d'un comité d'habitants qui sera intégrée dans la gouvernance de l'association. Elle serait un lieu d'échange et d'information entre les administrateurs et les habitants.

De la salle

Un entretien de deux heures est une durée très longue. Les clauses de rachat de l'OFS sont-elles évoquées ?

Mona KEBALI

Ce point est évoqué lors du premier rendez-vous à l'ADIL, et il s'agit souvent d'une des premières questions que posent les ménages.

De la salle

Existe-t-il un système d'accompagnement des ménages qui revendent ? Il est parfois compliqué de demander l'avis d'imposition d'un éventuel acquéreur, pour vérifier que ses revenus ne dépassent pas les revenus imposés. L'OFS peut-il s'en charger ?

Sylvie LELEU

Nous n'accompagnons pas la revente, le ménage est responsable de cette tâche. Cependant, la spécificité du BRS rend la démarche particulière. La situation devrait se simplifier dans les années à venir, à mesure que ce type de bail sera de mieux en mieux approprié. Cette remarque confirme également l'intérêt d'une plateforme sur un espace adhérent consacré à ce point.

Barbara BELLE

Au démarrage des projets commercialisés en BRS, il est possible de rassurer les ménages intéressés en leur offrant la possibilité d'être informée dans le cadre d'une mission d'information grand public, délivrée par un tiers neutre.

Manuel LAFOREST

La question de la revente est un des principaux sujets de préoccupation des acquéreurs en BRS. Il est donc nécessaire de poursuivre le travail pédagogique sur la question, de la manière la plus concrète possible, par exemple à travers des simulations.

Nous avons recensé trois enjeux pour rassurer les ménages sur ces questions. En premier lieu, pour se porter acquéreurs, certains ont besoin d'avoir le sentiment de faire une bonne affaire. Le logement ne peut être revendu que sous certaines conditions, ce qui représente parfois une contrainte trop forte par rapport à la propriété classique. Opération par opération, nous devons démontrer les avantages à long terme de ce dispositif. Ensuite, nous devons travailler à la simplification de ces conditions de revente pour qu'elles ne représentent plus un obstacle. Enfin, certains s'interrogent sur la capacité à revendre leur logement BRS pour en racheter un plus grand dans la même commune. En résumé, nous devons poursuivre ce travail pédagogique, simplifier le processus de revente, et réfléchir aux moyens de mettre en relation les acheteurs et les vendeurs de logements BRS.

Barbara BELLE

Nous réalisons du chiffre pour peser et créer un marché du BRS. Pour cette raison, plusieurs OFS se sont alignés sur l'objectif de 1 000 BRS par an. Le stock se crée rapidement : à échéance 2026, nous atteindrons les 5 000 logements en réserve. Pour cette raison, nous devons dès à présent réfléchir à la question de la revente.

De plus, l'intérêt de cet accompagnement est économique. Si les droits réels ne se revendent pas, les OFS sont confrontés à deux difficultés. Tout d'abord, il faudra racheter les droits réels du logement. Ensuite, un emprunt a été réalisé pour acheter la charge foncière, mais nous ne disposerons plus des redevances pour rembourser les emprunts.

Manuel LAFOREST

A noter que sur le marché de la revente, les ménages ne bénéficient d'aucun dispositif de soutien. Un travail devra être mené à venir pour que les services de l'État se penchent sur ce problème.

Barbara BELLE

La question du positionnement de l'OFS quant à la décote du départ par rapport à celle du marché se pose également. Cette question doit être anticipée, notamment dans ce contexte inflationniste.

Quentin GROSS

Disposez-vous d'un premier retour d'expérience sur la relation entre les OFS et les syndicats de copropriété ?

Manuel LAFOREST

La particularité est que l'OFS dispose d'un droit de contrôle pour que la structure du bail ne puisse pas être modifiée par les copropriétés, ou lorsque certains ménages titulaires de droits réels sont en difficulté financière.

Barbara BELLE

Sur ce sujet, un point d'attention se situe en amont, au niveau de la méthode pour rédiger un règlement de copropriété. Sur des opérations neuves, l'OFS doit impérativement s'y pencher, même s'il n'a pas la responsabilité de sa rédaction. Il est également possible d'impliquer l'ADIL et la Chambre des notaires, pour y associer le plus de monde possible.

De la salle

Disposez-vous de témoignages de personnes ayant revendu en BRS ?

Sylvie LELEU

À ce jour, nous avons été confrontés à une seule revente, qui n'a pas posé de problème. Malheureusement, le second acquéreur, primo-accédant, n'a pas eu accès au PTZ.

De la salle

Les ventes sont plus complexes entre la sixième et la dixième année. Dès que l'on sort du champ d'application de la TVA, le nombre de plus-values indexées est alors insuffisant pour dépasser les droits de mutation nouveaux qui se rajoutent.

Samia GÉRARD

Nous avons creusé le sujet du prêt à taux zéro dans le cadre du PSLA, et un primo-accédant doit

avoir occupé le logement depuis moins de six mois pour que le suivant puisse bénéficier du PTZ. J'imagine que le mécanisme du BRS obéit à une logique similaire.

Isabelle REY LEFEBVRE

Des initiatives sont-elles organisées pour réunir les futurs habitants et créer un espace de partage ?

Sylvie LELEU

Pour l'instant, nous disposons de peu de recul sur ce sujet. Nous avons cependant rencontré le cas particulier d'un immeuble dont nous avons acheté les lots en VEFA en février. À cette occasion, nous nous sommes aperçu qu'une communauté de ménages s'est créée.

Manuel LAFOREST

À titre personnel, j'estime que les opérations en BRS ne sont pas très différentes des autres modes d'accession sociale. Coopimmo réalise de nombreux logements participatifs et du BRS, qui fonctionnent bien ensemble. De manière plus générale, en amont des livraisons, nous constatons que les acquéreurs lancent spontanément des groupes *Whatsapp* pour avoir plus de poids au moment de la remise des clés.

Nous organisons aussi des journées de formation de copropriétaires et une réunion de préparation à la première assemblée générale. Nous le faisons déjà pour d'autres opérations d'accession sociale

à la propriété, et nous renforçons ces initiatives pour le BRS. Le dialogue et le partage dépendent également des résidences, de leur taille et du profil des acquéreurs.

Barbara BELLE

Il existe parfois un sentiment de fierté d'être pionnier et, lors de la revente, d'un sentiment de solidarité. Par ailleurs, nous devons réfléchir à la gouvernance et au moyen d'intégrer une représentation des ménages acquéreurs.

Christian ABBES

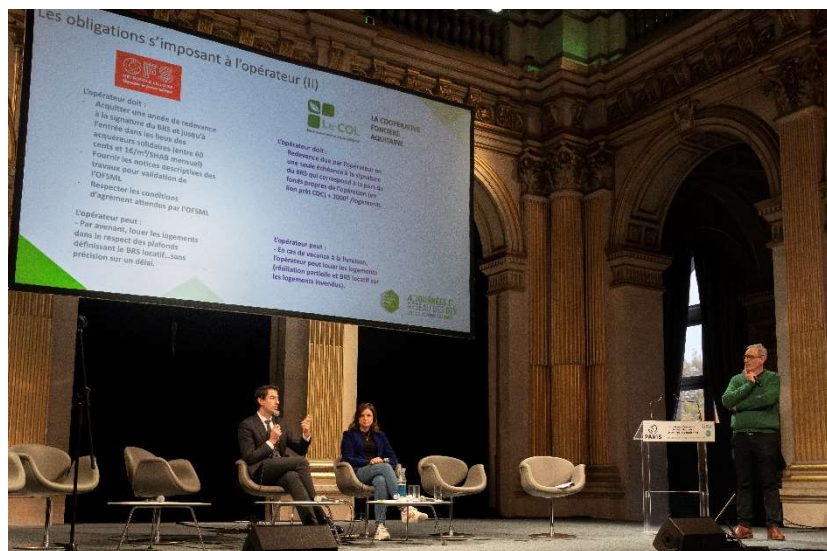
À Marseille, environ 500 logements sont engagés en production en BRS. Jusqu'à présent, nous ne nous étions pas préoccupés de la question des reventes, car la priorité était d'engager les premières opérations. Néanmoins, ce sujet va gagner en importance. Nous devons sans doute développer rapidement une offre de service de recommercialisation dans la durée.

