



LE PROGRAMME DES MARDI 21 ET MERCREDI 22 NOVEMBRE 2023

MARDI 21 NOVEMBRE

09H30	ACCUEIL par Grégory DOUCET , maire de Lyon et Bruno BERNARD , président de la Métropole de Lyon	
10H00 - 11H00	SÉANCE D'OUVERTURE	
11H00 - 12H30	TABLE RONDE : Face à la crise du logement, quelle place pour le BRS ?	
12H30 - 14H00	DÉJEUNER EN COMMUN	
14H00 - 15H30	Ateliers au choix	L'enjeu de la revente SALLE PLÉNIÈRE
		BRS et SRU SALLE 1
		Q/R : la fiscalité du BRS* SALLE 2
15H45 - 17H15	Ateliers au choix	La relation OFS / opérateurs SALLE PLÉNIÈRE
		Les territoires de conquête du BRS SALLE 1
		L'observatoire de FSF : pourquoi, pour qui, comment ?* SALLE 2
17H30 - 18H15	PLÉNIÈRE : LE TEMPS DES PARTENAIRES DU RÉSEAU	
19H00	COCKTAIL RÉSERVÉ AUX ADHÉRENTS ET PARTENAIRES DE FONCIER SOLIDAIRE FRANCE	

MERCREDI 22 NOVEMBRE

08H30	ACCUEIL	
09H00 - 10H30	PLÉNIÈRE : LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE A-T-ELLE UN AVENIR ?	
10H45 - 12H00	Ateliers au choix	La pédagogie autour du BRS SALLE PLÉNIÈRE
		La vente Hlm en BRS SALLE 1
		Q/R : les clauses juridiques du BRS* SALLE 2
12H15 - 13H00	SÉANCE DE CLÔTURE	
13H00 - 14H00	DÉJEUNER EN COMMUN	
14H00 - 17H00	VISITE D'OPÉRATIONS Au choix	1. St Didier au Mont d'Or et Dardilly (Ouest lyonnais)
		2. Gerland, Lyon 7 ^e en zone A
		3. La Maison de la Confluence
		4. Villeurbanne : 2 opérations BRS livrées par ORSOL
17H00	FIN DES 5^{ÈMES} JOURNÉES	

*Réservé adhérents FSF

INFORMATIONS ET INSCRIPTIONS : www.foncier-solidaire.fr

MARDI 21 NOVEMBRE 2023

9h30

Accueil par **Grégory DOUCET**, maire de Lyon et **Bruno BERNARD**, président de la Métropole de Lyon*

*sous réserve

10h00 - 11h

Plénière

SÉANCE D'OUVERTURE

Cette séance d'ouverture servira à faire un bilan de l'association et du nombre d'OFS agréés, puis identifiera les enjeux actuels et à venir pour l'ensemble des acteurs concernés par le dispositif. Les résultats de l'Observatoire de FSF seront partagés et commentés, ainsi que les grands enjeux du réseau.

En présence de :

- ▶ **Renaud PAYRE**, président de Foncier Solidaire France
- ▶ **Stanislas DENDIEVEL**, vice-président de FSF
- ▶ **Christian CHEVÉ**, vice-président de FSF

Séquence animée par **Emmanuelle PARRA-PONCE**, directrice de la rédaction de AEF Habitat-Urbanisme.

11h - 12h30

Table ronde

FACE À LA CRISE DU LOGEMENT, QUELLE PLACE POUR LE BRS ?

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

En présence de :

- ▶ **Gérard FOURNIER-BIDOZ**, président de la Foncière de Haute-Savoie, maire de Les Villards-sur-Thônes
- ▶ **Xavier LIÈVRE**, notaire (14 Pyramides), président de la commission « Favoriser l'accès au logement » du 119^e congrès des notaires
- ▶ **Arnaud PORTIER**, directeur général de l'EPFL du Pays-Basque

- ▶ **Cédric VAN STYVENDAEL**, maire de Villeurbanne, co-pilote du GT1 du CNR Logement

- ▶ Un.e représentant.e du réseau des CLT européen (sous réserve)

Séquence animée par **Emmanuelle PARRA-PONCE**, directrice de la rédaction de AEF Habitat-Urbanisme.

12h30-14h

Déjeuner en commun

14h - 15h30

Ateliers (au choix)

>>> L'ENJEU DE LA REVENTE > SALLE PLÉNIÈRE

Si la durée moyenne de détention d'un bien immobilier est de 9 ans, les aléas de la vie font que les premières reventes de logements en BRS émergent déjà sans que les OFS aient anticipé les conséquences en termes d'organisation ou de risques. Parce que les OFS développent un parc immobilier de long terme, ils ne peuvent se désintéresser du fonctionnement de ce marché secondaire.

