

ACTES DES 6^E JOURNEES DES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE A NANTES 3 ET 4 DECEMBRE 2024



Table des matières

LES PLENIERES	3
Plénière d'accueil	4
L'actualité du BRS.....	7
Les chiffres de l'Observatoire.....	14
Avec le BRS, quelle(s) modification(s) du rapport à la ville ?.....	19
Y-a-t-il une politique publique du BRS ?	29
Plénière conclusive : le plaidoyer du Réseau.....	35
LES ATELIERS	37
Introduire le BRS dans les politiques locales de l'habitat.....	38
L'accompagnement bancaire des ménages.....	44
Anticiper les reventes dans la rédaction des actes	45
Le BRSA, une opportunité pour les OFS ?.....	52
BRS et maisons individuelles.....	59
Le BRS dans l'existant	60
LES ATELIERS DES ADHERENTS	67
Les OFS sous statut coopératif (non-HLM)	68
Les OFS sous statut GIP.....	72
Les organismes HLM agréés OFS	75
Les OFS associatifs.....	78

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

La rédaction de ces actes a été supervisée par Juliette Grenier, chargée de mission à la Fédération des Coop'HLM pour le compte de Foncier Solidaire France.

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

Crédit photos : LENSMAN STUDIO, Michael MENIANE, 2024

Date d'édition : juillet 25

LES PLENIERES



Plénière d'accueil



Michel MENARD et Pascal PRAS

Cette séance d'ouverture a donné la parole au Conseil départemental de Loire-Atlantique et à la Métropole de Nantes.

Intervenants :

Michel MENARD, président du Conseil départemental de Loire-Atlantique et président d'Atlantique Accession Solidaire

Pascal PRAS, vice-président de Nantes Métropole en charge de l'habitat

Michel MENARD

Mesdames et Messieurs, je suis très heureux de vous accueillir en Loire Atlantique pour ces 6èmes Journées de Foncier Solidaire France.

Je m'exprime aujourd'hui à la fois en tant que Président du département de Loire-Atlantique et représentant de l'Organisme de Foncier Solidaire Atlantique Accession Solidaire. En tant qu'élu et

acteur impliqué dans la mise en œuvre d'un modèle innovant, je mesure chaque jour combien les OFS représentent une réponse ambitieuse et pragmatique aux défis croissants liés au logement. En Loire-Atlantique, nous accueillons 17 000 nouveaux habitants par an. Avec un nombre moyen d'occupants par logement inférieur à deux personnes, il serait nécessaire de construire 12 000 logements supplémentaires par an, mais et

nous n'y parvenons pas. Nous assistons même à un effondrement de la production de logements depuis 2018. Dans le même temps, la pression foncière et les tensions importantes du marché de l'immobilier rendent l'accès au logement difficile pour de nombreux habitants du territoire, particulièrement sur le littoral et la métropole de Nantes.

Le logement est cependant un droit fondamental qui conditionne l'accès à tous les autres : l'emploi, la santé, la mobilité et l'éducation, notamment.

C'est dans ce contexte que nous avons créé Atlantique Accession Solidaire avec Nantes Métropole, Saint-Nazaire Agglomération et les opérateurs HLM. Avec plus de 1 000 logements déjà agréés en BRS et un objectif de 600 logements supplémentaires par an, nous avons décidé de répondre à cette urgence sociale. D'autres intercommunalités nous ont depuis rejoints.

Le modèle du Bail Réel Solidaire est à la fois visionnaire et exemplaire. En dissociant économiquement le foncier du bâti, il rend l'accession à la propriété possible à des ménages qui autrement en seraient exclus. Le BRS est aussi le symbole d'une nouvelle vision du logement, où la solidarité, la durabilité et l'intérêt général prennent le pas sur la spéculation et la logique du marché, tout en étant au service des collectivités.

Les collectivités locales jouent un rôle stratégique en mobilisant le foncier et en apportant un soutien financier. En Loire-Atlantique, nous accompagnons les projets avec des dispositifs d'aide adaptés pour garantir leur fiabilité économique. Les fondateurs de notre OFS commun ont défini des principes visant à limiter les prix de vente du BRS et les redevances foncières. Nous avons également choisi de concentrer nos efforts sur les ménages les plus nécessiteux en définissant des plafonds de ressources locaux.

La quarantaine d'opérations commercialisées en BRS dans notre département confirme que ce nouveau dispositif est bien perçu par les habitants.

Ces journées nationales des Organismes de Foncier Solidaire doivent nous permettre d'aller encore plus loin. Nous devons examiner ensemble comment lever les freins, qu'ils soient financiers, réglementaires ou opérationnels. Il convient de renforcer les moyens des OFS et des accédants. Je pense notamment à l'extension du prêt à taux zéro aux reventes de logements BRS. Nous plaçons pour la reconnaissance de l'activité des OFS comme un service d'intérêt économique général afin de faciliter l'orientation des aides publiques vers le BRS. Nous devons enfin étendre la connaissance du modèle et encourager de nouveaux acteurs à s'engager dans cette voie.

Pascal PRAS

Mesdames et Messieurs, je suis très heureux de vous accueillir pour ces journées nationales des OFS. Je souhaite en préambule excuser l'absence de notre maire et présidente de la métropole de Nantes, Johanna ROLLAND. Comme moi, elle est intimement convaincue de la nécessité de soutenir l'action et le développement des Organismes de Foncier Solidaire, pour permettre l'accès au logement et à la propriété des ménages modestes.

C'est ce point de départ politique qui nous a conduits à créer Atlantique Accession Solidaire. L'autre enjeu de notre engagement est de produire une offre de logements abordables, et qui le resteront sur le temps long, grâce à l'action de la puissance publique et des OFS. Ce caractère permet aux ménages modestes de demeurer propriétaires dans nos villes, et éviter les effets d'embourgeoisement, de gentrification et d'éviction des classes modestes et moyennes. En somme, le BRS fait du logement un droit et non un simple bien de consommation.

Afin d'être attractif, le produit doit proposer un prix d'acquisition au mètre carré très en dessous des prix du marché. Le prix de la redevance doit aussi rester modeste. En 2019, le prix du mètre carré s'élevait à 2 400 euros TTC pour une redevance à 0,15 euro du mètre carré, soit 9 euros par mois pour 60 mètres carrés.

Aujourd'hui, compte tenu de la crise du logement, le prix moyen des programmes en collectif a crû à

2 800 euros du mètre carré hors stationnement et à 3 000 euros du mètre carré stationnement inclus, en particulier pour les logements individuels.

Les plafonds de ressources des ménages cibles du BRS étaient depuis sa mise en place adossés aux plafonds nationaux appliqués au PSLA, mais depuis le 1^{er} janvier de cette année, les plafonds de ressources du PSLA ont évolué de manière significative. Cette augmentation requestionne la définition de l'accès abordable métropolitain, dont le cœur de cible est et reste les ménages à revenu modeste. Ainsi, les plafonds des ressources du PLS locatifs ont été retenus par Nantes Métropole pour l'achat d'un logement au BRS, à l'exception des QPV où les plafonds de ressources établis correspondent aux PLS accession afin de favoriser la mixité sociale.

Afin de soutenir les opérations réalisées dans un quartier politique de la ville, Nantes Métropole apporte une aide complémentaire moyenne de 13 000 euros, dont le montant varie selon la typologie et la taille du logement. En-dehors des QPV, l'aide accordée aux autres BRS s'élève à 5 500 euros par logement. Nous nous engageons à maintenir cet effort malgré le contexte économique qui touche les métropoles. À ces aides au logement s'ajoutent souvent des minations foncières accordées dans le cadre des politiques publiques portées soit par la métropole, soit par les communes concernées.

Trois mesures sont envisagées pour élargir le dispositif et massifier l'offre en BRS :

- La première est l'élargissement du BRS aux classes moyennes avec l'introduction d'un BRS intermédiaire. Ce dispositif sera expérimenté en 2025 pour un prix moyen de 3 600 euros du mètre carré.
- Deuxièmement, nous introduisons une aide supplémentaire dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville afin de favoriser l'accès à la propriété dans ces quartiers. Le prix de vente sera abaissé de 200 euros au mètre carré.
- Enfin, nous souhaitons pouvoir inscrire la vente HLM dans le dispositif du BRS. Elle permettra à la fois d'éviter la spéculation sur ce type de logement, de contribuer à la pérennité d'un patrimoine de logements majoritairement financé par l'ensemble des collectivités et de maintenir durablement du logement abordable.

En conclusion, dans un contexte de crise sans précédent, et face à l'inaction du gouvernement, nous avons, à Nantes Métropole, décidé d'agir localement. Nous entendons bien continuer à défendre le logement pour toutes et tous.

Lien vers le replay des discours :

[Discours d'ouverture des 6èmes Journées de Foncier Solidaire France](#)

L'actualité du BRS



Christian CHEVE, Kosta KASTRINIDIS, Renaud PAYRE, Stanislas DENDIEVEL,
Christophe SUCHEL, Emmanuelle PARRA-PONCE

Cette séquence a eu pour objet de laisser la parole aux membres du Bureau de Foncier Solidaire France, à la Banque des Territoires et à la DHUP. Ils ont échangé autour de l'actualité du BRS et des enjeux qui se posent aux OFS.

Intervenants :

Christian CHEVE, président de la Coopérative Foncière Francilienne

Stanislas DENDIEVEL, administrateur de l'OFS de la métropole lilloise

Kosta KASTRINIDIS, directeur des prêts de la Banque des Territoires

Renaud PAYRE, président de Foncier Solidaire France, vice-président de la métropole de Lyon

Christophe SUCHEL, adjoint à la sous-directrice de l'aménagement durable à la DHUP

Animatrice :

Emmanuelle PARRA-PONCE, directrice de la rédaction de AEF Habitat-Urbanisme

Emmanuelle PARRA-PONCE

Renaud PAYRE, un an auparavant, vous aviez conclu les cinquièmes journées par des demandes adressées au pouvoirs publics, concernant la loi SRU, le prêt à taux zéro et l'inscription du BRS

comme service d'intérêt économique général. Estimez-vous avoir été entendu ?

Renaud PAYRE

Absolument pas. J'avais regretté l'année dernière à Lyon l'absence du ministre et nous ne l'avons

pas rencontré depuis lors. Le dialogue fait donc défaut.

Notre position reste cependant claire sur ces différents points :

- Foncier Solidaire France défend vivement la production de logements locatifs sociaux, et nous ne concevons pas le Bail Réel Solidaire comme un produit qui entre en concurrence avec le locatif social. En revanche, lorsqu'une commune a atteint sa part de PLAI et de PLUS, la production de BRS ne devrait pas dégrader sa carence.
- Nous souhaitons continuer à être reconnus SIEG, et à conserver une fonction d'intérêt général. Cela ne peut se faire qu'en proposant avant tout le BRS aux personnes à faibles ressources, éligibles au SRU.
- Nous défendons le prêt à taux zéro, car nous sommes inquiets. Le BRS est un produit installé et désormais populaire, mais il faut s'interroger sur la deuxième acquisition et sur les suivantes. Les acquéreurs des générations suivantes doivent pouvoir bénéficier des mêmes conditions que le premier ménage, avec la même solvabilité.

Ces sixièmes Journées ne sont peut-être pas encore celles de la maturité, mais elles marquent réellement la consécration du BRS. Ce type de logement a rencontré son public, il doit devenir un élément d'une politique ordinaire du logement. Outre les conditions de ressources, le BRS présente deux atouts :

- Premièrement, le foncier reste abordable sur le temps long. Nous devons donc utiliser le BRS pour d'autres politiques publiques. Un enjeu, comme cela a été dit, est de proposer du Bail Réel Solidaire dans les quartiers populaires, notamment dans les QPV, car si nous n'agissons pas aujourd'hui, le marché nous rattrapera et il sera alors trop tard.
- Deuxièmement, une perspective au CNR Logement était de proposer de transformer les passoires énergétiques ou des copropriété dégradées en BRS ; nous n'avons pas encore

fait le tour des opportunités que présente le dispositif.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Le BRS s'inscrit effectivement dans les politiques publiques, mais il continue à soulever de nombreuses questions. Comment accueillez-vous ce scepticisme ?