Cécile HAGMANN

Je rejoins le diagnostic de Christian. Nous réfléchissons effectivement à une offre de revente. Dans ce but, nous avons élaboré un memento synthétique pour rappeler les règles aux ménages et le rôle de l'OFS dans la revente. Souvent, ces derniers nous contactent une fois l'acquéreur trouvé, ce qui est trop tard. Il est donc nécessaire de replacer notre organisme plus en amont de ce processus.

DE LA SIGNATURE A LA GESTION, LE BRS EN ACTION !

- Julie GARRA, Responsable juridique au Comité Ouvrier du Logement.
- Me Grégory JACOBSSOONE, Notaire à Fontaine, Roussel & Associés
- Modération : Jean-Baptiste DEBRANDT, Service Habitat de la Ville de Lille.



De gauche à droite, Me Jacobsoone, Julie Garra, et Jean-Baptiste Debrandt.

Jean-Baptiste DEBRANDT

Au cours de cet atelier, nous évoquerons deux analyses comparées de contrats de Baux Réels Solidaires. Le premier est utilisé par l'OFS de la métropole lilloise, et le second par la Coopérative Foncière Aquitaine sur le territoire du Pays Basque. Cette comparaison permettra d'identifier la manière avec laquelle le BRS traduit les choix de l'Organisme de Foncier Solidaire pour mener à bien ses opérations. D'une part, le bail influence notre relation avec l'opérateur qui réalise et / ou commercialise l'opération. D'autre part, il agit sur notre relation aux ménages, à court et à long terme.

Grégory JACOBSSOONE

La loi est assez peu détaillée ; par conséquent, chaque OFS dispose d'une véritable marge pour imaginer des dispositifs. Autour du principe de BRS, les pratiques peuvent être très différentes. Je songe par exemple à la redevance, ou encore aux mécanismes de calcul de l'indemnité.

Julie GARRA

Nous travaillons avec un double OFS. Celui-ci est représenté par le COL au titre d'organisme HLM OFS internalisé, et par la Coopérative Foncière Aquitaine (qui rassemble différents partenaires-

opérateurs). Très régulièrement, la Coopérative Foncière Aquitaine assure le rôle d'OFS, et le COL celui d'opérateur. Il consent donc un BRS en vue d'édifier ou de réhabiliter un immeuble (pour le céder ensuite à des preneurs sous plafond de ressources). L'opérateur est donc soumis à une première obligation, celle de construire et de s'engager à une commercialisation auprès des preneurs.

Par ailleurs, la loi 3DS a instauré un seul BRS, le « BRS initial ». Cette configuration implique donc de prévoir deux types de redevances. La redevance due par l'opérateur est pensée au moment de la signature du « BRS opérateur ». Elle est payée en une seule échéance lors de la signature de l'acte. Sa valeur dépend des conditions d'acquisition du terrain par l'OFS. Dans ce cas, elle correspond à la part de fonds propres de l'opération, demandée dans le cadre de la mise en place du prêt CDC (auquel s'ajoute 1 000 € par logement). La redevance du preneur est directement payée par l'accédant lors de la livraison du logement. Elle est également calculée en fonction des conditions d'acquisition du foncier. En cas d'absence de preneur, l'opérateur paie la redevance à l'OFS.

Grégory JACOBSOONE

Les mêmes principes s'appliquent à Lille. Selon les quartiers, la redevance varie de 60 centimes à 1 € par mètre carré de surface habitable par mois. L'opérateur la paie jusqu'à la date de livraison. Le paiement est ensuite pris en compte par l'accédant. En outre, l'opérateur doit justifier que les prestations à l'intérieur des logements sont identiques ou similaires. Il doit donc fournir les notices descriptives à l'OFS avant la signature de la première VEFA. Bien entendu, il doit ensuite respecter l'ensemble des conditions d'agrément attendues par l'OFS. Si le logement est vacant lors de la livraison, l'opérateur peut le louer. Cependant, il devra préciser les modalités de location auprès de l'OFS.

Jean-Baptiste DEBRANDT

Cette clause a aussi été rédigée afin de répondre à un certain nombre d'interrogations des opérateurs. Elle visait à mettre en œuvre une procédure en cas de difficultés de commercialisation.

Question de la salle

Quelles sont les procédures de vérification mises en œuvre par l'OFS pour vérifier la bonne exécution des travaux par l'opérateur ?

Jean-Baptiste DEBRANDT

Les notices descriptives des travaux constituent un point de référence. L'opérateur doit bien entendu mener les opérations à leur terme. De manière générale, nous vérifions que les prestations correspondent bien à celles prévues.

Grégory JACOBSOONE

L'OFS contrôle effectivement la qualité des prestations avant le démarrage, c'est-à-dire à l'état de projet. À Lille, le contrôle après réalisation est assuré par le preneur. Nous avons envisagé la possibilité que les preneurs soient accompagnés par des professionnels pour procéder à ces vérifications, ce qui n'a finalement pas été mis en place.

Question de la salle

En cas de vacances au moment de la livraison et si l'OFS et l'opérateur sont issus de la même entité, la redevance est-elle maintenue ?

Julie GARRA

À mon sens, aucun versement effectif ne serait engagé puisque nous ne serions pas en présence de deux personnes morales, mais d'une seule. En revanche, il me semble qu'un versement devrait être effectué au niveau des activités comptables des deux secteurs. Nous n'avons pas encore été confrontés à une telle situation, mais il me paraîtrait cohérent que ce soit le cas.

Question de la salle

Dans le cadre de l'article L.255-3, la seule mission possible pour l'opérateur réside dans la vente. À mon sens, la location n'est pas envisageable. Si l'opérateur est en revanche un OFS, l'article L.255-3 peut être transformé en article L.255-4. Un basculement vers le locatif devient alors possible.

Jean-Baptiste DEBRANDT

Je vous remercie pour cette précision. Je propose que nous évoquions à présent la question des OFS et des preneurs successifs.

Grégory JACOBSOONE

À Lille, nous avons fixé la durée du bail à 99 ans, avec un basculement progressif à 60 ans. Ce choix était justifié par des problématiques de coûts et frais de baux. Néanmoins, un seul bail est désormais mis en place depuis la loi 3DS. Par conséquent, l'OFS travaille sur un possible retour à 99 ans, car la durée la plus longue possible sécurise le bail.

Julie GARRA

Nous avons établi cette durée à hauteur de 90 ans. Pour autant, des mutations sont attendues avant l'expiration du bail. Elles interviendront sous forme de cessions ou de transmissions par voie de succession.

Par ailleurs, nous avons imposé l'affectation de la résidence principale dans le bail. Néanmoins, nous prévoyons la domiciliation des entreprises et la possibilité de garde à domicile. En revanche, nous ne prévoyons pas d'interdiction formelle de location saisonnière. *In fine*, nous nous en tenons à la loi, qui fixe à huit mois dans l'année la définition de la résidence principale. Nous visons aussi l'article L.255-14, qui permet à un héritier éligible de faire savoir à l'OFS s'il souhaite occuper

le bien ou le louer (à condition que le bail ne l'interdise pas). Nous avons donc repris ces conditions, qui incluent une condition de location au plafond et loyer PLUS. Initialement, il nous paraissait utile de conserver cette alternative pour les héritiers qui n'avaient pas eux-mêmes consenti au BRS. Dans le même temps, nous avons jugé nécessaire de l'encadrer. Pour le moment, cette possibilité n'a pas encore été mise en œuvre.