Cet atelier s'attachera à approfondir les premiers enseignements tirés lors des journées de Paris et à mettre en discussion l'étendue des missions que peuvent assurer les OFS en la matière.

Intervenant.es :

- ▶ **Nathalie DEMESLAY** (Foncier Rennes Métropole)
- ▶ **Laurent GUIBBERT** (Le Groupe des Chalets)
- ▶ **Sylvie LELEU** (OFS de la métropole lilloise)

Modération : **Cécile HAGMANN** (La Coop Foncière Francilienne)

>>> BRS ET SRU > SALLE 1

La loi « ELAN » a assimilé les logements BRS, neuf et ancien, comme des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi « SRU ».

Quelles conséquences de cette mesure dans le développement du BRS et son acceptabilité sur les territoires ?

Quel dialogue instaurer entre les communes concernées et les OFS ?

Intervenant.es :

- ▶ **Julie BERGEOT** (DHUP)

- ▶ **Valérie MUNIER** (Métropole de Lyon)
 - ▶ **Lionel PRIMAULT** (USH / FNAR)
 - ▶ Un.e représentant.e d'Habitat de l'ILL (sous réserve)
- Modération : **Franck BALTZER** (USH)

>>> Q/R : LA FISCALITÉ DU BRS > SALLE 2

(Réservé adhérents FSF)

Comme tout montage immobilier, des questions fiscales se posent, que ce soit du côté de l'OFS, des opérateurs ou des ménages.

Afin de répondre à une demande des adhérents, nous organisons cette année un atelier qui permettra à chacun d'interroger des experts fiscalistes.

Intervenant.es :

- ▶ **Guillaume MAROT**, avocat-fiscaliste (Notio)
- ▶ **Christophe SARDOT**, notaire (Chaine&Associés)

Modération : **Florence CAUMES** (Les Coop'HLM)

15h45 - 17h15

Ateliers (au choix)

>>> LA RELATION OFS / OPÉRATEURS > SALLE PLÉNIÈRE

Quelles relations un OFS doit-il nouer avec ses opérateurs ?

Jusqu'où doit-il intervenir dans l'élaboration du programme et de la commercialisation ?

Cet atelier abordera tous les aspects de la relation OFS / opérateurs en faisant un point sur la situation particulière des opérations en mixité.

Intervenant.es :

- ▶ **Vincent BIRAUD** (Atlantique Accession Solidaire)
- ▶ **Philippe JARLOT** (MDH)
- ▶ **Manuel LAFOREST** (Coopimmo)

Modération : **Sophie LECOQ** (Foncière de la Ville de Paris)

>>> LES TERRITOIRES DE CONQUÊTE DU BRS > SALLE 1

Le bail réel solidaire est souvent considéré comme étant un dispositif adapté aux zones très denses. Pourtant des OFS développent des opérations sur des territoires dits « détendus », car en zone B ou C.

Cet atelier permettra de questionner la pertinence de ce modèle.

Intervenant.es :

- ▶ **Ophélie HILAIREAU** (Terra Noé)

- ▶ **Isabelle RUEFF** (Alpes Isère Habitat)
- ▶ Un.e représentant.e de la DREAL Bretagne (sous réserve)

Modération : **Grégory GILLOT** (OFS Golfe de Morbihan Vannes Agglomération)

>>> L'OBSERVATOIRE DE FSF : POURQUOI, POUR QUI, COMMENT > SALLE 2

(Réservé adhérents FSF)

En 2023, FSF a œuvré à la mise en place d'un Observatoire des BRS. Le but est d'avoir un regard d'ensemble sur la production et la gestion des logements en BRS.

Cet atelier présentera la démarche d'observation proposée et recueillera les attentes et souhaits des adhérents de FSF, afin d'affiner la collecte des données.

Intervenant :

- ▶ **Alexandre COULONDRE** (DIT Conseil)

17h30-18h15

Plénière

>>> LE TEMPS DES PARTENAIRES DU RÉSEAU

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

En présence de :

- ▶ **Action Logement**
- ▶ **La Banque des Territoires**
- ▶ **La Caisse d'Épargne Rhône Alpes**
- ▶ **La Chambre interdépartementale des notaires de la Cour d'appel de Lyon**
- ▶ **Le Crédit Mutuel**

Séquence animée par **Emmanuelle PARRA-PONCE**, directrice de la rédaction de AEF Habitat-Urbanisme.