Renaud PAYRE

Même si l'ensemble des acteurs du logement sont convaincus, nous devons encore communiquer sur les formes de commercialisation et faire preuve de pédagogie. Le BRS ne relève pas de l'attribution comme le locatif social. Il faut encore expliquer le dispositif, même si nous avons déjà franchi une étape culturelle extrêmement importante. Nous aimerions travailler avec le ministère du Logement dans le cadre d'un projet de diffusion d'une communication homogène sur l'ensemble du territoire national.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Christian CHEVE, où en est Foncier Solidaire France ? Combien d'adhérents compte la structure et quel est l'état du développement des OFS à l'échelle nationale ?

Christian CHEVÉ

Le nombre d'OFS continue à se développer, mais moins vite qu'auparavant. Selon les chiffres fournis par la DHUP, nous comptons 142 organismes agréés au niveau national contre 138 l'année dernière. Cela montre que nous avons peut-être atteint un palier après l'engouement important des premières années.

Ces OFS ont des modèles économiques et juridiques différents :

- 86 organismes HLM,
- 27 SCIC,
- 11 associations,
- 8 GIP,
- 7 EPFL,
- 1 fondation d'entreprise,
- 1 régie par une collectivité locale
- 1 SEM.

L'intérêt du réseau est de regrouper les OFS, quel que soit leur modèle économique, leur gouvernance et leur territoire. Lorsque nous portons des positions, nous cherchons à prendre en compte les réalités locales des structures. Sur ce total, 79 entités sont adhérentes à notre association.

De manière générale, nous veillons à ce que notre réseau reste toujours fort de sa diversité.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Quels sont les travaux initiés au sein du réseau, qui pourraient inciter d'autres organismes à vous rejoindre ?

Christian CHEVÉ

Le premier grand succès pour nous est la création de l'Observatoire.

Par ailleurs, différents groupes de travail se réunissent. L'un d'eux étudie la communication, notamment en vue de pouvoir tenir un discours commun sur le BRS. Les autres sujets examinés sont le BRS locatif, le BRSA et la fiscalité des sociétés.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Qu'attendez-vous de ces journées au regard de l'actualité, notamment politique ?

Christian CHEVÉ

Nous avons toujours demandé de la stabilité, à la fois juridique et financière. Par exemple, il convient de faire attention à l'évolution des plafonds de ressources, sans quoi le produit ne restera pas populaire.

Nous attendons de ces journées le partage des expériences. L'objectif est que tous nos OFS soient bien représentés au sein du réseau et accompagnés auprès des pouvoirs publics.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Stanislas DENDIEVEL, l'OFS de la Métropole lilloise est partie prenante du réseau européen des *Community Land Trusts*, les structures dont sont

un peu issues les OFS. Quelles sont les missions de ce réseau ?

Stanislas DENDIEVEL

Dès 2013, la ville de Lille et le Community Land Trust de Bruxelles, le premier en Europe continentale, ont multiplié les échanges, ce qui nous a amenés à piloter ensemble, entre 2017 et 2021, le projet européen *SHICC : Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities*.

En 2020, plusieurs partenaires ont obtenu le soutien d'une fondation pour que soient posées les bases d'un réseau européen des CLT. Pour l'ensemble des membres fondateurs de ce réseau européen, les CLT et les OFS sont une « solution confirmée pour un développement solidaire et durable ».

Les membres appellent à combattre la crise structurelle du logement qui s'est installée depuis la fin des années 2010 et qui touche en premier lieu les ménages modestes. De nombreuses familles n'arrivent plus à se loger dignement ou dans des logements adaptés à leurs besoins. Notre conviction est que les projets CLT, comme les OFS, ont prouvé qu'ils sont une réponse pertinente au mal-logement. Ils sont en effet l'un des meilleurs outils pour freiner la spéculation foncière, pour produire un logement abordable dans la durée et garantir une sécurité d'occupation pour les ménages qui n'ont pas accès au marché « traditionnel » de l'immobilier.

Le réseau européen a une feuille de route très similaire à celle de Foncier Solidaire France visant à promouvoir cette nouvelle forme d'habiter et à favoriser une coopération à large échelle. Les activités sont notamment :

- Des campagnes en faveur du modèle CLT-OFS au niveau européen,
- Le soutien aux efforts au niveau local, régionaux et nationaux,
- L'étude de stratégie pour saisir des opportunités de financement européen,
- Une réflexion est également conduite sur une harmonisation des outils et méthodologies destinés à promouvoir ce modèle en Europe.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Au sein de la nouvelle équipe de la Commission européenne, un commissaire a nommé la charge du logement. Cela peut signifier que le réseau des CLT et Foncier Solidaire France ont un coup à jouer pour favoriser ce type d'accession à la propriété sur le sol européen.

Stanislas DENDIEVEL

Les CLT qui voient le jour en Europe sont unis par les valeurs fondatrices de notre réseau :

- Lutter contre la spéculation en proposant des logements durablement abordables,
- Garantir la stabilité résidentielle des ménages à revenu modeste,
- Rechercher la stabilité dans des quartiers affectés par de nombreuses mutations locatives.

Le principe qui guide le modèle français est de capter l'investissement public initial et de lui permettre de jouer une fonction sociale dans la durée, et de créer des logements durablement abordables.

Au niveau européen, outre la nomination d'un commissaire au logement, Ursula Von Der Leyen a indiqué qu'elle présenterait un plan pour le logement abordable dans les 100 premiers jours de ce mandat. Elle est présente aussi dans le cadre de programmes européens dans lesquels nos OFS sont représentés, notamment *Upcycling Trust*.

Une coopération peut également être menée dans le cadre du *Social Climate Fund*, un fonds spécial européen qui porte sur le développement durable, sur le climat, et dans lequel la dimension durable du modèle OFS / BRS pourrait être mise en avant. On peut enfin envisager des adaptations à mi-parcours des fonds structurels afin de faciliter les sorties d'opérations.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Christophe Suchel, en juillet 2024, un décret a été publié pour la mise en œuvre effective du Bail Réel Solidaire d'Activité (BRSA). Pourquoi ce

dispositif ? Qu'en attendez-vous par rapport au BRS actuel ?

Christophe SUCHEL

La DHUP souhaite pouvoir accompagner l'évolution de ce dispositif innovant, qui bouscule un certain nombre de dispositifs qui préexistaient. Il convient de trouver la ligne de crête afin de ne pas dévoyer le dispositif.

Certes, le nombre d'OFS se stabilise, mais ils investissent dans des régions très diverses. Par ailleurs, le nombre de logements BRS est multiplié par deux chaque année, de sorte qu'il cessera bientôt d'être un dispositif niche.

S'agissant du décret de juillet 2024, l'objectif de la loi est de promouvoir la mixité fonctionnelle au sein d'une opération. Le dispositif est très fortement soutenu par des aides publiques. En d'autres termes, les OFS pourront conduire de l'activité à titre subsidiaire à hauteur de 30 % des surfaces au maximum. Les OFS pourront définir les plafonds de loyer et de ressources en fonction du marché avec une décote significative. Le décret permet aux OFS de suivre en comptabilité les activités BRS et BRSA, sachant que les bénéficiaires des activités pourront participer au logement social.

Le décret renforce aussi les conditions d'éligibilité aux ménages qui ne bénéficient pas d'un patrimoine leur permettant d'être logés dans le libre. L'objectif de cette condition d'éligibilité est de préserver le caractère social du dispositif OFS / BRS. Le décret souligne que le BRS doit être dévolu à des ménages pour leur résidence principale. La location est autorisée, mais à titre subsidiaire, partiel ou saisonnier.

Enfin, s'agissant du dispositif d'agrément, nous avons renforcé les justifications attendues des OFS, en particulier la compatibilité avec les politiques locales sur lesquelles l'OFS doit intervenir et l'obtention des données sur des budgets pluriannuels. Afin d'obtenir l'agrément, l'OFS doit aussi recevoir l'avis du CRHH.

Christian CHEVÉ

Nous ne pensons pas que le BRSA nous apportera beaucoup pour la partie activité, étant donné que le périmètre comprend essentiellement des microentreprises, plutôt issues de l'économie sociale et solidaire. Par ailleurs, très peu d'OFS font du locatif aujourd'hui. Nous avons besoin de stabilité et surtout d'un ancrage des logements à destination des ménages les plus modestes.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Kosta KASTRINIDIS, la Banque des Territoires est le principal financeur des OFS. Néanmoins, les conditions d'accès aux financements suscitent régulièrement des questions. Lors du dernier congrès HLM, Éric LOMBARD, directeur général de la Caisse des Dépôts a annoncé une « saison 2 du BRS ». Qu'est-ce qui pourrait changer ?

Kosta KASTRINIDIS

Je rappelle tout d'abord que la Banque des Territoires est le partenaire financier du développement du BRS depuis l'origine.

Nous constatons aujourd'hui un développement exponentiel du volume de prêts octroyés, qui double chaque année. Je rappelle que notre soutien au développement du BRS est assis sur un prêt Gaia de 80 ans. Ce dispositif, qui transforme l'épargne des citoyens en financement sur huit décennies, est tout à fait exceptionnel. Dans un contexte d'incertitude économique, le taux du livret A est préservé des marchés financiers. Nos emprunteurs sont ainsi protégés des aléas du marché.

La « saison 2 du BRS » porte sur trois grands enjeux :

- Le premier est l'accessibilité des financements. L'approche historique était liée au zonage ; désormais, nous financerons toutes les opérations, où qu'elles se trouvent, dès lors qu'il y a un potentiel de commercialisation. Nous demanderons aux OFS le niveau de commercialisation lors du déclenchement du versement des fonds.

- Le deuxième enjeu est un mouvement de déconcentration. En termes de confiance, le BRS est désormais un produit mature. Par conséquent, nous déconcentrerons progressivement les décisions afin qu'elles soient prises dans les directions régionales, ce qui réduira les délais d'instruction.
- Enfin, le troisième enjeu est la simplification, concernant notamment les pièces justificatives demandées. Nous assouplirons également les caractéristiques de notre financement afin de mieux servir le montage d'une opération.

Par ailleurs, nous introduisons un préfinancement de 36 mois. Le délai parfois long de recherche de garanties sera désormais couvert par cette disposition.

Enfin, s'agissant du financement du foncier déjà acquis, nous proposons un délai de trois ans durant lequel vous aurez la possibilité de venir chercher le prêt à 80 ans après l'acquisition du bien.

Nous avons enfin clarifié la question des fonds propres et des garanties de rachat.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Comment percevez-vous plus largement l'évolution des OFS et du modèle ?

Kosta KASTRINIDIS

Le potentiel de développement du BRS est très important. Le principal enjeu est de réussir ce développement.

Les plans d'action à moyen terme sont très ambitieux, et de nombreuses collectivités locales soutiennent le dispositif. Ce dernier pourrait aussi permettre de traiter d'autres problématiques de politique publique : par exemple, l'adaptation de la dissociation au parc ancien, notamment dégradé, est un sujet majeur. Elle requerra une mobilisation de toutes les parties.

Louise BURTEAU, OFS Procvivis Sud

Sera-t-il possible de bénéficier du préfinancement de 36 mois pour des prêts déjà passés en 2024 et

pour lesquelles nous ne disposons pas encore des garanties collectivités qui arriveront en 2025 ?

Kosta KASTRINIDIS

Les mesures que j'ai évoquées entrent en application cette semaine. Le préfinancement s'appliquera aux octrois de crédits futurs, mais si la recherche d'une garantie vous contraint sur une opération passée, nous examinerons comment repasser le dossier afin d'intégrer une clause de préfinancement.

Eric GERARD, OFS Racines

Notre OFS a été fondé par un promoteur, des habitants et une collectivité territoriale. Il compte 5 opérations engagées et 43 logements en travaux, mais la Banque des territoires nous a refusé tout financement en arguant que la place de la collectivité n'était pas suffisante. Je n'ai pas saisi le motif de refus.

Kosta KASTRINIDIS

Le modèle du fonds d'épargne est réservé à des acteurs du monde non-lucratif ou à lucrativité limitée et à des emprunteurs 100 % publics. Afin de préserver l'épargne de nos concitoyens, nous vérifions ces deux aspects pour accepter ou non le prêt à 80 ans. Les acteurs du privé et les particuliers qui ont créé des OFS ne sont pas éligibles. Dans votre cas, nous pourrions examiner comment étendre la part de la collectivité territoriale.

Ophélie HILAIREAU, OFS Terra Noé

Vous avez évoqué une simplification des pièces justificatives et au niveau du traitement des fonds propres : avez-vous prévu une trame identique au niveau national afin que les OFS traitent les mêmes données ?