Grégory JACOBSONE

À Lille, nous prenons uniquement en compte la résidence principale. Contractuellement, il n'est pas possible de domicilier une entreprise ou de proposer le bien sur Airbnb. Bien entendu, l'OFS est attentif aux situations particulières, et une dérogation reste envisageable. En revanche, ce n'est pas le cas au moment de la signature et de manière contractuelle.

Il faut noter que le premier acquéreur bénéficie d'une fiscalité réduite et que cette TVA à 5,5% peut être mise en cause si les critères ne sont pas remplis, notamment le critère de résidence principale. Dans le cadre du BRS, l'administration fiscale pourrait adresser une demande de remboursement à l'OFS. Nous incluons donc une clause indiquant qu'en cas de remise en cause du bénéfice de la TVA, l'OFS se retournera contre l'accédant si l'administration fiscale contacte l'organisme. En cas de résiliation du bail, le montant de la pénalité fiscale serait soustrait de l'indemnité versée.

Julie GARRA

Nous avons aussi tenté de rediriger le risque vers le preneur (l'OFS étant redevable pendant 15 ans du non-respect de l'affectation de la résidence principale). En cas de transmission vers un héritier pendant cette période, il existe un risque de frottement fiscal.

Question de la salle

Comment est-il possible de contrôler le mode d'occupation ?

Jean-Baptiste DEBRANDT

De manière presque annuelle, nous sollicitons des éléments attestant que le mode d'occupation est bien celui de la résidence principale. À partir de

ces éléments, nous sommes en mesure de repérer d'éventuelles anomalies.

Question de la salle

Le critère de mobilité professionnelle est-il pris en compte dans la définition du mode d'occupation ? Je songe au cas d'une personne qui devrait temporairement travailler dans une autre ville, et qui louerait son logement pendant cette période.

Jean-Baptiste DEBRANDT

Ce critère n'est pas pris en compte à Lille.

Julie GARRA

Dans le cas du reversement de la TVA, la mobilité professionnelle fait partie des faits exonérateurs du reversement. Dans ce cas, aucune sanction fiscale n'est appliquée. En revanche, je ne me souviens pas si le texte légal mentionne la possibilité de louer le logement.

Jean-Baptiste DEBRANDT

Une clause de mobilité professionnelle peut aussi être pertinente selon les particularités d'un territoire. Celui de Lille étant en tension, cette possibilité est exclue. En cas de mobilité professionnelle, la personne concernée privilégiera plutôt la revente. Je propose que nous évoquions à présent les enjeux du prix de vente et de l'indemnisation.

Julie GARRA

Lorsque le COL agit au titre d'opérateur, le prix de vente dépend notamment de l'appel d'offres « travaux », ou encore des limites réglementaires de l'article R.255-1 (plafonds PLSA). Chez certaines collectivités, des plafonds s'appliquent également aux prix de vente dans le cadre des charges foncières publiques cédées.

De plus, la redevance payée par l'opérateur est réintégrée dans le prix de vente consenti par l'opérateur. Nous n'appliquons pas de grille tarifaire, le prix étant lié au modèle économique du projet.

Grégory JACOBSONE

À Lille, le prix de revente par le promoteur est fixé par la collectivité. Il est compris entre 2 110 € et 2 275 € par mètre carré.

Par ailleurs, la redevance est indexée sur l'IRL. Chaque année, elle est donc en hausse ou en baisse (dans des proportions cependant limitées). Compte tenu du récent contexte de crise sanitaire, le Conseil d'administration a toutefois choisi de tolérer l'absence de réévaluation jusqu'à aujourd'hui.

Julie GARRA

Nos OFS appliquent aussi une indexation de la redevance à l'IRL. Nous prévoyons qu'à compter de la 51^e année, la redevance diminue afin de correspondre aux seuls frais de gestion de l'OFS à condition que les droits du BRS se maintiennent au sein du même ménage, ou chez leurs héritiers pendant 50 ans. Concernant la revente, nous avons opté pour l'ICC. Ce mécanisme offre une possibilité d'indemnisation aux ménages, et une possibilité d'investir le bénéfice de la revente dans un nouvel achat, notamment en cas d'agrandissement du foyer. Il est important de favoriser l'éventualité d'une revente à un tiers, afin d'éviter le risque de rachat forcé par l'OFS.

Jean-Baptiste DEBRANDT

Je rappelle que nous générons une offre chaque année. Il est donc nécessaire d'examiner quelles sont les évolutions entre l'offre ancienne et de l'offre neuve que nous produisons.

Grégory JACOBSOONE

À Lille, nous nous basons sur le prix d'achat indexé sur l'IRL. Nous intégrons dans ce montant les travaux d'amélioration qui ont été mis en œuvre. Ce montant est établi à partir d'une évaluation réalisée par les parties, ou par un expert en cas de désaccord. Nous soustrayons ensuite les éventuels défauts d'entretiens, qui sont évalués dans les mêmes conditions.

Jean-Baptiste DEBRANDT

Le modèle appliqué à Lille est clairement anti-spéculatif. Mais la relation avec nos acquéreurs est satisfaisante, car ils connaissent le modèle et les conditions de revente.

Je vous invite à présent à vous exprimer sur les modalités de sécurisation.

Julie GARRA

Le COL et les opérateurs de la foncière proposent la sécurisation HLM. Celle-ci intervient notamment dans le cadre de la garantie de rachat pour les faits générateurs. La règle impose 80 % du prix d'achat, et la mise en œuvre d'une décote de 1.5 % à partir de la sixième année.

Grégory JACOBSOONE

Nous appliquons le cadre légal. Si l'OFS refuse l'agrément, il est alors nécessaire de trouver une personne sous un délai de six mois. Le cas échéant, l'achat est obligatoire. Il n'existe donc pas de clause de rachat particulière. En cas de difficulté pour identifier un acquéreur, le vendeur peut en revanche être accompagné. Cette possibilité n'est toutefois pas formalisée par écrit.

Question de la salle

Compte tenu des prix de sortie imposés par l'OFS métropolitain, seuls les promoteurs privés sont en mesure de les assumer.

Jean-Baptiste DEBRANDT

Sur le territoire lillois, nous travaillons à la fois avec des opérateurs privés et des opérateurs qui disposent du statut HLM. Or, le statut HLM implique bien entendu d'autres obligations. A noter que notre organisme est une association dont la durée de vie est illimitée. Elle engage la métropole de Lille, et nous sommes dotés de capacités d'accompagnement des ménages. J'entends vos observations sur l'absence de garanties contractuelles. Néanmoins, nous avons produit un grand nombre d'opérations en accession à la propriété avec des bailleurs et des promoteurs et en cas d'incident, nous sommes nécessairement informés.

Je propose à présent que nous passions à la question du lien avec les créanciers.

Grégory JACOBSOONE

En cas de difficulté pour l'accédant de rembourser un prêt, la banque applique les mesures habituelles du recouvrement de créances. En cas de saisie du bien, l'OFS s'engage à l'acheter si aucun acquéreur ne se manifeste. Si l'OFS demande la résiliation du bail, par exemple pour un défaut de paiement, d'entretien ou de résidence principale, la délégation de créance

mise en place au moment du prêt s'applique. Si le prêt n'est pas remboursé, l'indemnité de résiliation part en priorité chez le banquier. Le solde arrivera ensuite au niveau de l'accédant.