19h-21h

Apéro

>>> COCKTAIL RÉSERVÉ AUX ADHÉRENTS ET PARTENAIRES DE FONCIER SOLIDAIRE FRANCE

À l'invitation de **la Métropole de Lyon**, à la Chapelle de la Trinité
30 rue de la Bourse 69002 Lyon.

MERCREDI 22 NOVEMBRE 2023

9h-10h30

Plénière

LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE A-T-ELLE UN AVENIR ?

Au-delà de favoriser l'accès social à la propriété, les organismes de foncier solidaire sont des structures qui interrogent notre rapport au foncier. L'immobilier apparaît comme un domaine dans lequel les lois du marché semblent libres de s'exercer. Pourtant la non-lucrativité des OFS et l'objectif affiché de jouer un rôle anti-spéculatif, dans un but d'intérêt collectif, laissent entrevoir un nouveau rapport à la propriété. Que faut-il en attendre ? Et où en sont les initiatives dans d'autres secteurs comme l'activité économique et l'agriculture, secteurs pour lesquels les mêmes enjeux d'accès au foncier se font jour ?

En présence de :

- ▶ **Michel JABRIN**, bénévole à Terres de Liens
- ▶ **Amélie GUSTAVE**, cheffe de projets Recherche et Prospective, CRESS Nouvelle-Aquitaine
- ▶ **Cécile HAGMANN**, directrice générale de la Coopérative Foncière Francilienne
- ▶ **Hélène JOINET**, chargée d'études à l'Institut Paris Région
- ▶ **Matthias NAVARRO**, cofondateur et co-dirigeant du groupe Redman (sous réserve)

Séquence animée par **Emmanuelle PARRA-PONCE**, directrice de la rédaction de AEF Habitat-Urbanisme.

10h45 - 12h

Ateliers (au choix)

>>> LA PÉDAGOGIE AUTOUR DU BRS > SALLE PLÉNIÈRE

Populariser le dispositif BRS, en présenter les règles de fonctionnement de manière simple et didactique : cet atelier s'attachera à recenser les bonnes pratiques et les bons outils à mettre en œuvre par les OFS et leurs opérateurs pour garantir une bonne compréhension du BRS par les acquéreurs.

Intervenant.es :

- ▶ **Laurent BOUILLOT**, notaire (Étude du 25)
- ▶ **Cécile MATOLET** (CMK)
- ▶ **Carine MOAL** (RSH)
- ▶ **Un acquéreur en BRS**
- ▶ **Un.e représentant.e de la DHUP** (sous réserve)

Modération : **Line-Elsa RAGOT** (Atlantique Accession Solidaire)

>>> LA VENTE HLM EN BRS > SALLE 1

Si les organismes d'Hlm peuvent depuis la loi ELAN vendre leur patrimoine en bail réel solidaire, les pouvoirs publics semblent vouloir inciter les bailleurs sociaux à en faire leur mode privilégié de cession.

Est-ce souhaitable ? Que faudrait-il pour y parvenir ? Quels enseignements tirer des premières opérations de cession ?

Intervenant.es :

- ▶ **Adriana DIACONU** (Institut d'urbanisme et de géographie alpine)
- ▶ **Sophie POPOFF** (Ville de Lyon)
- ▶ **Audrey THURA** (GrandLyon Habitat)
- ▶ **Un.e représentant.e de Savoisienn Habitat** (sous réserve)

Modération : **Vincent LOURIER** (Les Coop'HLM)

>>> Q/R : LES CLAUSES JURIDIQUES DU BRS > SALLE 2

(Réservé adhérents FSF)

Comme tout montage immobilier, des questions juridiques se posent. Cependant, le cas du BRS impose de s'interroger sur les clauses du bail, surtout que ces clauses se transmettront à chaque cession du logement.

Afin de répondre à une demande des adhérents, nous organisons cette année un atelier qui permettra à chacun d'interroger des experts en la matière.

Intervenant.es :

- ▶ **Ana LEFORT** notaire (Cheuvreux)
- ▶ **Marion PIERSON** notaire (Homnia)

Modération : **Julie GARRA** (Le COL)

12h15 - 13h

Plénière

SÉANCE DE CLÔTURE

Discours de **Renaud PAYRE**, président de Foncier Solidaire France.