Kosta KASTRINIDIS

Oui, le dispositif en vigueur prévoit que les règles s'appliquent de la même manière partout. Avec la déconcentration annoncée, nous nous assurerons que les décisions prises localement soient homogènes sur le territoire. N'hésitez pas à nous le signaler si tel n'est pas le cas.

Stéphane CHARASSE, OFS Bassin Minier

Je souhaite alerter de la mainmise de la promotion privée sur le dispositif de BRS en PACA. Aujourd'hui, 70 % des opérations y sont portées en maîtrise d'ouvrage pas la promotion privée, ce qui fait augmenter le prix des droits réels et le montant de la redevance. La mal-information ou la désinformation ne sont pas rares, ce qui conduit des personnes non éligibles à solliciter le BRS. Les OFS doivent empêcher la promotion privée de s'emparer davantage du dispositif.

Renaud PAYRE

Merci pour ce témoignage. Il ne suffit pas de donner l'agrément, il faut pouvoir le contrôler et le retirer.

Christophe SUCHEL

Nous indiquerons aux services en charge de l'agrément d'être vigilants et de se mettre en capacité de le retirer en cas de dérive du dispositif.

Line-Elsa Ragot, OFS Atlantique Accession Solidaire

Il conviendrait d'expliquer aux ménages à quoi ils s'engagent dans leur déclaration sur l'honneur. Nous souhaiterions des précisions de la DHUP sur ce point.

Christophe SUCHEL

La déclaration doit faire l'objet d'un modèle afin de sécuriser la contrainte de patrimoine. Un guide d'utilisation sera également proposé pour clarifier la notion de « patrimoine qui permet de se loger ».

Sébastien KUPERBERG, OFS Plaine Commune

80 % de notre territoire d'intervention est soit en QPV, soit en ANRU. Il nous est donc difficile d'obtenir la décote de 25 % demandée par la Caisse des Dépôts, alors que des décotes entre 18 et 20 % nous permettent déjà de toucher trois à quatre déciles de population supplémentaire. La décote de 25 % a-t-elle du sens vis-à-vis des QPV ?

Kosta KASTRINIDIS

Il est exact qu'en QPV, les prix par rapport au marché permettent difficilement une décote du même niveau que dans d'autres quartiers. C'est pourquoi nous offrons une souplesse par rapport au seuil des 25 %. Nous devrions pouvoir trouver un équilibre à 20 %. Ce point pourra être examiné afin de ne pas vous bloquer, l'enjeu étant d'offrir un véritable gain par rapport à l'accession classique.

Un intervenant

Nous subissons un frein du financement au niveau de la garantie des collectivités locales. Comment les encourager à aller jusqu'à 80 ans en garantie ?

Renaud PAYRE

Les garanties des collectivités sont hétérogènes sur le territoire. Nous pourrions informer les collectivités que le risque lié à la garantie est très contrôlé.

Kosta KASTRINIDIS

Nous recevons un appui massif des collectivités locales en garantie de nos financements. L'enjeu est de rappeler qu'il n'y a pas d'impact financement et qu'il s'agit d'un soutien gratuit. Des actions communes d'information pourraient être menées vis-à-vis des associations d'élus.

Lien vers le replay de la plénière :

[L'actualité du bail réel solidaire et des organismes de foncier solidaire](#)

Les chiffres de l'Observatoire



Alexandre COULONDRE et Juliette GRENIER

L'objectif était de restituer les données collectées auprès des adhérents de Foncier Solidaire France, dans le cadre de l'Observatoire. Des chiffres et des grandes tendances ont été présentées et commentées.

Intervenant-es :

Alexandre COULONDRE, spécialiste des données des marchés immobiliers, DIT Conseil

Juliette GRENIER, chargée de mission Accession et Copropriété, Fédération des Coopératives HLM

Juliette GRENIER

Dès l'origine de Foncier Solidaire France, nous menions des enquêtes « flash » auprès de nos adhérents afin de recueillir des informations concernant leur production en BRS.

Puis nous avons décidé d'institutionnaliser ces remontées de données des OFS par le biais d'une grille de collecte, pour proposer des informations

utiles au développement des structures et à notre dialogue avec les pouvoirs publics. L'objectif de l'Observatoire est d'objectiver la production de BRS en complémentarité avec les données recueillies par les DREAL et la DHUP.

Nous avons mené une approche prospective jusqu'en 2028 afin de déterminer où et comment se développera les logements en BRS.

Alexandre COULONDRE

61 OFS ont participé à cette collecte de données, soit 11 de plus que l'année dernière, sur un total de 142 OFS agréés et de 173 agréments régionaux. L'observatoire couvre donc environ la moitié des OFS, mais 93% de la production de BRS, selon les chiffres de la DHUP relatifs aux BRS livrés.

Sur les 61 OFS répondants, 32 ont déjà livré des opérations et 29 ont des projets en cours.

À fin novembre 2024, 3 588 BRS ont été livrés, et nous comptons 20 294 BRS en projet.

L'Observatoire recense un projet à partir du moment où il a franchi l'étape de l'engagement. Dans les projets de BRS, deux niveaux peuvent être distingués : les projets qui ont été seulement engagés et les projets qui ont atteint aujourd'hui le stade de la commercialisation. En l'occurrence, sur le total, nous dénombrons 11 029 BRS en cours de commercialisation et 9 265 BRS engagés. Le total s'établit à 23 882 BRS.

Juliette GRENIER

L'année dernière, nous dénombrons 1 865 BRS livrés pour 14 661 BRS en projet, soit un total de 16 476 BRS. La production est en augmentation de 15 % et le nombre de BRS en gestion a doublé.

Alexandre COULONDRE

Nous attendons pour les années qui viennent une très forte croissance des volumes de BRS. La production devrait dépasser 6 000 BRS en 2026.

Au niveau territorial, nous avons distingué dans l'analyse les logements BRS livrés et les logements en projet. Les 3 588 BRS livrés l'ont été par 32 OFS dans 10 régions. La quasi-totalité des régions est concernée par le BRS, hormis le Centre-Val-de-Loire et la Bourgogne-Franche-Comté. Si les projets suivent leurs cours comme prévu, le BRS devrait concerner toutes les régions de France métropolitaine et de Corse.

Juliette GRENIER

Comme en 2023, les trois régions les plus productrices sont la Nouvelle-Aquitaine, l'Auvergne-Rhône-Alpes et l'Île-de-France.

Alexandre COULONDRE

La ventilation des logements à l'échelle des départements montre que certains territoires sont particulièrement concernés par le BRS, notamment la façade Atlantique, les grands pôles urbains et la Méditerranée. De manière générale, la production est concentrée à 58 % dans les zones qui connaissent une forte tension immobilière.

Par ailleurs, une grande partie des BRS livrés l'ont été dans les communes concernées par la SRU, mais assez peu dans des communes carencées.

Juliette GRENIER

Ces données permettent de relativiser les craintes de voir le BRS remplacer le logement locatif dans les zones SRU carencées.

Alexandre COULONDRE

S'agissant des programmes, le BRS est produit à 82 % à travers des opérations neuves. Ce taux pourrait croître à 90 % à l'avenir.

Les maîtres d'ouvrages des projets en BRS sont à 65 % des organismes de logements sociaux (OLS). Néanmoins, nous observons une croissance des promoteurs immobiliers en tant que maîtres d'ouvrage. 22 % des BRS livrés ont été produits dans des programmes où le maître d'ouvrages était un promoteur privé. Ce taux augmente à 30 % dans la projection. Les cas de co-promotion privé-social devraient également augmenter de 2 % à 9 %.

Juliette GRENIER

La place de plus en plus importante des promoteurs privés n'est pas étonnante. En effet, des OFS ont accepté d'aider la promotion privée en achetant des queues de programmes qui ne se commercialisaient pas. Le recours à la VEFA est aussi un autre facteur. De plus, les servitudes de mixité sociale imposée par les collectivités

amènent les promoteurs à prendre en charge également la partie en BRS, quand la co-promotion n'est pas envisageable.

Alexandre COULONDRE

Les BRS livrés sont à 40 % des logements de trois pièces. Cette typologie devrait représenter 47 % des BRS livrés à l'avenir.

En termes de mixité, 58 % de la production livrée a été réalisée dans le cadre de copropriété 100% BRS. Cependant, à l'avenir, 55 % des BRS en projet devraient s'effectuer dans le cadre de programmes mixtes.

Juliette GRENIER

Les programmes mixtes sont en croissance de 10 % par rapport à l'année précédente, ce qui s'explique aussi par le fait que le BRS est de plus en plus pris en compte dans les politiques publiques de l'habitat des collectivités.

Alexandre COULONDRE

En ce qui concerne l'origine des parcelles, les aménageurs sont les principaux pourvoyeurs de foncier pour le secteur du BRS ; cela représente 26 % des BRS déjà livrés.

Les collectivités sont également d'importantes pourvoyeuses de foncier, avec 19 % des BRS livrés réalisés.

Juliette GRENIER

La maîtrise publique représente 51 % quand on prend en considération les aménageurs, les collectivités et les EPF. Ce taux est stable par rapport à l'année précédente, mais la part des OLS et des particuliers est en augmentation.

La catégorie des promoteurs devrait augmenter de 14 % à 25 %.

Alexandre COULONDRE

En ce qui concerne l'économie des programmes, la redevance moyenne s'élève à 0,9 euro sur les BRS livrés. À l'avenir, cette redevance foncière devrait augmenter à 1,25 euro.

L'indexation de ces valeurs peut s'appuyer sur plusieurs indices. L'indice de révision des loyers (IRL) est l'indicateur d'indexation le plus utilisé avec 84 % des BRS livrés. Ce taux devrait croître à 91 %. D'autres formes d'indexation un peu plus originales sont mises en place par certains OFS, y compris des cas de non-indexation.

Juliette GRENIER

L'ICC commence à augmenter légèrement pour les BRS en projet. Cela interroge sur l'utilisation de l'ICC par rapport à l'IRL, car l'ICC est un indice qui a connu de très fortes augmentations en 2024.

Alexandre COULONDRE

En ce qui concerne la durée des baux, la catégorie la plus souvent utilisée est celle des 99 ans, et représente la moitié des cas de BRS livrés. Pour l'autre moitié, la durée des baux est inférieure : le bail à 80 ans représente 20% des BRS livrés.

S'agissant des prix des BRS, exprimés en euros par mètre carré de surface habitable (SHAB), sur les 3 588 logements en BRS déjà livrés, la moyenne nationale s'établit à 2 471 euros par mètre carré. La médiane est très proche de ce montant.

Juliette GRENIER

La moyenne est en augmentation de 5 % par rapport à celle de 2023. En d'autres termes, les OFS et les opérateurs ont déployé des efforts importants pour contenir cette augmentation malgré la crise actuelle.

Les prix devraient néanmoins augmenter à l'avenir en raison de facteurs à la fois économiques et géographiques.

Alexandre COULONDRE

Ce sont principalement les organismes de logements sociaux (61 %) qui commercialisent les BRS. Les OFS représentent 14 % et la promotion privée 14 % également. Cette part de commercialisation par les promoteurs privés devraient augmenter, du fait de ce qui a été vue précédemment.

Par zone, le prix moyen de vente des BRS s'élève à 2 661 euros dans les zones A et A bis, à 2 289 euros dans les zones B1 et B2 et à 1 716 euros en zone C.

Les prix des redevances sont légèrement supérieurs à 0,98 euro en zones A et A bis. Ils sont très proches entre les zones B1, B2 et C. Cela traduit l'efficacité du modèle BRS, qui « déconnecte » le marché foncier des tensions immobilières locales.

Juliette GRENIER

Les prix de vente sont en augmentation de moins de 1 % en zone A et A bis, par rapport à 2023 et de moins de 5 % pour les zones B. S'agissant de la zone C, l'augmentation est beaucoup plus importante, de 17 %, mais sur un échantillon très réduit. Ces 17% sont donc à prendre avec des pincettes, car nous ne connaissons pas le contexte de ces opérations.

Alexandre COULONDRE

En ce qui concerne les financements, 48 % des BRS livrés ont bénéficié du financement Gaïa. En outre, 70 % des programmes en cours ont soit prévu de demander soit déjà obtenu un financement Gaïa. Ce prêt devrait être davantage sollicité à l'avenir.

Par ailleurs, 30 % des BRS livrés ont bénéficié d'un prêt Action Logement.

Juliette GRENIER

A noter que le recours au prêt d'Action Logement se développe également, ayant crû de 22 à 30 % entre 2023 et 2024.