Julie GARRA

Nous avons mis en place une clause similaire. En cas d'indemnisation par l'OFS, le mode de calcul que j'évoquais précédemment s'applique (80 % de la valeur acquise, avec une décote de 1.5 % à partir de la sixième année). Pour une résiliation, nous appliquons également une délégation de créance pour les créanciers hypothécaires. Si une saisie est mise en œuvre, la banque bénéficiera alors d'une indemnité de résiliation fixée à environ 80 % de la valeur du bien. Enfin, une clause de rencontre s'applique en cas de défaut de paiement simultané de la redevance et du prêt bancaire.

Question de la salle

Vous avez évoqué la diversité des pratiques relatives au BRS. Or, je tiens à signaler la très grande complexité des baux qui y sont associés. Aujourd'hui, certains services juridiques ou instructeurs renoncent à prendre le risque d'un financement sur certains types de baux. À titre personnel, il me paraît important de simplifier le déploiement pour la partie bancaire. Le cas échéant, il sera bientôt difficile d'entrer dans le financement fluide des accédants.

Question de la salle

Vous avez indiqué que le rachat à Lille était fixé au prix de revente plafonné à l'acte. Dans le même temps, le modèle mis en œuvre au COL prévoit l'application d'une décote (permettant à l'OFS de parvenir à un équilibre dans son opération de rachat et de revente). J'aimerais donc savoir quelles sont les conséquences de cette méthode sur le modèle stratégique de l'OFS. J'aimerais également savoir s'il est susceptible de complexifier le suivi des accédants.

Jean-Baptiste DEBRANDT

Nos clauses prévoient systématiquement l'application des mêmes principes. Pour autant, nous savons qu'un coût devra être honoré dans notre modèle économique en cas de rachat ou d'indemnisation. Ainsi, nous atténuons l'effet décrit dans votre question. La mise en œuvre

d'une approche unique indépendamment des situations implique effectivement une prise de risque dans notre modèle économique. Le coût à supporter avait été estimé à environ 25 000 €, mais il devrait être réactualisé.

Je propose que nous évoquions la question de la copropriété. Pour le cas de l'OFS de Lille, des temps d'information et de sensibilisation sont systématiquement prévus en amont de l'opération. Les acquéreurs disposent donc d'un accompagnement un peu plus renforcé sur ces sujets.

Julie GARRA

Nos situations sont assez similaires. Nous sommes présents dans des propriétés très majoritairement mixtes, qui regroupent le plus souvent tous les types de produits. L'OFS reçoit les copies des procès-verbaux des Assemblées Générales. Nous entretenons également une relation privilégiée avec notre syndicat solidaire, que nous partageons avec les deux OPH locaux présents sur le territoire.

Jean-Baptiste DEBRANDT

Le lien direct avec les acquéreurs est important. Or, le paiement de la redevance constitue le lien le plus régulier avec l'OFS. Nous avons donc choisi d'internaliser sa gestion et de la conserver au sein de l'OFS. Par ailleurs, la loi 3DS a d'une certaine manière simplifié le rapport entre l'OFS, les preneurs en bail réel et la copropriété.

Grégory JACOBSONE

Effectivement, la loi fixe désormais l'ensemble des rôles, qu'il s'agisse de la copropriété ou du syndicat.

Jean-Baptiste DEBRANDT

Je propose pour conclure que nous passions au point sur l'obligation d'entretien.

Julie GARRA

Nous avons identifié le risque de copropriété dégradés. Du point de vue juridique, tous les travaux des logements et des parties communes sont à la charge du ménage, mais certaines décisions peuvent relever de l'OFS. Le risque de non-entretien constitue un point de résiliation pour inexécution des obligations du preneur.

Grégory JACOBSOONE

Le sujet peut être difficile à appréhender dans le cas d'une copropriété. En cas de dégradation des parties communes, la réalisation des travaux peut avoir été refusée par les autres parties présentes.

Jean-Baptiste DEBRANDT

Il s'agit effectivement d'un point d'alerte, qui s'imposera dans la lecture des sujets. La dernière partie de cet atelier porte sur la revente.

Julie GARRA

Nous comptabilisons pour le COL trois agréments délivrés dans le cadre de la revente (dont une avant l'achèvement).

Nous avons identifié une situation particulière. Si un des acquéreurs souhaite conserver le logement en cas de séparation d'un couple, nous devons de nouveau contrôler ses conditions de ressources. L'analyse se base alors sur les nouvelles conditions du foyer, et il est possible que la personne ne soit plus éligible.

ACCOMPAGNER LES REVENTES

- Valérie MARTOS LIBON, Manager de projets à Rhône Saône Habitat
- Cécile PRIEM, Directrice accession adjointe à Logeo Promotion
- Modération : Stéphane CARRE, Responsable agences immobilières à Keredes



Au fond, Cécile Priem et Valérie Libon, sur le côté droit Stéphane Carré.

Stéphane CARRE

Cet atelier a pour but de partager nos expériences de premières reventes. En effet, lorsque nous avons vendu, nous ne savions pas que les reventes allaient intervenir aussi rapidement. Nous avons appris en marchant et nous sommes sur la bonne voie malgré quelques inquiétudes.

Valérie MARTOS LIBON

Je représente Orsol, un OFS qui intervient en Rhône-Alpes. Il a été le premier OFS agréé dans cette région en 2018. Il réunit Rhône Saône Habitat, Isère Habitat et Savoisiennne Habitat. Nous avons été rejoints par l'OPAC de Savoie en 2021. Rhône Saône Habitat est une société coopérative HLM membre fondateur de Orsol. Nous sommes spécialisés dans tous les domaines de l'accession sociale.

A ce jour, nous disposons de 400 logements BRS agréés et nous en avons livré 67 en 2022.

Cécile PRIEM

Je suis directrice adjointe accession chez Logeo Seine, la première ESH agréée OFS en 2019. Nous

avons réalisé une vingtaine de ventes en BRS dans l'ancien, et nous avons une modeste expérience de revente. Logeo Seine intervient dans trois activités : la gestion locative, le syndic, et l'accession à la propriété. Nous commercialisons du BRS dans le neuf depuis peu.

Stéphane CARRE

Je suis directeur des agences immobilières au sein de Keredes, une coopérative dont le siège social se trouve à Rennes. Nous intervenons dans toutes les activités de la construction, de l'habitat et de la gestion immobilière.

Nous avons identifié différents thèmes qui nous semblaient adaptés à la problématique de la revente qui est plus complexe que celle des biens classiques.

Nous souhaitons pérenniser le dispositif. Les futurs acquéreurs doivent retrouver un logement de qualité dans le cadre d'une transaction sécurisée. Les intervenants classiques ne connaissent pas forcément le dispositif. Ainsi, nous pouvons imaginer des déviations en matière de prix, d'agrément, et d'accompagnement.

Nous avons réalisé quatre ventes et nous avons plusieurs interrogations :

- Le logement va-t-il rester attractif dans le temps ?
- Le logement va-t-il se dégrader ?
- Comment se passe la transmission du bien le mieux possible ?
- Comment valoriser les aménagements réalisés par le ménage ?

Cécile PRIEM

Nous avons vendu un logement au Havre en BRS ancien. Six mois après la vente, le propriétaire a souhaité quitter la région parce qu'il ne s'y plaisait pas. Nous ne nous attendions pas à cette revente rapide. Le propriétaire a indiqué qu'il prévoyait de racheter un bien avec Century 21 et que cette entreprise devrait donc avoir la charge de la revente de son bien au Havre. Néanmoins, Century 21 ne connaissait pas le BRS le commercial de l'agence a indiqué qu'il ne serait pas en mesure de vendre le logement. Ainsi, nous n'avions pas d'autre choix que de nous occuper de la revente.