Réponse de **Patrice VERGRIETE***, ministre délégué auprès du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, chargé du Logement. (sous réserve)

13h-14h

Déjeuner en commun

14h - 17h

Visites d'opérations BRS (au choix)

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

**>>> CIRCUIT 1 :
SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR
ET DARDILLY (OUEST LYONNAIS)**

1 / FEEL WOOD

**20 logements BRS portés par l'Ofs Orsol
et sous maîtrise d'ouvrage Rhône-Saône Habitat**

(opération livrée)

À Saint-Didier-au-Mont-d'Or, Rhône Saône Habitat a réalisé une opération sociale, frugale et ingénieuse qui mêle réhabilitation, extension et surélévation au cœur d'un site exceptionnel. Le projet permet de créer 24 logements locatifs sociaux et 20 BRS, avec le réemploi de 19 tonnes de matériaux issus de la déconstruction partielle. Le projet permet aussi de désartificialiser des emprises par la déconstruction de parkings tout en apportant un espace extérieur à chaque logement.

2 / CŒUR ESPLANADE

**30 logements BRS portés par l'Ofs La foncière
Solidaire du Grand Lyon et sous maîtrise d'ouvrage
Nacarat** (en cours de construction - livraison 1^{er} semestre 2024)

À Dardilly, entre Monts du Lyonnais et Monts d'Or, cette opération prend place dans une zone d'aménagement public en régie métropolitaine qui constitue le prolongement contemporain du bourg historique de la commune, à deux pas de la Mairie. Le lot concerné ici développe 77 logements dont 30 en BRS, des commerces en RdC et une chaufferie biomasse commune. 70% des logements BRS ont déjà fait l'objet d'une signature CLEFA par les ménages.

Pour s'y rendre :

Départ du H7 par car à 14h,
retour à la gare Lyon Part-Dieu à 17h.

**>>> CIRCUIT 2 :
GERLAND, LYON 7^{ÈME} EN ZONE A**

Le visage de Gerland, marqué par l'industrie, cède la place à un territoire entièrement redessiné avec de nouvelles avenues, rues et allées apaisées, où chaque mode de transport est facilité. Ce nouveau cœur de ville rassemble toutes les facettes de la vie

urbaine : large choix de logements neufs, services publics denses dont la création d'un groupe scolaire, vie étudiante et associative stimulante, bars et restaurants, commerces, bureaux et entreprises, stade et Palais des Sports, Halle Tony Garnier...

1 / ACCUEIL À LA MISSION GERLAND par son Directeur à 14h30 (181, Av. Jean Jaurès)

2 / ACCUEIL À 14H50 À LA ZAC GIRONDINS par son chef de projet, aménageur SERL (182, Av. Jean Jaurès), **2 900 logements d'ici 2027, des commerces, un pôle tertiaire de 100 000 m², deux écoles, une crèche, un pôle social et culturel, des aires de jeux, un city stade...**

a) Macro-lot 2&3, **60 logements BRS** portés par la foncière solidaire du Grand Lyon, opérateurs Elffage/Anahome (359 logements au total, en cours de construction, livraison 2025) ;

b) Macro-lot 4&5, **80 logements BRS** portés par la foncière solidaire du Grand Lyon, opérateur Edells/Diagonal (304 logements au total, livraison 2025) ;

c) Lot 8, **100% logements BRS** portés par la foncière solidaire du Grand Lyon dont un maximum de 50% en habitat participatif, opérateur OPH métropolitain Grand Lyon Habitat (livraison 2027).

**3 / ACCUEIL À 15H45 SUR LE PROJET CANOPÉA,
WELLCOME** (2, Rue Oum Kalthoum) - **35 logements BRS** porté par la foncière solidaire du Grand Lyon, opérateurs Vinci/BNP Paribas Immobilier (229 logements au total, en cours de construction, livraison 1^{er} trimestre 2024).

Le site « Gingko » du nom de l'acquéreur à l'origine du projet est un foncier en déprise industriel qui a accueilli pendant une soixantaine d'année une usine de fabrication d'équipements électroménagers de la société FAGORBRANDT. La convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) prévoit la réalisation d'un programme immobilier mixte résidentiel et d'activités économiques représentant au total 72.597 m² de surface de plancher. S'agissant des logements et en sus de la partie développée par le groupement Vinci/BNP cité plus haut, l'OPH métropolitain Grand Lyon Habitat comptera à terme 83 logements locatifs sociaux. Les enjeux sur ce site ont consisté essentiellement aux problématiques de pollution.