L'importance du soutien de la Banque des Territoires au développement des BRS est indéniable et continue de croître d'année en année.

Alexandre COULONDRE

7 % seulement des BRS livrés ont bénéficié de prêts bancaires. Les OFS sollicitent peu ce type de financement.

De manière générale, il a été difficile d'accéder à un abattement de la TFPB dans le cadre des programmes. A noter que les données que nous avons recueillies sur ce point sont très inégales.

Juliette GRENIER

Si les OFS pionniers ont pu convaincre leur collectivité d'obtenir un abattement au démarrage, cela s'est avéré plus difficile par la suite. Un travail doit être mené avec les collectivités pour examiner ce qu'il est possible de faire. L'absence d'abattement peut aussi s'expliquer par le fait que des aides sont apportées d'une autre façon auprès des OFS et des ménages, notamment via des subventions.

Néanmoins les difficultés même à obtenir ces données montrent qu'il y a une marge de progrès à réaliser.

Alexandre COULONDRE

Nous transmettrons en début d'année 2025 des informations complémentaires sur les profils des ménages et les reventes de BRS.

Marc HEMERET, Union régionale HLM en Nouvelle Aquitaine

Merci beaucoup pour ces chiffres très intéressants. Il serait souhaitable de partager les données de l'observatoire sur les territoires, et notamment auprès des collectivités locales qui manquent souvent d'information.

Juliette GRENIER

Les données agrégées à l'échelle nationale sont disponibles en libre accès sur notre site Internet. Il est vrai que pour les données régionalisées, nous ne les avons partagées qu'avec nos adhérents, qui peuvent ensuite les diffuser auprès de leurs partenaires. Pour une diffusion plus large, nous devons en discuter en conseil d'administration de FSF.

Cécile HAGMANN, Coopérative Foncière Francilienne

Traitez-vous conjointement la question de la vente de BRS neuf et de la vente HLM en BRS ? Il serait intéressant de pouvoir distinguer dans les

présentations ces deux produits très différents et qui ne répondent pas aux mêmes attentes. Il serait également éclairant de pouvoir comparer les valeurs à l'intérieur d'un territoire.

Juliette GRENIER

C'est bien noté, nous opérerons cette modification pour le bilan d'activité 2024.

Guillaume LETOURNEUR, KEREDES promotion immobilière

Les états d'avancement des OFS étant très différents, le coût de chaque OFS est-il pondéré

dans les résultats présentés ? S'agissant de l'étude du comportement des OFS, une approche par le panel d'OFS serait sans doute éclairante.

Alexandre COULONDRE

Il serait en effet intéressant de développer une approche par typologie d'OFS. Cela permettrait une description plus fine des mécanismes à l'œuvre, mais nous ne sommes pas encore en mesure de le faire.

Lien vers le replay :

[L'observatoire 2024 du bail réel solidaire](#)

Lien vers la présentation PPT :

[Nantes 2024 – Foncier Solidaire France](#)

Avec le BRS, quelle(s) modification(s) du rapport à la ville ?



Olivier CENCETTI, Sandrine GUEGAN, Cécile HAGMANN, Audrey LINKENHELD, Isabelle REY-LEFEBVRE, Catherine SABBAH, Emmanuelle PARRA-PONCE

Le BRS, en dissociant la propriété du foncier de celle du bâti, vise à rendre l'accès à la propriété plus abordable et à lutter contre la spéculation immobilière, ce qui pourrait influencer la manière dont les habitants s'approprient leur lieu de vie et participent à la vie de leur quartier. La table-ronde s'est intéressée à la manière dont le BRS peut contribuer à créer des formes d'habitat plus inclusives et solidaires, en favorisant la mixité sociale et en encourageant l'implication des habitants dans la gestion de leur logement et de leur environnement. Enfin, il s'agissait d'analyser comment le BRS, en synergie avec l'habitat participatif, peut contribuer à repenser les modèles urbains traditionnels et à créer des villes plus durables et plus justes.

Intervenant-es :

Olivier CENCETTI, chargé de projet, Habitat Participatif France

Sandrine GUEGAN, directrice de la promotion immobilière, Keredes Promotion Immobilière

Cécile HAGMANN, directrice générale, Coopérative Foncière Francilienne

Audrey LINKENHELD, sénatrice du Nord

Isabelle REY-LEFEBVRE, journaliste

Catherine SABBAH, déléguée générale, IDHEAL

Animatrice :

Emmanuelle PARRA-PONCE, directrice de la rédaction de AEF Habitat-Urbanisme

Emmanuelle PARRA-PONCE

L'objet de cette séquence est d'examiner comment le BRS modifie le rapport des habitants à leur environnement urbain en favorisant l'accès à la propriété pour des ménages qui en seraient exclus sans la dissociation économique du foncier et du bâti. Nous allons plus précisément examiner les impacts réels du BRS sur la mixité sociale dans les quartiers, les synergies possibles avec l'habitat participatif et les moyens de favoriser la participation des habitants dans la gestion de leur habitat. L'enjeu est de dépasser l'idée que le BRS ne change rien à la propriété.

Audrey LINKENHELD, vous êtes à l'origine de l'inscription dans la loi ALUR du dispositif OFS / BRS. Comment le percevez-vous aujourd'hui au regard de l'objectif de mixité sociale ?

Audrey LINKENHELD

Je pense que l'objectif de mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle, est aujourd'hui atteint. L'accès durablement abordable visait dès l'origine à permettre aux familles aux revenus modestes ou moyens, non éligibles au logement social ou ne souhaitant plus être locataires, d'accéder à la propriété dans des grandes villes tendues où les prix du foncier et de l'immobilier étaient trop élevés. La plupart des opérations sont mixtes, créant ainsi une mixité à l'échelle de l'immeuble ou de l'opération.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Sandrine GUEGAN, quels sont les profils qui accèdent à la propriété grâce au BRS ? Quels leviers utilisez-vous pour promouvoir la mixité sociale ?

Sandrine GUEGAN

Notre production se concentre principalement sur le BRS à présent, en représentant 65 % de nos acquéreurs. Les profils ciblés comprennent essentiellement des personnes seules sans enfant, des familles monoparentales et des jeunes de moins de 40 ans. Nous privilégions des opérations mixtes pour répondre à ces profils variés.

Le BRS est un dispositif d'accélération sociale favorisant la mixité. À Rennes Métropole, avec la hausse des plafonds de ressources, l'évolution des politiques de l'habitat a permis de créer différents niveaux de BRS ciblant des personnes aux revenus variés. En tant que coopérative HLM, cela nous permet d'équilibrer nos opérations en créant une mixité sociale interne. Nous proposons du BRS « social » à destination personnes sous plafond PLUS + 25 %, et du BRS intermédiaire - anciennement accession maîtrisée ou coopérative - aux acquéreurs à 90 % des plafonds BRS. Cette approche assure la mixité au sein des opérations et nous donne la capacité financière de les mener à terme.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Isabelle REY-LEFEBVRE, outre la mixité, le BRS permet le développement d'un parc abordable durable.

Isabelle REY-LEFEBVRE

Selon l'INSEE, 1 million de ménages en France, soit 3,5 % des foyers, détiennent plus de 5 logements, ayant une véritable emprise sur le parc locatif privé urbain. Il est donc important que les villes ne comptent pas seulement du logement HLM ou « financiarisé » appartenant à des investisseurs, mais aussi des logements appartenant à des propriétaires.

Le dispositif OFS / BRS crée par ailleurs un statut hybride entre la propriété et la location. Certes, les titulaires de BRS n'ont pas droit à la plus-value, mais ils bénéficient d'une réduction de 30 à 40 % sur le prix d'achat, qui représente en soi une plus-value immédiate. S'ils n'ont pas tout à fait les droits des propriétaires, ils ont beaucoup plus de droits que les locataires.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Catherine SABBAAH, la modification du rapport à la ville est principalement liée à l'évolution de la propriété et des modes d'habitation, plutôt qu'à d'autres facteurs ?

Catherine SABBAH

Le BRS améliore fondamentalement le droit à la ville. Dans une conférence en 1972, Henri Lefebvre indiquait qu'on se situait tout au début de l'ère urbaine, nécessitant un nouveau langage et de nouveaux concepts pour garantir le droit à la ville et la non-ségrégation spatiale.

Le BRS représente une forme hybride, qui n'est ni tout à fait de la propriété ni de la location. Certains la considèrent comme dégradée, d'autres comme augmentée. Ce nouveau modèle implique des montages innovants. L'objectif est une démarchandisation des sols, comparable à une réforme agraire : de même que les sols avaient été retirés d'un système féodal, ils seraient retirés ici d'un marché spéculatif. Le BRS, défendu comme un outil ordinaire de politique publique, pourrait avoir une portée révolutionnaire.

Audrey LINKENHELD

Le dispositif OFS et BRS s'inspire des *Community Land Trusts*, nés aux États-Unis et développés plus récemment en Belgique et en Angleterre. Ces modèles visent l'appropriation par les habitants de leurs terres et de leurs communes. Le système français, avec un droit de l'urbanisme plus régulé, nécessite moins cette approche. Cependant, l'idée de redonner une place aux habitants dans les villes et de leur permettre de se réappropriier le foncier demeure centrale.

Cécile HAGMANN

Nous pouvons nous interroger sur le rôle du BRS comme levier de modification urbaine et d'occupation. Il ne faut pas surestimer la particularité des acquéreurs en BRS. Le BRS est avant tout une opportunité, pour un certain nombre de Français, d'accéder à la propriété avec des moyens limités. Il convient de veiller à ne pas leur attribuer des devoirs ou vertus supplémentaires par rapport aux autres propriétaires. Si l'on considère que l'accès au logement est un droit fondamental, le BRS n'est pas un privilège.

Le BRS ne modifie pas tant le rapport à la propriété qu'à la spéculation immobilière, en limitant la captation égoïste de la rente foncière. Cela pourrait

changer l'attitude des propriétaires envers le développement de leur territoire.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Vous avez abordé la question de la propriété sous différents angles. Comment la qualifieriez-vous ?

Catherine SABBAH

Je pense qu'elle est augmentée, car elle répond à une situation contemporaine qui entraîne une dégradation de la propriété classique. Bien que l'accès à la propriété reste un objectif légitime en France pour la retraite, le logement et l'héritage, certains facteurs remettent en question cette protection. Par exemple, les risques climatiques comme les ouragans, inondations ou gonflements des sols argileux fragilisent la sécurité de l'investissement immobilier.

Le BRS n'élimine pas ces risques, mais peut les atténuer par un choix judicieux des sites. De plus, contrairement à la propriété classique où la plus-value est recherchée, le BRS exclut cette possibilité dès le départ.

Audrey LINKENHELD

Lorsque des personnes d'un milieu modeste souhaitent être propriétaires, elles veulent l'être pour la vie et ne pensent pas à leur plus-value. La notion de plus-value est généralement associée à une perspective de propriétés multiples au cours d'une vie.

Catherine SABBAH

Pour autant, le parcours résidentiel consiste généralement à acheter un bien immobilier, puis à le revendre afin d'en acquérir un plus spacieux. C'est le rêve que nous entretenons.

Audrey LINKENHELD

Le parcours résidentiel correspond déjà à un certain niveau de revenu. Nous vendons plutôt le droit au logement pour tous et le droit à la ville. Beaucoup de propriétaires auxquels on s'adresse n'envisagent pas de revendre, même s'ils en ont le droit.

Catherine SABBAH

Nous parlons ici de droit à la ville, mais le marché immobilier est en soi extrêmement spéculatif.

Audrey LINKENHELD

L'une des raisons pour lesquelles nous avons encouragé l'accession à la propriété abordable, avant même le BRS, avec les opérations à TVA réduite dans les projets de rénovation urbaine, était de réduire la proportion d'investisseurs dans nos villes.

Catherine SABBAH

Je n'évoquais pas la propriété du BRS, mais plutôt des avantages supposés de la propriété qui disparaissent de certains marchés.

Sandrine GUEGAN

Nous avons observé des dérives spéculatives sur le marché immobilier : certains acquéreurs, qui ne s'inscrivaient pas dans une logique anti-spéculative, ont profité de dispositifs d'aide leur permettant de revendre rapidement à profit.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Nous avons abordé les enjeux de communication, notamment concernant le cadre contraint des reventes et du prix de revente. Une pédagogie importante était nécessaire auprès des acquéreurs sur ces aspects. Le discours médiatique sur les marchés immobiliers tend à se focaliser sur les perspectives de rentabilité à long terme.