Comme nous ne disposons pas de la carte professionnelle, nous sommes intervenus sans mandat. Nous avons publié l'annonce sur le Boncoin. Nous avons été confrontés à des difficultés auxquelles nous n'étions pas préparés, car nous savons vendre nos logements, mais non les logements des tiers. Nous avons assuré les visites en présence du propriétaire.

Lorsque nous avons eu un potentiel acquéreur, nous nous sommes aperçus que le dispositif de revente de BRS était plus complexe que la revente classique. En effet, le revendeur doit envoyer une offre préalable à l'acquéreur. Ce dernier doit adresser sa réponse dans un délai de 10 à 30 jours. Par ailleurs, le vendeur doit demander l'autorisation de la revente à l'OFS qui dispose de deux mois pour répondre.

Je vous invite donc à anticiper vos reventes qui peuvent arriver plus tôt que prévu. Il est important de former les commerciaux et de faire preuve de transparence lors de la vente du bien.

Enfin, nous envisageons de prendre la carte professionnelle afin d'être rémunérés lors des reventes.

Valérie MARTOS LIBON

A Rhône Saône Habitat et Orsol, nous avons très rapidement envisagé de mettre en place un nouveau service pour proposer un accompagnement à la commercialisation dans le cadre des reventes. Nous avons réalisé une revente et nous avons accompagné le client sans lui proposer de mandat afin de tester le process. La revente a eu lieu un an après l'entrée dans les lieux et est liée à un accident de la vie. Il est vrai que cette première revente a été un peu artisanale, et je me demande ce qu'il adviendra dans cinq ou dix ans.

Cette revente repose aussi la question de la mise en location du BRS. En effet, il aurait été plus simple pour ce client de mettre son bien en location que de le vendre.

Cécile PRIEM

Nous autorisons la mise en location ce qui nous a évité des reventes.

Stéphane CARRE

La première revente a été réalisée par une agence immobilière classique qui n'était pas informée du premier délai de rétractation. Il est important de bien respecter ces deux étapes dans la transaction.

Par ailleurs, certains OFS valorisent les aménagements réalisés par les ménages. A Saint-Malo, nous avons décidé que le vendeur ne pouvait pas demander plus de 5 000 euros par rapport au prix de vente déterminé. Dans d'autres villes, comme à Rennes, le montant est dé plafonné. Nous nous sommes demandé s'il ne serait pas intéressant de mettre en place une grille de vétusté comme c'est le cas dans la location.

S'agissant du financement de l'achat, nous constatons que les acquéreurs ne sont pas toujours informés de leurs possibilités financières. Ainsi, au sein de Keredes nous avons décidé de mettre en place un service de courtage et d'accompagner les acquéreurs jusqu'à l'acte. Malgré l'implication du Crédit Mutuel avec qui nous travaillons beaucoup, les banques sont encore réticentes à accompagner ce type de dispositif.

Valérie MARTOS LIBON

Nous sommes garants de la pérennité du dispositif, de ses valeurs et de son objectif. Nous connaissons bien le discours lorsque nous accompagnons le premier acquéreur. Il existe un risque que cet esprit se perde au cours des reventes successives. Nous n'avons pas encore la solution, mais les OFS et les opérateurs HLM doivent rester garants de la bonne communication auprès des nouveaux acquéreurs. Ces informations peuvent aussi passer par le syndicat de copropriété.

Cécile PRIEM

Nous nous interrogeons sur la question du prix. Notre taux de revente correspond au taux du Livret A auquel est ajouté 1 %. En 2019, nous pensions que la revente permettrait une légère plus-value. Etant donné la situation actuelle, les plus-values pourraient être importantes, mais ces niveaux deviennent les nouveaux prix de référence. En effet, nous garantissons la sécurisation de l'offre à chaque revente.

Cette situation est peut-être trop favorable pour l'acquéreur, parce que nous pourrions être amenés à racheter des biens plus chers que les prix auxquels nous les avons vendus. En effet, un bien acheté à 100 000 euros pourrait être revendu 110 000 euros. Or, ce prix deviendrait le nouveau prix de référence pour la sécurisation.

Nous échangeons avec notre service juridique concernant ces clauses de rachat et je ne dispose pas du résultat de nos réflexions aujourd'hui. En tout état de cause, nous n'avons pas anticipé ces éléments.

Stéphane CARRE

Nous avons mené plusieurs réflexions concernant la définition du prix pour commercialiser un bien sous mandat. Le prix est le résultat de l'application d'un modèle et s'appuie sur l'indice IRL. Néanmoins, le prix peut changer en fonction de l'évolution de cet indice.

Cécile PRIEM

L'indexation constitue une possibilité et est indépendante du marché. En effet, le vendeur devra s'aligner sur le prix marché du BRS qui va se créer progressivement.

Par ailleurs, nous nous sommes interrogés sur la manière d'intégrer les travaux dans le prix. En effet, devons-nous vérifier que le logement est en bon état et qu'il n'est pas dégradé ?

Valérie MATOS LIBON

Une question se pose aussi sur les fonds de travaux versés par les copropriétaires en prévision de réparations importantes. Ces sommes peuvent être conséquentes et ne sont pas valorisables dans le prix de vente.

Cécile PRIEM

Nous avons indiqué contractuellement que les fonds étaient remboursables le jour de la signature. Cet ajout a été validé par notre notaire.

Une intervenante de la salle

Il devrait être possible d'intégrer du prix de vente les détériorations.

Cécile PRIEM

Effectivement, mais ce point soulève de nombreuses questions parce que nous devrions donc pouvoir entrer chez le ménage. Dans ces conditions, serait-il nécessaire d'effectuer un état des lieux lors de la première vente et un état des lieux lors de la deuxième vente ? Nous devons peut-être mettre en place de telles procédures, ce qui implique de structurer les OFS.

Sophie LECOQ

Je représente la Foncière de la Ville de Paris. Nous avons prévu d'effectuer cet état des lieux dans la mesure où l'obligation de bon entretien est inscrite dans le bail. Je suis très préoccupée par la question des travaux et par la manière dont nous pouvons les valoriser.

Cécile PRIEM

Nous avons ajouté ce point dans notre bail et nous avons demandé que les factures nous soient présentées. Nous avons constaté que les travaux avaient bien été réalisés. Néanmoins, nous nous sommes demandé si le commercial était habilité à faire un état des lieux et si ce dernier était opposable.

Sophie LECOQ

Autorisez-vous dans le bail tous les types de travaux ? La question se pose par exemple pour des travaux qui conduiraient à créer une nouvelle pièce, puisque cela permettrait à un T4 d'être revendu en T5.

Cécile PRIEM

L'OFS doit donner son accord sur les gros travaux. Les travaux conduisant à installer une véranda ou un velux sont soumis aux règles d'urbanisme. Je précise que nous intervenons sur un marché détendu. Ainsi, nous avons autorisé ces travaux. Néanmoins, nous mettons en garde les propriétaires quant à nos conditions puisque la valorisation des travaux est limitée à un certain montant. De plus, nous appliquons une décote chaque année.

Sébastien KUPERBERG

A la CAPS, nous venons de créer notre OFS et nous avons commercialisé une opération. Demandez-vous que les travaux soient réalisés par un professionnel sur facture et sur garantie ? Excluez-vous de l'assiette de la valeur de revente tous les travaux réalisés par le propriétaire ?

Cécile PRIEM

Nous n'avons pas fixé de telles règles, mais nous avons précisé qu'une facture était nécessaire. Nous sommes syndics du bâtiment et certains travaux, comme la dépose d'un mur porteur, ne sont pas autorisés. Les travaux autorisés sont rarement soumis à la dommage / ouvrage. Je note effectivement ce point dans le cas de travaux pour une véranda.