Pour s'y rendre :

Départ du H7 en tramway (C7 - 25 mins),
retour à la gare Part Dieu à 17h
(Métro B depuis station Debourg - 20 mins)

>>> CIRCUIT 3 : LA MAISON DE LA CONFLUENCE

Depuis le printemps 2023, la Maison de la Confluence présente une nouvelle exposition. Baptisée «La Fabrique de la ville, à hauteur de tou.te.s», elle propose une approche pédagogique des enjeux liés à la fabrique de la ville durable. Elle est conçue autour des cinq nouvelles ambitions présentées en 2022 pour renforcer l'adaptation du quartier à la transition écologique :

- ▶ Donner vie
- ▶ Apaiser
- ▶ Réunifier
- ▶ Renouer
- ▶ Innover

1 / ACCUEIL À LA MAISON DE LA CONFLUENCE par le Directeur de la SPL Lyon Confluence à 14h30

Présentation du projet « laboratoire de la ville durable du 21^{ème} siècle (15 mins).

2 / « HORS DES STANDARDS », c'est le programme HOST, **59 logements BRS** portés par la Foncière solidaire du Grand Lyon, opérateur Nexity

(240 logements au total, en cours de construction, livraison 2026) à 14h45 (45 mins).

Au sein de deux îlots d'une surface totale de 33 000 m², dont des logements, des établissements d'enseignement supérieur et des commerces et activités, HOST se veut plus durable et respectueux de l'environnement avec des procédés constructifs limitant l'empreinte carbone et la consommation énergétique, mais aussi plus inclusif et solidaire. Parmi les 59 logements BRS à développer sur ce site, l'immeuble Essentiel 2226, un bâtiment bioclimatique qui ne nécessitera ni chauffage en hiver ni climatisation en été, est dédié aux logements BRS.

3 / ÉTUDE DU POTENTIEL, DES FREINS ET DES OUTILS À TESTER POUR MASSIFIER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS à 15h30 (45 mins).

Dans un souci de cohérence de la démarche développement durable, la question du bâti existant, grand consommateur énergétique, s'est également posée. Ainsi, depuis 15 ans, la SPL Lyon Confluence, en collaboration avec la Métropole de Lyon et la Ville de Lyon, a concrétisé une vingtaine de projets de rénovation énergétique de bâtiments représentant au total presque 100 000 m². Ces bâtiments sont

aussi bien des immeubles d'habitation (copropriétés de logements, cités de logements sociaux), que des équipements publics, ou encore des bureaux...

Avec le déploiement du BRS sur le territoire de la métropole quelle est l'utilisation possible et la pertinence du bail réel solidaire (BRS) en tant qu'outil pour l'éco-rénovation ?

Pour le logement ? Et/ou pour le tertiaire ?

(cf bail réel solidaire d'activité « BRSA ») ?

L'équipe de la SPL Confluence et son groupement de prestataires proposent de dialoguer avec les partenaires à l'occasion des 5èmes Journées nationales des OFS.

Pour s'y rendre :

Départ du H7 à pied (8 mins)
vers la Maison de la Confluence
(73, Rue Smith, Lyon 2)

>>> CIRCUIT 4 : VILLEURBANNE 2 OPÉRATIONS BRS LIVRÉES PAR ORSOL

1 / VISITE DE LA RÉSIDENCE « LE MAZET », composée de **13 logements en bail réel solidaire** livrés en 2021 par Rhône-Saône Habitat avec l'OFS Orsol.

Il s'agit de la première résidence de logements BRS livrés en région Auvergne-Rhône-Alpes.

Dès l'agrément d'ORSOL en tant qu'OFS, la ville de Villeurbanne a soutenu le projet en lui cédant ce foncier, la métropole de Lyon apportant sa garantie à l'emprunt CDC contracté.

Composé de 13 logements, du 2 aux 5 pièces, le prix de vente moyen TTC d'un logement est de 204 384 euros, soit 2 745 euros/m² SHAB TVA à 5,5%, soit 40% inférieur au prix du marché neuf. 100% des acquéreurs sont des primo-accédants.

L'architecte est Quantum architecte.

2 / VISITE DE LA RÉSIDENCE « COSMOPOLIS », composé de **41 logements en bail réel solidaire** livrés en 2022 par Rhône-Saône Habitat avec l'OFS Orsol.

Cette opération s'inscrit dans un ensemble plus vaste de **106 logements en co-promotion** avec Cogedim.

Pour s'y rendre :

Départ du H7 en tramway
(T1 - 28 minutes puis 5 minutes à pied)