Cécile HAGMANN

Comme cela a été dit ce matin, la revente est un domaine qui nécessite beaucoup de pédagogie auprès des acquéreurs. Le discours médiatique sur le marché immobilier est focalisé sur ce que l'on peut attendre de sa propriété à moyen ou long terme.

Nous sommes d'accord sur le fond. L'achat immobilier représente un projet de vie, même s'il n'est pas nécessairement définitif. Peut-être devons-nous revoir notre façon de parler du BRS. Il est sans doute contre-productif de continuer à vanter auprès des acheteurs une potentielle plus-

value future. Nous devrions plutôt mettre en avant l'avantage immédiat, à savoir vivre dans le logement souhaité à un prix abordable. De leur côté, les ménages cherchent à être rassurés sur la transmissibilité du bien et sur la possibilité de revente après 10 ou 15 ans d'occupation. C'est à nous d'ajuster notre discours commercial sur le BRS pour trouver le bon équilibre.

Isabelle REY-LEFEBVRE

Les sondages révèlent que si 85 % des personnes aspirent à devenir propriétaires, elles recherchent avant tout la sécurité du logement, la possibilité de rester aussi longtemps que souhaité, et éventuellement de transmettre un bien. Le BRS répond à ces attentes en offrant une occupation à long terme et une réduction des charges après remboursement du crédit immobilier.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Les règles de copropriété établissent un équilibre entre les intérêts individuels et collectifs. Le BRS s'inscrit dans ce cadre réglementé.

Isabelle REY-LEFEBVRE

La loi de copropriété de 1965 met l'accent sur la protection des droits individuels face au collectif. Cette approche rend aujourd'hui la copropriété dysfonctionnelle, car elle entrave notamment la rénovation des immeubles. Le syndicat de copropriété manque d'outils et de pouvoirs, en particulier d'un fonds de réserve conséquent. Le statut de copropriété ne semble pas bien adapté aux OFS. Il est nécessaire de trouver des solutions financières, comme la constitution d'un fonds de réserve, permettant d'assurer la pérennité des immeubles.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Audrey LINKENHELD, vous souhaitez que l'on envisage la gestion des immeubles un peu différemment.

Audrey LINKENHELD

Notre motivation initiale pour promouvoir l'habitat participatif et inventer le BRS, était de permettre aux locataires de devenir propriétaires en ville sans difficulté financière. Nous avons rapidement

constaté que ce changement nécessitait un accompagnement.

Je ne sais pas dans quelle mesure il serait possible de modifier le statut la copropriété, mais cet outil mérite un accompagnement, en particulier pour les primo-accédants. La copropriété implique notamment la vie commune, la gestion des parties privatives et communes. À Lille, nous organisons des ateliers d'information sur le sujet.

Parfois, certains préfèrent rester locataires pour éviter les responsabilités, tandis que d'autres choisissent la propriété pour ses avantages. Quoi qu'il en soit, l'accompagnement est crucial, surtout aujourd'hui, pour comprendre ce qu'implique être propriétaire, copropriétaire et accessoirement en BRS.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Olivier CENCETTI, l'habitat participatif est traité différemment, peut-être parce qu'il est souhaité par les personnes qui travaillent en projet ?

Olivier CENCETTI

Empiriquement, nous tentons de lever l'ensemble des contraintes à une démarche collective. Le démembrement de propriété convient bien à l'habitat participatif, s'inscrivant dans notre volonté d'anti-spéculation, de droit au logement pour tous et de mixité sociale. Nous suivons ces questions depuis longtemps, notamment à travers les *Community Land Trusts* en Belgique et aux États-Unis. Aujourd'hui, le BRS fonctionne bien avec la copropriété. Cependant, des ajustements juridiques sont nécessaires pour les formes sociétaires comme les sociétés d'attribution et les coopératives. Nous explorons diverses options comme les baux à construction et emphytéotiques.

Malgré les bonnes intentions de la loi ALUR, sa mise en œuvre reste complexe en raison d'incohérences entre les articles ou des décrets manquants. Un travail reste à mener pour faciliter l'association entre BRS et habitat participatif.

Emmanuelle PARRA-PONCE

En quoi serait-il intéressant de développer des synergies entre les deux dispositifs de l'habitat

participatif et du BRS ? Qu'en est-il de la modification du rapport à la ville ?

Olivier CENCETTI

Certains aspects de l'habitat participatif comme les conciergeries ou le partage d'espaces communs sont repris dans d'autres cadres.

Nos projets entretiennent généralement une relation avec leur environnement, qu'il s'agisse de quartiers urbains, périphériques, populaires ou des zones rurales. Le terme "habitat participatif" a été officialisé en 2010 à Nantes, soulignant l'importance de la politique publique, contrairement à l'habitat autogéré des années 70. Dès le départ, nous avons intégré des enjeux d'intérêt général : la transition écologique, les questions sociales, l'accès au logement et le bien-vivre ensemble.

Les espaces communs ouverts sur le quartier favorisent le dialogue. Les projets livrés portent des initiatives d'ouverture, comme l'invitation des habitants du quartier à utiliser la salle commune. Notre objectif n'est pas de créer des communautés fermées, mais de nous inscrire dans une dynamique plus large que le simple entre-soi.

Audrey LINKENHELD

Le point commun entre l'habitat participatif et le BRS est l'idée de spéculation limitée. L'habitat participatif, largement discuté durant la préparation de la loi ALUR, illustre l'articulation entre l'individuel et le collectif, à savoir le désir d'être propriétaire en ville tout en acceptant de partager certains aspects, notamment le sol, avec la collectivité, la communauté.

L'amendement sur le BRS a été rédigé en collaboration avec le réseau de l'habitat participatif, reflétant une vision particulière du rapport à la ville. Cette convergence d'opportunités est rare dans le domaine du logement, où les réformes sont souvent contraintes par les cadres existants. L'habitat participatif et le BRS ont tous deux offert l'occasion de partir de zéro, permettant d'aborder de manière innovante les enjeux de mixité, de mutualisation et de conciliation entre aspects sociaux, économiques et écologiques.

Isabelle REY-LEFEBVRE

L'habitat participatif permet aux habitants de définir eux-mêmes leur logement, les parties communes et d'autres espaces communs, ce qui influence durablement la vie de l'immeuble. Cette approche favorise l'inventivité. Par exemple, la coopérative Chamarel à Vaulx-en-Velin a aménagé des paliers pour quatre logements où un grand placard contenant des équipements est mis en commun. À Barcelone, une lingerie commune a été placée dans une grande salle de jeux des enfants. Ces espaces communs resteront après leurs premiers occupants.

Après la Seconde Guerre mondiale, un important mouvement coopératif d'habitants s'est développé en France, souvent porté par des communistes, des socialistes et des chrétiens. Ces immeubles abritaient une vie collective.

En 1971, Albin Chalandon a interdit les coopératives d'habitants, les obligeant à choisir entre le statut HLM ou la copropriété. Malgré ces changements, l'esprit coopératif perdure dans certains immeubles. Bien que convertie en copropriété, elle conserve une forte vie collective grâce à ses espaces communs. Les nouveaux habitants s'intéressent à l'histoire de l'immeuble et cherchent à perpétuer cet esprit communautaire.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Cécile HAGMANN, la Coopérative Foncière Francilienne est engagée dans des opérations associant BRS et habitat participatif : éprouvez-vous la complémentarité des dispositifs dans vos travaux ?

Cécile HAGMANN

Oui, le BRS s'inspire de l'habitat participatif tout en s'en distinguant. Il conserve le caractère anti-spéculatif, mais il s'affranchit de l'obligation d'une dynamique de groupe. À la Coop Foncière, nous avons développé des projets BRS en travaillant sur la co-conception et les espaces communs, mais sans l'aspect coopératif. COOPIMMO a collaboré avec nous sur l'habitat participatif en BRS dans un certain nombre de projets. L'étape suivante est

d'accompagner une coopérative d'habitants dans le cadre du BRS.

L'habitat participatif privilégie la propriété collective, les détenteurs possédant des parts de coopérative. Le BRS propose une propriété individuelle encadrée. Ces dispositifs sont complémentaires, chacun répondant à des besoins spécifiques.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Sandrine GUEGAN, vous avez développé chez Keredes une approche participative bien avant la création du BRS.

Sandrine GUEGAN

Keredes, qui comprend aussi une société de syndic de copropriété, a engagé il y a dix ans des démarches participatives dans nos programmes immobiliers en créant des espaces communs partagés.

Nous avons organisé des ateliers sur les usages avec les acquéreurs pendant le chantier. Cela a permis des rencontres entre les acquéreurs. Nous avons notamment sensibilisé au statut de copropriétaire et au fonctionnement du système. Au fil de l'eau, nous avons également mené des opérations d'habitat participatif à la demande des collectivités et des aménageurs.

Récemment, nous avons intégré la démarche participative à des opérations de BRS. Notre modèle de "production participative" permet aux futurs acquéreurs de personnaliser l'usage de leur logement, de participer aux choix architecturaux et de s'impliquer dans la conception des espaces communs. Les ateliers sur les usages se poursuivent tout au long du chantier. Les thèmes abordés sont notamment la connaissance du futur quartier et le mode constructif du bâtiment. Nous maintenons ainsi un lien régulier avec les acquéreurs lors de la conception et du chantier.

Emmanuelle PARRA-PONCE

La concertation ne se limite pas au choix entre une cuisine ouverte ou fermée, elle est beaucoup plus large.

Sandrine GUEGAN

Oui, même si l'architecte a un droit de veto. Nous travaillons étroitement avec les services instructeurs en amont, notamment sur les permis de construire modificatifs.

Catherine SABBAH

La participation implique aussi de consulter les citoyens sur leurs préférences en matière de logement, au-delà des simples détails d'aménagement. Une étude récente menée avec Alexandre COULONDRE et intitulée "Habiter ou pas", analyse la demande de logement via les données du BonCoin. Elle offre une nouvelle perspective sur les désirs d'habitation. Bien souvent, le seul choix consiste à trouver un logement correspondant au budget dont on dispose.

Le BRS et l'habitat participatif répondent à cette demande et l'on pourrait créer un troisième secteur entre la location et la propriété, pouvant contribuer à réguler le marché immobilier.

Au-delà des logements, la participation pourrait s'étendre à la co-conception des documents d'urbanisme, rendant les décisions plus acceptables pour les habitants. Une meilleure information concernant les projets futurs favoriserait sans doute l'engagement citoyen. Il est important de capitaliser sur les expériences des projets participatifs existants, mais il faut aussi rester réaliste face aux contraintes économiques et ne pas susciter des attentes irréalisables.

Sandrine GUEGAN

La démarche participative nous permet de repenser la production de logements, la résidence et le rapport à la ville.

Les documents d'urbanisme, notamment les PLU, sont souvent contraignants. Il est important que les collectivités incitent à concevoir le logement différemment afin de sortir des normes habituelles de la promotion immobilière. Il serait utile de recueillir les attentes des futurs usagers concernant la conception de leur logement.

Le PLH de Rennes Métropole conduit cette approche participative à large échelle, sans se limiter aux bailleurs sociaux ou aux coopératives HLM. La perspective est ouverte à l'ensemble des producteurs de logements.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération expérimentale de 62 logements à Rennes, dont 30 en BRS, nous menons des audits sur les différentes phases du projet. Actuellement, nous réalisons l'audit sur le montage et la commercialisation des premiers logements. Les audits se poursuivront tout au long de l'opération et jusqu'à deux ans après son achèvement, afin de vérifier que ce qui est prévu pour les usagers fonctionne.

De manière générale, les démarches participatives ont permis de mieux comprendre les attentes réelles des ménages en écartant des idées préconçues.

Audrey LINKENHELD

Ces témoignages sont intéressants, car ils montrent comment on essaie de concilier une vision idéale de la ville avec sa réalité concrète. Les innovations comme le BRS ou l'habitat participatif permettent de faire mieux, mais les projets doivent rester réalisables.

En tant que législateur, nous avons toujours insisté sur le fait que ces dispositifs ne doivent pas déroger au droit commun, notamment en termes de mixité sociale ou de coûts.

Les approches présentées doivent s'inscrire dans des politiques locales de l'habitat pour répondre aux besoins spécifiques de chaque territoire, car ce qui est vrai à un endroit ne l'est pas forcément à un autre. Il est souhaitable de capitaliser sur les expériences réussies, en tenant compte par exemple de la mutualisation d'espaces ou la configuration des logements.