Un intervenant

J'ai vendu une maison et le propriétaire a supprimé la salle de bain PMR ; le logement ne répond plus à la norme PMR. De plus, les travaux ne sont pas souvent du meilleur goût ce qui peut poser des problèmes lors de la vente...

Par ailleurs, je crains que ces opérations de revente ne conduisent à des pots-de-vin. En effet, j'ai vendu des logements à 3 200 euros du mètre carré dans une ville où le prix moyen est de 8 000. Serait-il possible d'intégrer dans les contrats l'obligation de recourir à l'OFS lors de la revente ?

Stéphane CARRE

Nous avons demandé à notre juriste s'il était possible d'inscrire une clause d'exclusivité, mais il a répondu que non. Il convient de rappeler aux vendeurs l'esprit du BRS. Nous rencontrons une problématique de location sur des plateformes comme Airbnb à Saint-Malo. Comment pourrions-nous vérifier que l'occupant est le propriétaire ? Les OFS doivent s'emparer du sujet.

Julien GUG

Je représente Procivis Alsace et l'OFS Alsace. Nous avons l'expérience du PSLA et des garanties d'achat. Pourquoi n'appliquons-nous pas ce dispositif ? L'OFS d'Alsace a inscrit à charge de l'opérateur la garantie de rachat du bien pendant quinze ans.

Valérie MARTOS LIBON

Dans le BRS, les acquéreurs sont propriétaires. La situation est différente pour le PSLA. Sommes-nous autorisés à entrer au domicile des propriétaires ?

Cécile PRIEM

Nous avons prévu dans nos actes que nous pouvions mandater un expert pour évaluer la qualité des travaux.

Un intervenant

Il serait utile de définir des règles et d'inciter le propriétaire à trouver un acquéreur par lui-même. Ainsi, si nous achetons le bien, nous pourrions décider de ne pas payer 100 % de la valeur du logement. Nous pouvons espérer que les reventes aient lieu entre particuliers.

Stéphane CARRE

Je pense qu'à terme nous jouerons un rôle d'entremetteur via un mandat afin de sécuriser l'opération. J'ai demandé à mes commerciaux de visiter les biens. A Saint-Malo nous avons émis l'idée d'une décote.

Un intervenant

Je suis persuadé que les OFS vont devoir organiser la revente. Il convient d'éviter que les acquéreurs se rendent dans une agence immobilière et soient contraints de payer un mandat de 25 000 euros. Nos mandats doivent être compris entre 3 000 et

4 000 euros. Nous devons être efficaces et disposer d'un volume important.

Un intervenant

Je suis persuadé que les OFS doivent s'organiser et assurer une fluidité sur le marché secondaire.

Stéphane CARRE

Afin de maintenir l'esprit du BRS, nous avons décidé de diviser par deux nos honoraires de transaction. Ainsi, nos honoraires atteignent 2,5 % voire 2 % afin de ne pas pénaliser les acquéreurs.

Dans les quatre ventes que nous avons réalisées, nous avons constaté que nous avons une demande plus importante de renseignements et d'accompagnement que dans les ventes classiques. Ces activités sont lourdes, mais elles sont indispensables afin d'éviter les surprises, notamment sur les sujets de redevances et de charges de copropriété.

Cécile PRIEM

Les commerciaux ont bien rappelé aux éventuels acquéreurs la question de la redevance et des charges de copropriété. Dans mon territoire, ces éléments sont pris en compte par les banques. Étant donné ces exigences, les personnes qui achètent en BRS ont des revenus plus élevés que ce qui était prévu initialement. A titre d'exemple, dans une commune à côté de Rouen, nous avons lancé une opération en BRS neuf et une opération en PSLA. Les biens en PSLA sont entre 30 000 et 40 000 euros plus chers que les biens en BRS. Or, des dossiers sont refusés sur des biens en BRS, mais ils sont acceptés sur les biens en PSLA. Cette situation est regrettable parce que nous n'atteignons pas les ménages auxquels le dispositif est destiné.

Stéphane CARRE

Mes collègues de l'activité syndic expriment des inquiétudes à ce sujet. En effet, ils se demandent si les ménages qui achèteront auront la capacité financière d'entretenir et de pérenniser leur bien et la copropriété. Nous nous sommes demandé si un jour les collectivités ou les OFS pourront pallier d'éventuelles lacunes.

Sophie LECOQ

Nous avons prévu d'assurer la recommercialisation systématique des logements. Nous sommes donc intrusifs par rapport à d'autres OFS. Nous avons beaucoup de demandes par rapport à l'offre. Ainsi, nous avons estimé que nous ne pouvions pas laisser les biens être cédés sans notre intervention sur le marché secondaire. Cette question rejoint la problématique évoquée concernant le risque de pots-de-vin. Ainsi, nous avons mis en place un « pacte de préférence » et nous recommercialiserons tous les biens auprès des acquéreurs que nous sélectionnerons. Cette décision nécessitera une logistique importante, et de recruter des personnes en charge de cette activité.

Cécile PRIEM

Cette activité sera-t-elle gratuite ?

Sophie LECOQ

Oui et nous déterminerons les nouveaux prix auxquels les biens seront vendus.

Cécile PRIEM

Nous en avons parlé avec Stéphane et Valérie et nous pensons que les propriétaires viendront nous voir afin de calculer les prix. Nous maîtrisons les prix ce qui n'est pas le cas des agents immobiliers.

Un intervenant

Ce produit est complexe et nous devons le maîtriser du moins tant que nous ne sommes pas tous acculturés à ces problématiques.

Je pensais que nous aborderions la question de l'attractivité d'un logement BRS après plusieurs reventes. Le produit est très attractif quand il est neuf ou lorsque c'est un logement ancien réhabilité parce que le prix est décorrélé de celui du marché libre. Néanmoins, des questions se posent sur le prix à l'issue des cycles d'achats et de reventes. Nous devons être vigilants et introduire une décote par rapport au prix de l'ancien sur le secteur afin de rester attractifs malgré les cycles d'achats et de reventes. Dans le cas contraire, l'OFS devra baisser son prix ce qui remettra en cause son modèle économique.

Stéphane CARRE

Nous avons effectivement mené une réflexion sur ce sujet, mais nous n'avons pas la réponse. Le dispositif est tellement jeune que nous naviguons à vue. Après quelques années, nous aurons sans doute une position plus aboutie.

Cécile PRIEM

Effectivement, nous comparons le BRS neuf au libre neuf, mais s'agissant de l'ancien, la situation dépend du territoire. Si le BRS neuf doit être moins cher que l'ancien, je ne suis pas certaine que vous puissiez proposer beaucoup d'opérations étant donné le coût de la construction.

Un intervenant

Nous avons décidé d'afficher, *a minima*, un prix de sortie 30 % inférieur au marché local. Mais toutes les opérations ne sont pas bonnes à faire en BRS. Il n'est peut-être pas pertinent de s'engager dans

un cœur de bourg qui se paupérise. Ce dispositif constitue un outil, mais non la solution miracle.

Un intervenant

Il existe une dichotomie entre l'acquéreur et nous, car l'OFS va gérer un logement sur 80 ans. Or, la situation a bien changé depuis 80 ans à Paris dans le 19^e arrondissement, dans le Marais ou à Montreuil. Quelle sera la situation dans 40 ans et que vaudront les logements ?

Des aménagements comme la construction d'une autoroute, d'une ligne de chemin de fer ou d'une usine dans une zone qui était calme peuvent entraîner des conséquences. Le marché évolue. Les acquéreurs ne se posent pas la question en ces termes parce qu'ils conserveront leur logement pendant dix, quinze ou vingt ans.

Je me pose aussi la question de savoir si les copropriétés vont bien vivre parce que les acquéreurs n'ont pas beaucoup de moyens.

Les défis de la conjoncture actuelle :

LA RELATION OFS – OPERATEURS A L'ÉPREUVE DES ACTES

- Christian ABBES, Président de la Coopérative Foncière Méditerranéenne
- Me Xavier LIEVRE, Notaire à 14 Pyramides
- Modération : Cécile HAGMANN, Directrice générale de la Coopérative Foncière Francilienne

Malheureusement, en raison d'un problème technique, nous ne sommes pas en mesure de fournir la retranscription de cet atelier.



Crédit : Benoît Massiot. De gauche à droite, Cécile Hagmann, Christian Abbes et Me Lièvre

LE FINANCEMENT DES ACCEDANTS : CONSTATS ET SOLUTIONS

- Olivier BARRAT, Directeur offre aux salariés et partenariats à Action Logement Services
- Karine BAUER, Directrice des engagements à Crédit Mutuel Alliance
- Barbara BELLE, Directrice générale de la Foncière Solidaire du Grand Lyon
- Dominique BOUE, Directeur du crédit et des risques à Crédit Agricole d'Île-de-France
- William DOS REIS, Directeur du secteur commercial à la Caisse d'Épargne d'Île-de-France
- Modération : Vincent BIRAUD, Directeur général d'Atlantique Accession Solidaire

Malheureusement, en raison d'un problème technique, nous ne sommes pas en mesure de fournir la retranscription de cet atelier.



Crédit : Benoît Massiot

LE BRS ET LE LOGEMENT SOCIAL

- Benoît CHANTOISEAU, Chef du bureau du développement du logement locatif social et intermédiaire, DGALN
- Simon GOUDIARD, Directeur de l'Office Foncier Solidaire des Yvelines
- Imed ROBBANA, Directeur général du Comité Ouvrier du Logement
- Modération : Philippe VANSTEENKISTE, Directeur de La Foncière de Haute-Savoie.



Crédit : Benoît Massiot. De gauche à droite, Imed Robbana, Benoît Chantoiseau, Simon Goudiard, et Philippe Vansteenkiste.

Simon GOUDIARD

Je suis directeur de l'OFS des Yvelines, où le contexte territorial est particulier. Aujourd'hui, il nous manque environ 22 000 logements sociaux pour atteindre le taux de 25 %. De plus, 60 communes sont déficitaires, dont 15 sont carencées. Or, le BRS est très pertinent sur ces territoires où se côtoient des communes déficitaires au titre de la SRU, et les tensions des marchés.

Imed ROBBANA

Je suis directeur général du COL, associé à un OFS coopératif. Le COL a aussi été agréé pour être un OFS en direct, sur le territoire du Pays Basque.

Philippe VANSTEENKISTE

J'interviens au titre de directeur de la Foncière 74, qui est une foncière de type GIP (Groupement d'intérêt public). Son mode de gouvernance est public, mais elle fait également l'objet d'un partenariat privé. Nous agissons à la fois sur la problématique du logement et sur les problématiques de zone d'activité.

Sur le territoire, 9 communes sont carencées. L'Établissement Public Foncier intervient dans la

gestion des équilibres entre le nombre de logements sociaux, ou encore dans la possible mobilisation du BRS.

Benoît CHANTOISEAU

Le BRS est considéré comme du logement social PLS, hormis le BRS locatif à destination de bailleur social (pour du PLAI ou du PLUS). Néanmoins, cette production est anecdotique.

Pour les bilans triennaux, le logement PLS haut de gamme est limité à 30 % et il inclut le logement BRS accession. Pour les communes déficitaires et carencées, toute opération de plus de 12 logements ou de plus de 800 mètres carrés implique une obligation de 30 %, ou demande de construire davantage de logements PLAI. Cette obligation s'applique également aux opérations BRS, dans les mêmes conditions.

Philippe VANSTEENKISTE

Le reste du logement locatif social n'est toutefois pas pris en compte au même moment que le BRS.

Benoît CHANTOISEAU

Le BRS est comptabilisé dès sa mise en service. Contrairement aux logements locatifs sociaux classiques, il se développe sans validation

préalable par l'État. Par ailleurs, comptabiliser le logement BRS dans les quotas SRU constitue un atout pour le produit, car il bénéficie alors de la déduction des prélèvements SRU. De plus, tous les prélèvements SRU des communes ne sont pas dirigés vers les caisses de l'État. Par ordre de priorité, ils retombent davantage chez les EPCI délégués, puis dans les caisses de l'Établissement Public Foncier. Celui-ci est incité à pratiquer des minorations foncières en se finançant sur ces prélèvements. Le dispositif encourage ainsi la production de logements sociaux.

Simon GOUDIARD

J'observe que d'une part, des logements sociaux font l'objet d'agréments ; ils relèvent donc d'une logique de comptabilisation en flux. D'autre part, les BRS n'y sont pas soumis, car ils sont comptabilisés à l'inventaire, au moment de la mise en service. J'aimerais savoir comment délivrer les bons messages auprès des communes, afin d'encourager la création d'équilibres entre BRS et locatif social. Enfin, comment est-il possible de faire coexister une offre en PLS ? Celle-ci est notamment utile pour les petites typologies, et elle permet de recentrer le BRS vers des produits plus familiaux.

Benoît CHANTOISEAU

Initialement, le bilan SRU devait comparer les inventaires. Du fait des délais requis pour les opérations et les livraisons des logements sociaux, il a finalement été décidé de comptabiliser les agréments au titre d'indicateurs. Cette méthode est en revanche exclue pour le BRS. Pour autant, ces bilans relèvent avant tout d'une démarche de discussions entre les préfets et les collectivités. Ces échanges permettent d'objectiver les difficultés rencontrées, la réalité des programmes, ou encore certaines incohérences qui peuvent exister dans le SRU.

Par conséquent, l'État n'occupera pas de position dogmatique consistant à limiter le décompte des BRS à la seule mise en service. Nous sommes en mesure de lire les opérations en cours ou à l'état de projet, qui *in fine* contribuent au bilan d'une commune. Ces consignes ont été transmises aux services de l'État et aux préfets. En conclusion, je peux confirmer qu'un BRS livré en 2023-2025 sera bien comptabilisé sur cette période. Dans le

même temps, l'effort engagé sera pris en compte au moment du bilan 2021-2022.

Imed ROBBANA

Il est important de réaffirmer que le BRS se cumule au locatif social, et qu'il ne s'y substitue pas. Au niveau local, le dispositif est mal compris. Le plafond de 30 % pour les PLS concerne-t-il toutes les communes en rattrapage, ou uniquement les communes carencées ? Par ailleurs, nous avons travaillé avec les collectivités afin de garantir que chaque permis de construire incluait *a minima* 30 % de locatif social, et 20 % de Bail Réel Solidaire. J'aimerais prendre l'exemple d'une commune sur laquelle un programme incluerait 30 % de locatif social, 40 % de BRS et 30 % de libre.

Dans une telle situation, certains services considéreraient que le BRS ne doit pas excéder 30 %. Une telle position est pourtant incohérente. Je trouve regrettable que l'on empêche leur production. Ces questions techniques sont très importantes, car elles sont mal comprises sur nos territoires.

Philippe VANSTEENKISTE

Sur mon territoire, la limite de 30 % pour les communes carencées s'applique dans le cadre de l'analyse du bilan triennal. Elle correspond à une photographie en sortie, réalisée lors de l'élaboration du bilan. Par conséquent, il ne s'agit en aucun cas d'un objectif par opération. Si une commune surproduisait du BRS, ces logements seraient alors comptabilisés au titre de logement social. Néanmoins, ils le seraient dans le cadre d'une dégradation de l'analyse qualitative. Ils seraient donc pris en compte comme logement social, mais comme s'ils étaient des PLS.