Frédéric ROUSSEL, OFSML

Vous n'avez pas parlé du PSLA. Or, le BRS a été créé aussi pour lutter contre la spéculation personnelle et les effets d'aubaine résultant du PSLA. Je suis d'accord sur la « cristallisation » du

foncier qui évite la spéculation à long terme. Je ne qualifierais pas l'outil de révolution, mais plutôt de contournement intelligent du système existant. Le dispositif a d'ailleurs été validé constitutionnellement pour rester conforme au droit continental et éviter d'entrer dans un système trop anglo-saxon.

Catherine SABBAH

La citation d'Henri Lefebvre évoque une réforme aux « conséquences révolutionnaires ». L'objectif n'était pas de renverser le système, mais d'initier des changements profonds.

Christophe GLOCK, OFSA

Le BRS est sans aucun doute très pertinent et attractif sur les territoires tendus marqués par une tendance à l'augmentation des prix et une incitation à la spéculation. Si les premières ventes en BRS sont relativement aisées, l'enjeu est de faciliter les reventes successives. C'est pourquoi des questions se posent concernant le PTZ pour la deuxième revente et la réduction des droits de mutation. Quoi qu'il en soit, étant donné que le marché de l'ancien peut rattraper le prix du BRS à un moment donné, il y aura matière à hésiter entre une pleine propriété sur l'ancien et un BRS sur la troisième ou la cinquième vente.

En revanche, il est des territoires où le BRS n'est pas pertinent. En Alsace, par exemple, l'habitat est bien réparti avec des zonages très différents. Sur les territoires détendus, le PSLA demeure adapté à la primo-accession sans risque spéculatif, car le marché n'augmente pas. Il convient donc de nuancer l'opposition entre BRS et PSLA. Le PSLA demeure pertinent sur certains territoires et complémentaire du BRS à plus large échelle.

Audrey LINKENHELD

Lors de la création du BRS à Bercy, face à un certain nombre d'inquiétudes, on avait promis que le PSLA s'éteindrait progressivement au profit du BRS, sans coût supplémentaire pour l'État. Cela ne s'est pas produit. Une cohabitation complexe persiste entre ces deux dispositifs dans certains territoires. Néanmoins, à terme, il serait préférable d'éviter la multiplication des systèmes. Je préfère

pour ma part le BRS, qui offre plus de flexibilité concernant les plafonds de ressources.

Cécile HAGMANN

En Île-de-France, il existe des territoires à PSLA et des territoires à BRS, mais nous constatons que le PSLA a atteint ses limites. Il ne permet plus de produire des logements respectant les plafonds de prix et de ressources. Le BRS remplace progressivement le PSLA. Un travail d'information est nécessaire pour que les personnes habituées à l'approvisionnement du marché en PSLA se tournent vers le BRS, qui offre une alternative non spéculative. Les élus doivent assumer ce changement sur le plan politique.

Éric GERARD, OFS Racines

En tant que promoteur de l'économie sociale et solidaire, j'ai participé à la création d'un habitat participatif. Le projet initial, conçu en collaboration avec les habitants, prévoyait une copropriété classique en TVA à 20 %. Avec le COVID, puis la guerre en Ukraine, les coûts de construction ont augmenté de 15 % et le prix du bâti ne correspondait plus au revenu des habitants. Nous leur avons alors proposé de basculer le projet en BRS, une solution qu'ils ont accueillie avec enthousiasme. D'une part, cette transition leur a permis d'acheter à un prix inférieur aux prévisions initiales. D'autre part, ils ont apprécié que l'OFS protège la dimension participative du projet, attirant des résidents motivés par le concept plutôt que par un gain financier. Les habitants sont désormais pleinement impliqués dans la gouvernance de l'OFS.

Une intervenante

Il a été dit que la réglementation sur la copropriété mériterait d'être adaptée au dispositif OFS / BRS. Avez-vous identifié des moyens de faire évoluer le régime de la copropriété ? Les propriétaires en BRS doivent-ils être spécifiquement protégés ?

Cécile HAGMANN

Je ne pense pas que la propriété en BRS soit particulière. Ce n'est pas le rapport à la propriété qui change, mais le rapport à la spéculation. Nous manquons de recul sur les BRS en copropriété,

mais jusqu'à présent, les ménages en BRS assument leur rôle de copropriétaires normalement. Je ne crois pas qu'une évolution législative soit nécessaire, ni qu'il faille davantage protéger ces propriétaires. Il est surtout important d'accompagner les primo-accédants qui vont intervenir dans des systèmes de copropriété complexes. Notre société promeut la propriété individuelle comme un idéal, mais la réalité peut être difficile les premières années en copropriété.

Audrey LINKENHELD

Le sujet principal concerne les primo-accédants et le statut de la copropriété, qu'il s'agisse de BRS ou non. Une vigilance particulière est de mise concernant les copropriétés dégradées. Le statut d'Organisme de Foncier Solidaire pourrait être intéressant dans ce contexte. De manière générale, malgré certaines particularités, un accédant en BRS est un véritable propriétaire et devrait être accompagné en tant que tel.

Isabelle REY-LEFEBVRE

J'ai proposé de modifier la loi sur la copropriété, car elle ne dote pas le syndicat d'outils et de moyens suffisants pour fonctionner normalement.

L'association des responsables de copropriétés, dont je suis cofondatrice, a proposé plusieurs réformes. Les syndics sont mandataires, mais pas responsables à proprement parler. Nous avons obtenu le compte bancaire séparé en 2014 avec la loi ALUR, après 22 ans de lutte. Nous avons également obtenu que la priorité soit donnée à la copropriété pour recouvrir les charges impayées lors d'une vente. Ces outils visent à protéger les copropriétés de l'immobilisme et des prédateurs, qu'il s'agisse des mauvais payeurs ou de ceux qui laissent des immeubles avec des malfaçons. Il est crucial de protéger l'outil collectif, tant pour les Organismes de Foncier Solidaire que pour les autres acteurs.

Clémence CHOISNARD, Hameaux Légers

L'association Hameaux Légers promeut des modes d'habitat plus soutenables et durables. Nos projets, initialement inspirés de l'habitat participatif, attirent désormais un public plus large grâce au

BRS, qui offre de nouvelles possibilités d'acquisition sans nécessairement adhérer à un projet collectif. Nous travaillons principalement dans des territoires ruraux délaissés. L'absence de zonage décidé par la Banque des Territoires soulève la question de nouveaux rapports à la ville et au territoire en général. La démarche participative et la mixité induite par le BRS ne pourraient-elles pas créer un usage différent du logement et modifier le rapport au territoire ?

Sandrine GUEGAN

Nous avons déjà livré des opérations en mixité sociale incluant du BRS. Je ne pense pas que le BRS ait un impact sur le fonctionnement des copropriétés. Le BRS est un dispositif d'accession au logement. La démarche participative, en revanche, influence la relation des résidents à leur logement et à leur quartier. Elle favorise au fil des ateliers une évolution de l'individuel au collectif, notamment parce que les personnes apprennent à se connaître. Des décisions communes peuvent alors être prises.

Catherine SABBAH

La sélection d'habitants « plus vertueux » soulève des questions éthiques. Si on leur demande à l'entrée d'être plus impliqués dans la vie collective ou les espaces partagés, cela signifie que quelqu'un devra les évaluer sur ce point.

Cécile HAGMANN

Je conviens qu'on ne peut pas demander aux gens d'être suffisamment vertueux pour accéder à un emprunt bancaire. En revanche, dans notre OFS coopératif, chaque acquéreur en BRS détient une part de la coopérative. En poursuivant le dialogue avec nos sociétaires, je pense que nous partageons avec eux notre vision de ce que signifie être propriétaire en ville dans un dispositif d'habitat non spéculatif. L'OFSC coopératif présente l'avantage de donner une place à chacun des preneurs.

Audrey LINKENHELD

Dans la plupart de nos villes, la mixité est assurée par les plans locaux d'habitat et d'urbanisme, BRS ou pas. Le BRS apporte surtout une mixité

supplémentaire via l'accession abordable à la propriété. S'agissant de la ville, la France se distingue par deux niveaux de participation citoyenne possibles :

- A l'échelle de l'habitat, qui comprend notamment l'habitat participatif,
- A l'échelle du quartier ou de la ville.

En nous inspirant des *Community Land Trusts*, nous avons principalement retenu la dissociation économique du foncier et du bâti, car d'autres outils permettent déjà d'associer les habitants. Enfin, en tant qu'élus, même quand nous encourageons l'habitat participatif, nous veillons à éviter l'entre-soi. L'objectif est bien de conjuguer participation et mixité pour favoriser le vivre-ensemble, car l'une n'entraîne pas automatiquement l'autre.

Carole CAMUS, TH Avocats

En tant qu'avocate accompagnant plusieurs OFS, je souhaite souligner le rôle crucial de l'OFS dans la propriété augmentée. La « garantie de rachat »

proposée par l'OFS valorise la propriété, permettant aux ménages acquéreurs de bénéficier d'une solution en cas de résiliation ou de difficulté à trouver un nouvel acquéreur.

Cécile HAGMANN

La sécurisation via une indemnisation est un élément essentiel pour caractériser la propriété en BRS. Je m'oppose régulièrement sur les réseaux sociaux à des personnes qui considèrent que le BRS est une spoliation. Je m'oppose à d'autres personnes qui perçoivent le BRS comme un privilège à encadrer. Le BRS est une propriété qui présente d'un côté des avantages financiers et de sécurisation, et de l'autre des contraintes face à la spéculation.

Emmanuelle PARRA-PONCE

La synthèse qui s'en dégage est qu'il ne faut pas exiger des habitants qu'ils soient plus vertueux, mais c'est plutôt l'association de l'ensemble des dispositifs dans le cadre des politiques publiques de l'habitat qui pourrait entraîner un effet révolutionnaire.

Lien vers le replay de la plénière :

[Le BRS modifie t'il le rapport à la ville ?](#)

Y-a-t-il une politique publique du BRS ?



Gisèle VERGNON, Laurence SOLIGNAC, Pascal PRAS, Adrien DELACROIX, Emmanuelle PARRA-PONCE

Cette séquence a amené différentes collectivités à débattre sur la place du dispositif de BRS dans leurs stratégies de politique locale de l'habitat. Leur vision du BRS dépendait également de la relation que ces collectivités entretiennent avec les OFS présents sur leur territoire : collectivité qui a créé son OFS, qui fait partie de sa gouvernance ou qui a fait le choix de gérer la question via un PLH.

Intervenant-es :

Adrien DELACROIX, vice-président de Plaine Commune et président de l'OFS de Plaine Commune

Pascal PRAS, vice-président de Nantes Métropole en charge de l'habitat et de l'urbanisme durable

Laurence SOLIGNAC, chargée d'opérations immobilières à la mairie de Nanterre

Gisèle VERGNON, maire de Sainte-Marie-de-Ré

Animatrice :

Emmanuelle PARRA-PONCE, directrice de la rédaction de AEF Habitat-Urbanisme

Emmanuelle PARRA-PONCE

Gisèle VERGNON, Sainte-Marie-de-Ré, territoire qui compte 3 470 habitants, vient de livrer début octobre 15 premiers logements en BRS. Qu'est-ce qui vous a amenée à recourir à ce dispositif ?

Gisèle VERGNON

Le logement social est essentiel afin de permettre le maintien de la population et d'une économie active sur l'île de Ré. Ce projet a donc toujours été une priorité et le fil rouge de mes mandats

successifs. En près de 20 ans, nous avons réalisé 97 logements sociaux. Récemment, nous avons ajouté 48 maisons en accession sociale à la propriété, ce qui contribue à stabiliser la population locale.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Laurence SOLIGNAC, l'accession sociale est un axe de longue date dans la stratégie du logement de Nanterre. Quel est l'apport spécifique du BRS ?

Laurence SOLIGNAC

Le BRS nous permet de continuer à produire du logement abordable pour des ménages sous plafond de ressources, notamment ceux issus du parc social. Nanterre, la préfecture des Hauts-de-Seine, compte 100 000 habitants et plus de 100 000 salariés. La ville se distingue au sein de l'établissement public territorial Paris-Ouest-la-Défense avec 56 % de logements sociaux et 30 % du parc de logements sociaux de l'EPT. Elle compte six quartiers prioritaires de la ville (QPV) et s'est engagée dans trois projets de renouvellement urbain. Les prix de vente des logements y sont bien inférieurs à ceux de l'EPT, avec des écarts parfois très importants, tant dans l'ancien que dans le neuf. Le prix médian à Nanterre est de moins de 5 800 euros du mètre carré, contre près de 10 000 euros dans les communes voisines.