Imed ROBBANA

Dans le cas des PLH, il est pourtant indiqué que le BRS ne doit pas excéder 30 %. Il me paraît donc nécessaire de réaffirmer la différence qui existe entre la comptabilisation triennale et les objectifs de production.

Benoît CHANTOISEAU

Si des clarifications s'avèrent nécessaires, nous les apporterons. Pour autant, nous devons veiller au risque de contournement de ces principes.

Certaines communes seraient ravies d'atteindre leurs objectifs au travers d'un mode de comptabilisation reposant uniquement sur l'accession. Pour cette raison, la règle de 30 % constitue un garde-fou. Celui-ci est important pour la production sociale et pour permettre la sortie de logements très sociaux.

Philippe VANSTEENKISTE

Dans le cadre du bilan des communes carencées, il est essentiel que le BRS ne soit pas mobilisé au détriment de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, il est important de rappeler à qui le BRS est destiné. En Haute-Savoie, nous déterminons en premier lieu les déciles et les conditions d'accession aux parcours résidentiels des populations locales. Cette analyse est menée pour chaque bassin de population et EPCI. Nous croisons ensuite ces éléments avec les politiques publiques mises en œuvre.

Je propose que nous évoquions le cas du « Grand Annecy ». Cette ville est située en zone B, et seuls 15 % des ménages y sont éligibles et solvables (26 % pour une personne seule, et 43 % pour un couple). Sur l'ensemble de l'agglomération, le marché moyen s'élève à 5 560 €, à Annecy, ce montant est compris entre 6 000 € et 8 000 €, et dans les communes périphériques, il est plutôt proche de 4 000 € du mètre carré neuf. L'écart type au sein de l'agglomération est donc très conséquent.

Pour un ménage de trois personnes (un couple avec un enfant qui vise un T3), en fonction des conditions de ressources, le PLAI couvre le premier décile sur le « Grand Annecy ». Le deuxième décile correspond au PLUS, et le plafond BRS se limite au 3^e décile. *In fine*, la loi SRU ne concernera donc que trois déciles de la population. Par conséquent, seuls 15 % des ménages peuvent accéder au BRS à Annecy. Si le plafond de ressources et le prix de vente étaient modifiés, nous pourrions alors basculer jusqu'au 5^e décile.

Je suis donc très favorable à la création d'un outil qui ne relèverait pas de la comptabilité SRU et des bénéfices fiscaux intermédiaires, destiné à un BRI qui serait une entité propre.

Simon GOUDIARD

Mon point de vue sur le BRI diverge. Il me semble que le sujet est davantage lié à une problématique de zonage. Il me paraît risqué de complexifier un produit déjà peu connu du grand public. À mon sens, nous devrions plutôt réfléchir à un caractère dérogatoire du BRS, qui constitue un très bon outil. Dans les Yvelines, notre cible de clientèle se concentre sur les ménages des classes moyennes et intermédiaires. Dans ce cas, le BRS me semble adapté. Pour les ménages moins solvables (modestes ou très modestes), nous considérons qu'il existe un risque pour la durabilité des futures copropriétés.

Benoît CHANTOISEAU

À mon sens, il relève plutôt du rôle des élus locaux de porter une stratégie territoriale, et non pas de celui de l'État. Une stratégie foncière relève bien d'une stratégie d'aménagement du territoire. Le BRI pourrait être envisagé, à condition qu'il s'inscrive dans le cadre d'une véritable stratégie locale, et d'une politique de gestion foncière à l'échelle des intercommunalités.

Nous partageons cependant tous le constat qu'une mise à jour du zonage est nécessaire. Ce chantier est conséquent, et il requerra de nombreuses concertations de l'État en interne. Il devra néanmoins être engagé, en lien avec les collectivités. De plus, l'inadéquation des plafonds de ressources est directement liée à la conception d'un zonage destiné à l'investissement locatif intermédiaire. Celui-ci est plutôt orienté sur des territoires où nous observons un écart entre les loyers du social et ceux du libre. Il n'a donc pas été conçu pour les zones C, B2 et B1.

Simon GOUDIARD

Nous nous adressons aujourd'hui aux ménages des classes moyennes, car ce sont ceux qui quittent le territoire. Depuis 10 ans, de nombreuses communes très attractives des Yvelines perdent des habitants, qui sont essentiellement des familles. C'est pourquoi nous avons souhaité orienter le BRS vers ces classes de ménages.

Dans le même temps, les coûts de construction sont en hausse. Or, ils déterminent également la manière avec laquelle le BRS peut être positionné.

En deçà de 3 500 €, il est difficile pour un opérateur de parvenir à un équilibre. La collectivité versera dans ce cas des subventions d'équilibre, impliquant alors un fléchage direct vers un opérateur ou une coopérative HLM. Aujourd'hui, nous ne sommes donc pas en mesure d'adresser des ménages avec des prix de sortie compris entre 2 500 € et 2 800 €.

Philippe VANSTEENKISTE

Le BRS favorise le retour des grands groupes familiaux. Il leur permet de retrouver un logement en centre-ville, ce qui évite la fuite vers la périphérie.

Mais comme 20 % de la population relève du PLAI ou du PLUS, la différence entre le plafond BRS et le marché ne représente qu'un demi-décile. Cet écart peut être compensé par du LLI ou par le marché locatif libre.

Benoît CHANTOISEAU

Nous disposons en France de 5 millions de logements sociaux. Il y a dix ans, le taux de rotation était de 10 %. Il est aujourd'hui de 8 %. Or, cette baisse de 2 points correspond à 100 000 attributions par an, un chiffre proche du nombre de logements qui sont produits annuellement. En améliorant la fluidité au sein du parc social, nous doublerions alors la disponibilité de logements sociaux chaque année.

Le BRS, comme d'autres dispositifs, doit aussi être un produit de sortie du parc social, permettant *in fine* d'y recréer de l'espace.

Question de la salle

J'aimerais évoquer le cas de personnes qui relèvent déjà du logement social, et qui

souhaiteraient s'orienter vers le BRS. Un accompagnement pourrait-il leur être proposé, ce qui permettrait notamment d'améliorer le taux de rotation ?

Simon GOUDIARD

Nous sommes particulièrement prudents avec les attributions. Le BRS est un produit d'accession, qui sera mis en vente dans un marché. Il est donc important de veiller aux éventuels excès, qui par exemple pourraient générer un risque pénal de refus de vente. Par conséquent, il me semble que le plafond doit être le critère déterminant. Pour autant, des dispositifs et des moyens peuvent être mobilisés pour atteindre la cible de peuplement souhaitée. À titre d'exemple, nous imposons dans les Yvelines une pré-commercialisation confidentielle sur la commune. Pendant cette phase de trois ou quatre semaines, nous animons une réunion publique à laquelle seuls les habitants du territoire sont conviés. Enfin, nous veillons à adapter le plus possible la taille du logement à celle du ménage. Nous échangeons donc avec les opérateurs pour qu'ils orientent les clients sur ce point.

Philippe VANSTEENKISTE

Nous mettons en place en Haute-Savoie une phase de commercialisation « Premium », d'une durée de deux mois. Nous nous appuyons sur notre partenariat avec Action Logement, et l'information est diffusée dans les entreprises. Elle est également partagée à l'échelle communale, et directement destinée aux personnes intéressées. Nous les convions à une réunion organisée sur la commune, au cours de laquelle nous intervenons. Notre cible prioritaire dépend donc du lieu de travail, et du lien avec l'entreprise.

Hôtes



Partenaires



Partenaire presse



Restez en contact avec **Foncier Solidaire France**

Site Internet : www.foncier-solidaire.fr

E-mail : fsf@foncier-solidaire.fr