C'est dans ce contexte que Nanterre développe depuis longtemps une politique en faveur de l'accession et du logement pour tous. Depuis 20 ans, 900 logements ont été livrés en accession sociale classique, avec des clauses anti-spéculatives. En 2012, face aux premières reventes spéculatives, la ville a décidé de préempter systématiquement pendant la durée des clauses et de mettre en place une clause d'agrément de prix. En 2019, face à l'augmentation des prix de vente du libre, Nanterre a allongé la durée des clauses anti-spéculatives de 7 à 10 ans.

Le BRS est alors apparu comme une opportunité pour poursuivre la production de logement abordable. La ville a rapidement lancé une première opération expérimentale en vendant un terrain à une coopérative HLM, puis elle a généralisé le dispositif en arrêtant l'accession

encadrée en pleine propriété. Tous les programmes engagés ont alors été renégociés.

Aujourd'hui, six opérations sont engagées, totalisant 134 logements.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Avez-vous fixé des objectifs chiffrés ?

Laurence SOLIGNAC

Dans le cadre de notre politique de logement, nous avons maintenu l'objectif de 10 % d'accession encadrée qui avait été fixé par l'ancien PLH intercommunal 2014 – 2019.

Nous avons également cadré les prix de vente de l'accession libre. Dans toutes les opérations d'aménagement, nous imposons une part de logement intermédiaire, dont une part d'accession encadrée en BRS d'environ 10 %. Étant donné que la majorité des logements produits en ville le sont en secteurs d'aménagement, les objectifs de BRS sont assez ambitieux.

Emmanuelle PARRA-PONCE

La transformation de l'accession sociale vers le BRS a initialement rencontré des résistances de la part des aménageurs, peu enclins à l'arrivée d'un nouvel opérateur sur leurs projets.

Laurence SOLIGNAC

Il a fallu renégocier les montages et intégrer l'OFS. L'aménageur était obligé d'effectuer deux actes de cession : un à l'OFS et un au promoteur. Les coopératives HLM ont dû être intégrées au tour de table pour négocier des montages en CPI. Malgré les difficultés, la ville a maintenu sa position.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Pascal PRAS, la Métropole de Nantes s'est rapidement engagée sur le BRS, en faisant son unique outil d'accession sociale à la propriété.

Pascal PRAS

La Métropole de Nantes vise une production de 6 000 logements neufs par an, dont 2 000 logements locatifs sociaux et 700 à 800 logements en

accession abordable. Jusqu'en 2022, l'accession abordable reposait entièrement sur le PSLA, mais des effets d'aubaine ont été constatés, notamment sur l'île de Nantes. En 2018, le BRS est apparu comme une alternative.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Adrien DELACROIX, Plaine Commune est également très engagée dans le développement du BRS. En quoi cet outil est-il un élément structurant de votre politique locale de l'habitat ?

Adrien DELACROIX

Le développement de l'accession sociale traduit la volonté politique des élus. Plaine Commune, située au nord de Paris, compte environ 460 000 habitants répartis sur 8 villes autour de Saint-Denis. Plus de 70 % du territoire est en QPV, avec un taux SRU dépassant 50 %.

Auparavant, la politique du logement se fondait sur des prix assez accessibles dans le libre pour le premier acquéreur, et ce grâce à d'importants efforts de la collectivité. Cependant, cette approche avait ses limites, notamment en termes de pérennité de l'accessibilité.

Face à l'augmentation rapide des prix immobiliers excluant progressivement les foyers aux revenus moyens et modestes, nous avons décidé de développer massivement l'accession sociale en BRS. Notre objectif est d'atteindre au moins 20 % de notre production annuelle en accession sociale. Il a nécessité une reprogrammation de nos opérations d'aménagement. Il a d'abord fallu convaincre les promoteurs de faire du BRS. Après coup, ils nous ont remerciés.

Nous avons également créé un Organisme Foncier Solidaire territorial sous forme de GIP, impliquant notre OPH Plaine Commune Habitat et notre coopérative HLM la CAPS. Actuellement, près de 1 000 logements sont en cours de commercialisation et la première opération de BRS est prévue dans quelques semaines.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Comment la collectivité de Plaine-Commune finance-t-elle la politique de BRS ?

Adrien DELACROIX

La première source de financement est un apport en fonds propres. Le capital a été apporté par le territoire, notre OPH et notre coopérative HLM. Nos politiques de maîtrise publique du foncier sont très volontaristes.

Dans les opérations d'aménagement garanties par la collectivité, les charges foncières sont encadrées pour permettre la réalisation d'opérations de qualité, qu'il s'agisse de logement locatif social, libre ou d'accession sociale à la propriété. Nous sommes particulièrement attentifs à la qualité des logements produits et l'encadrons strictement sur le territoire. Par ailleurs, la région a apporté un accompagnement, permettant de faire baisser les redevances d'environ 15 centimes.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Comment la collectivité soutient-elle financièrement le BRS à Nanterre ?

Laurence SOLIGNAC

Elle ne soutient pas directement les opérations d'accession sociale. C'est la décote des charges foncières qui permet leur réalisation, en plafonnant les prix de vente et de sortie, tant en accession encadrée qu'en accession libre.

Emmanuelle PARRA-PONCE

À Sainte-Marie-en-Région, vous mettez directement à disposition des terrains ou des bâtiments ?

Gisèle VERGNON

Notre participation au projet va au-delà de l'aspect financier. Sur l'île de Ré, le terrain est rare, et très cher. Il s'agissait donc d'établir une relation de confiance pour mener un travail en commun. Le terrain de deux hectares, initialement proposé à environ 2 000 euros le mètre carré, a finalement été vendu à 80 euros le mètre carré après négociation avec les propriétaires. J'ai personnellement mené ces discussions pendant un an, soulignant l'importance du projet pour la vie du village et les générations futures. La participation de la commune a consisté à trouver un tarif acceptable pour la voirie, qui lui sera

rétrocédée. Le projet inclut également six logements sociaux sur un terrain que nous avons fourni.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Pascal PRAS, au-delà du soutien aux ZAC, une aide directe est apportée par la collectivité de Nantes.

Pascal PRAS

Oui, nous apportons depuis le début une aide financière de 5 500 euros par logement qui permet de minorer le prix de sortie et le niveau de redevance. En outre, dans le cadre du plan de relance de la métropole, nous offrons une réduction supplémentaire de 200 euros du mètre carré dans les QPV. Le département de Loire-Atlantique a réduit son aide de 2 500 euros par logement, et nous compenserons cette baisse jusqu'à fin 2025.

L'enjeu est de permettre à chaque ménage de trouver un logement adapté à ses besoins et d'évoluer dans son parcours résidentiel, en évitant la fuite de jeunes ménages et l'étalement urbain, avec toutes leurs conséquences environnementales. Nous maintiendrons cette politique financière pour faire du logement un bien commun accessible à tous.

De plus, étant donné que le PSLA intègre une exonération de la taxe foncière, nous avons institué une réduction de cette taxe de 30 % pour tous les acquéreurs d'un logement en BRS sur le territoire métropolitain. 23 des 24 communes ont adopté cette réduction.

Emmanuelle PARRA-PONCE

La question de la taxe foncière pour les acquéreurs en BRS est souvent mal comprise. Des exonérations sont-elles prévues sur vos territoires ?

Gisèle VERGNON

Oui, les 30 % dont vous parliez seront l'équivalent pour la commune de Sainte-Marie-de-Ré.

Laurence SOLIGNAC

À Nanterre, nous n'avons pas opté pour l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Le prix de vente en BRS est déjà fortement réduit, à 3 600 ou 3 800 euros du mètre contre 6 000 ou 6 300 euros en accession libre. Compte tenu de cet effort déjà très important sur les charges foncières, nous n'avons pas décidé de voter une exonération en plus.

Adrien DELACROIX

Nous n'avons pas encore mis en place d'exonérations de taxes foncières pour l'accession sociale en BRS, bien que cela ait été envisagé dans certaines villes.

À Saint-Denis, où une grande partie de la production en BRS est concentrée, il est difficile d'évaluer l'impact sur les recettes. Compte tenu des besoins de financement des collectivités et des annonces gouvernementales, il semble peu probable de pouvoir accorder des exonérations partielles ou totales sur les taxes foncières.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Vous avez chacun souligné l'importance primordiale d'une relation de confiance avec l'OFS. Vous privilégiez l'intervention d'un organisme le plus souvent unique et rattaché à votre territoire. Permettez-vous aux autres OFS d'intervenir ?

Adrien DELACROIX

Notre objectif est de produire 700 logements en BRS par an, dont 500 seront captés par notre OFS territorial. Nous préférons un nombre restreint d'OFS, avec des partenariats privilégiés et un outil territorial captant une part importante de la production.

Pascal PRAS

Notre souhait d'un opérateur unique a été compris par l'ensemble des acteurs. Cette unicité apporte une grande lisibilité et évite la surenchère foncière.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Laurence SOLIGNAC, avoir choisi de travailler avec la Coopérative Foncière Francilienne s'inscrit

dans la continuité d'un travail de longue date avec les coopératives.

Laurence SOLIGNAC

Tout à fait, et nous partageons les préoccupations de Plaine Commune. Nous avons choisi la Coop Foncière pour trois raisons principales :

- Premièrement, nous collaborions déjà avec certaines des coopératives fondatrices.
- Deuxièmement, cela représente un signe fort de la collectivité, étant donné notre adhésion et notre représentation au conseil d'administration.
- Cela simplifie également notre interaction avec les aménageurs et les promoteurs en établissant un opérateur unique avec des règles uniformes.

Cette approche nous permet de mieux encadrer la production et d'éviter les surenchères entre OFS aux modèles économiques différents. Enfin, en limitant la redevance à 2 euros maximum, nous encadrons la charge foncière.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Gisèle VERGNON, compte tenu de la taille modeste de votre commune et de vos capacités d'ingénierie limitées, quelles sont vos attentes vis-à-vis de l'OFS pour déployer le BRS de façon efficace ?

Gisèle VERGNON

Le territoire de l'île de Ré fait face à des défis en matière de développement, particulièrement dans sa partie nord, où les espaces disponibles sont rares. Il est crucial que les élus s'engagent à promouvoir le BRS pour la restauration et la rénovation d'immeubles existants. Nous comptons bien entendu sur Terra Noé pour mener à bien ces opérations.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Il est également important d'impliquer les collectivités environnantes. La situation de Nantes, où les 24 communes collaborent pour déployer le dispositif, est exemplaire. À l'île de Ré, il faut sans doute convaincre sur le terrain.

Gisèle VERGNON

Le PLH récemment approuvé par la communauté de communes a apporté une vision claire pour l'avenir. En tant que seule maire femme de l'île de Ré, j'ai dû convaincre mes homologues masculins, plus ancrés localement, de certaines initiatives. J'ai notamment défendu la limitation de la vitesse à 30 km/h dans les villages et à 70 km/h sur les routes départementales. Notre commune a obtenu deux étoiles au label "Village étoilé". Je m'implique actuellement dans le projet BRS, qui offre des opportunités intéressantes pour l'île de Ré malgré ses difficultés de mise en œuvre.

Emmanuelle PARRA-PONCE

Adrien DELACROIX, quels ajustements permettraient de faciliter le développement du territoire ? L'accès aux prêts Gaïa est un enjeu important, notamment pour les opérations en QPV. S'agissant du niveau de décote, Kosta KASTRINIDIS a indiqué hier que le critère des 25 % n'était pas obligatoire et pouvait être assoupli. Avez-vous identifié, les uns et les autres, des mesures favorables au développement du BRS ?

Adrien DELACROIX

Nous révisons actuellement notre PLU intercommunal et nous avons modifié nos périmètres de mixité sociale afin de favoriser l'accession sociale à la propriété. Nous avons en particulier abaissé les seuils de déclenchement des clauses de mixité sociale de 7 000 à 5 000 m² de SDP. Dans les villes du Sud, plus attractives, nous visons 30 % de logement social (locatif ou accession), contre 20 % dans les villes du Nord.

Nous avons revu la programmation de l'ensemble de nos opérations d'aménagement afin de mieux maîtriser le foncier et d'encadrer les charges foncières. Dans les QPV, nous appliquons une décote de 20 % sur le prix libre. Elle permettait, d'une part, l'accès à la propriété pour des propriétaires occupants et d'autre part, l'élargissement à la population cible éligible de trois déciles supplémentaires.

Cette approche répond aux besoins d'accès sociale des familles modestes, leur permettant de rester sur le territoire. Elle évite l'étalement urbain et ses conséquences néfastes. Avec plus d'un logement sur deux en locatif social, le dispositif facilite également les parcours résidentiels des habitants du parc HLM.

Laurence SOLIGNAC

Le premier enjeu à Nanterre est de convaincre les habitants. Nous avons une production ambitieuse, mais une commercialisation restrictive, les programmes étant réservés aux habitants de Nanterre ou aux salariés travaillant dans la ville. Une communication claire sur les avantages du BRS est nécessaire pour surmonter les réticences des habitants vis-à-vis du dispositif.

Pascal PRAS

Nous avons créé les conditions permettant la production de logements d'accès abordable. J'ai évoqué les orientations du PLH. Les opérations publiques d'aménagement et l'encadrement des opérations dans le diffus nous ont beaucoup aidés. Nos objectifs de production sont de 35 % de logements locatifs sociaux et 15 à 20 % de logements d'accès abordable par opération, selon les communes.

Stanislas DENDIEVEL, OFSML

Le PSLA reste potentiellement spéculatif, sauf sur les marchés moins tendus. Le PSLA se poursuit-il à Nanterre et en Ile-de-France ? À Lille, nous travaillons actuellement à ne plus utiliser ce dispositif.

Par ailleurs, la planification urbaine et la servitude de mixité sociale sont essentielles pour garantir la

production de BRS, y compris dans des opérations de petite taille.

Adrien DELACROIX

Nous avons décidé d'arrêter les opérations de PSLA dans les opérations d'aménagement, car les conditions économiques ne sont plus réunies : la dernière opération en cours, menée à la demande du maire, se fait quasiment à perte pour l'opérateur. De plus, notre objectif est d'éviter que les efforts de la puissance publique ne profitent qu'au premier acquéreur. Notre position consiste à éviter un territoire à deux vitesses, avec d'un côté des personnes à revenus très modestes cantonnées au parc social, et de l'autre des familles aux revenus de plus en plus élevés dans le parc privé.

S'agissant des servitudes de mixité sociale, dans le diffus, les prix atteignent déjà les plafonds d'accès. Nous avons revu les périmètres de mixité sociale en abaissant les seuils de déclenchement. La programmation prévoit 30 % de logement social, incluant locatif et accès sociale, selon les besoins de reconstitution de l'offre et les volontés des villes.

Laurence SOLIGNAC

À Nanterre, nous sommes exactement dans la même position que Plaine Commune. Nous avons cessé tout développement d'accès encadrée classique, notamment en PSLA, pour nous concentrer sur le BRS. Il n'y a donc pas de concurrence entre PSLA et BRS. Revenir au PSLA serait difficile, car les prix de sortie seraient bien plus élevés.

Lien vers le replay de la plénière :

[Y a-t-il une politique publique du BRS ?](#)

Plénière conclusive : le plaidoyer du Réseau



Renaud PAYRE

Discours de clôture par Renaud PAYRE, président de Foncier Solidaire France

Après Lille, Rennes, Anglet, Paris et Lyon, ces sixièmes Journées ont été un réel succès.

Je souhaite réaffirmer notre chance d'avoir un réseau de plus en plus visible, capable de corriger et d'alerter sur des mesures inadéquates. Notre plaidoyer est clair : faire du BRS un outil ordinaire d'une politique du logement abordable.

En 2024, le nombre de BRS a doublé, avec 3 600 logements BRS livrés. Les familles concernées sont d'ores et déjà les ambassadrices de ce dispositif. Nous atteignons près de 24 000 logements BRS engagés, soit une progression de 45 % par rapport à l'année précédente. Nous devons cette progression aux 80 OFS qui composent notre réseau dans leur diversité :

collectivités, coopératives, établissements publics fonciers et organismes HLM.

Néanmoins, la vigilance s'impose concernant le modèle OFS et en particulier sur l'agrément. L'État doit assurer un contrôle rigoureux au-delà de l'agrément initial afin de garantir la clarté et l'intégrité du dispositif BRS. Pour cela, comme l'ont illustré les témoignages de Nantes métropole ou de Lille, nous devons conduire des politiques publiques claires. Nous plaiderons plus vivement sur la question du contrôle, non seulement à partir du CRHH, mais aussi par d'autres voies.

Le réseau, membre de la famille du logement social, veillera à ce que le BRS demeure d'intérêt général et profite aux personnes aux revenus modestes. Pour cela, nous devons lever certains

freins réglementaires qui entravent son développement. Les ministres successifs disent vouloir faire profiter du BRS au plus grand nombre et contribuent cependant à multiplier les obstacles. Par exemple, le décret du 16 juillet 2024 introduit l'obligation de justifier l'absence de propriété pour signer un BRS. Ce n'est pas réaliste. Je pense notamment à un ménage qui se sépare ou au redressement des copropriétés dégradées.

De manière générale, plusieurs défis restent à relever.

Premièrement, nous devons mieux articuler la production de BRS et la loi SRU. Jamais la production de BRS ne devra se faire au détriment des PLAI et des PLUS. Mais dès lors que cette part est atteinte, les opérations en BRS ne devraient pas dégrader la carence des communes, sans quoi elles seront réticentes à autoriser ces programmes. Un décompte incitatif doit être trouvé entre les OFS, les collectivités, les ministères et la DHUP.

Le deuxième défi est de maintenir le ciblage en BRS des personnes éligibles au logement social. Le réseau défend le nouveau plafond du PLS Accession qui permet une variété d'usages tout en restant cohérent avec notre mission de service public. Nous devons défendre notre appartenance aux services d'intérêt économique général.

Le troisième défi consiste à développer le BRS dans de nouveaux territoires, notamment les quartiers populaires en rénovation urbaine. Un meilleur dialogue avec la Caisse des Dépôts est nécessaire dans cette perspective.

Quatrièmement, le BRS est un outil stratégique qui permettra de contenir durablement les prix du logement. Nous visons son déploiement sur

l'ensemble du territoire d'ici 2036. Nous travaillerons également à faire du BRS un outil de redressement des copropriétés dégradées, voire de la lutte contre l'habitat indigne. Sur ce point, nous rencontrerons dès que possible l'ANAH pour tenter d'obtenir une aide directe aux habitants et aux opérations en BRS.

Enfin, nous devons sécuriser la revente de nos BRS. Tout doit être fait pour permettre aux acquéreurs ultérieurs d'acquérir dans les mêmes conditions avec la même solvabilité. C'est pourquoi nous plaidons pour un prêt à taux zéro BRS. Je remercie les sénateurs ayant défendu cette proposition lors de l'examen de la loi de finances.

À l'heure où la crise du logement n'a jamais été aussi sévère, caractérisée par un nombre de demandeurs toujours croissant, une attente toujours plus longue et une réduction de la capacité d'investissement des bailleurs, le BRS apparaît comme un motif d'espoir qui se confirme et se renforce. Il redonne du sens à la commercialisation et offre une perspective aux demandeurs de logements sociaux. Il s'adresse particulièrement aux familles monoparentales, aux jeunes primo-accédants et aux personnes proches de la retraite qui savent que leurs revenus vont baisser. Nous devons à ces personnes l'accès durable à un logement abordable. Nous sommes garants des conditions de ressources et nous ne cesserons de lever les obstacles avec les gouvernements successifs.

Foncier Solidaire France est le réseau capable de concrétiser la diffusion du BRS à grande échelle. Nous défendrons l'idée que le BRS, en tant que bien commun, permet aux ménages modestes d'accéder à la sécurité par le logement.

Lien vers le replay de la séance de clôture :

[Discours de clôture des Journées de Foncier Solidaire France](#)

LES ATELIERS



Lien vers les présentations PPT des ateliers :

https://drive.google.com/drive/folders/1-e01n4t2c-TO3M895ejp8s5MEAVFiAOf?usp=drive_link

Introduire le BRS dans les politiques locales de l'habitat



Patrick CRAVERI, David MARTINEAU, Alain BETTE, Loïc ALCARAS

L'atelier a mis en lumière et en débat comment différentes collectivités ont cherché à intégrer le BRS dans leurs documents d'urbanisme. L'objectif était de réaliser un retour d'expérience, selon la manière dont les collectivités voient le BRS.

Intervenants :

Alain BETTE, directeur général adjoint habitat et logement à Saint-Nazaire Agglomération

Patrick CRAVERI, chargé de mission à Bordeaux Métropole

David MARTINEAU, conseiller départemental de Loire-Atlantique en charge du logement et de l'habitat

Animateur :

Loïc ALCARAS, directeur de la foncière de Haute-Savoie

Loïc ALCARAS

L'objet de cet atelier est de comprendre pourquoi utiliser le BRS quand on est une collectivité et quelle place on peut lui donner sur les territoires. Nous verrons aussi comment il s'intègre aux politiques locales de l'habitat ou aux documents d'urbanisme et de planification.

David MARTINEAU, comment s'implique le département dans l'accompagnement des politiques locales de l'habitat ? Quel rôle donne-t-il au BRS ?

David MARTINEAU

La stratégie du département de Loire-Atlantique s'articule autour d'un plan départemental de l'habitat (PDH). Pour ce mandat, le département a choisi de reprendre un certain nombre de politiques publiques de l'habitat qu'il avait moins approfondies durant les années précédentes. Elles comprennent notamment la délégation d'aide à la pierre sur les zones situées en dehors de la métropole. L'enjeu est de conduire une politique locale de l'habitat plus globale qu'auparavant. En tant que collectivité supra-territoriale, qui ne fait pas de PLU et ne donne pas les autorisations d'urbanisme, le département doit expliquer les politiques de l'habitat qu'il convient de développer pour répondre aux besoins des citoyens.

Dans le cadre de cette stratégie, le BRS est un outil primordial pour deux raisons : d'une part, il offre la possibilité d'une accession sociale à un prix maîtrisé ; d'autre part, il permet d'accompagner le développement du territoire en vue de le doter d'un parc substantiel de logements pérennes abordables.

Loïc ALCARAS

Alain BETTE, comment l'agglomération de Nantes-Saint-Nazaire s'est-elle saisie du BRS dans un département si porteur ? Quelle est la place laissée à l'intercommunalité par un département qui déploie une politique locale de l'habitat ?

Alain BETTE

Si le département s'appuie sur son PDH, l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) s'appuie sur son programme local de l'habitat (PLH). Saint-Nazaire est proche des villes littorales de Pornichet et de La Baule, où les prix sont très élevés. Plus en arrière dans les terres, les prix baissent considérablement. Compte tenu de cette hétérogénéité, il ne semblait pas pertinent de proposer un dispositif unique d'aide à l'accession qui n'aurait pas convenu à l'ensemble du territoire. Le BRS est donc venu à point nommé enrichir la palette d'outils à disposition des élus (terrains à construire dans des ZAC à des prix minorés, le PSLA qui fonctionne plutôt dans les communes de niveau intermédiaire).

Le BRS trouvait tout son sens dans les secteurs les plus tendus.

Loïc ALCARAS

Patrick CRAVERI, dans la métropole de Bordeaux, le marché de l'immobilier s'est beaucoup tendu ces dernières années. Comment sont traitées les questions du BRS et des OFS sur ce territoire ?

Patrick CRAVERI

Bordeaux métropole compte aujourd'hui 28 communes pour 846 000 habitants. Le BRS, offrant une accession sociale pérenne, est inscrit dans notre PLH, Le PLU comprend des zonages permettant de définir des objectifs de mixité sociale. Ainsi, pour toute opération développant 1 000 mètres carrés ou plus de surface de plancher, il faut respecter un certain pourcentage de logements sociaux et 20 % d'accession sociale sécurisée.

Loïc ALCARAS

David MARTINEAU, comment s'établissent les liens entre le PDH et l'OFS, notamment en ce qui concerne les règles du BRS ? La redevance foncière est-elle une donnée importante pour vous ?

David MARTINEAU

Tout d'abord, je souhaite préciser les raisons pour lesquelles le département de Loire-Atlantique a besoin du BRS :

- Premièrement, l'état du marché de l'immobilier est tel que les ménages peuvent perdre jusqu'à un mètre carré de pouvoir d'achat tous les six mois, que ce soit en accession ou à la location.
- Deuxièmement, l'investissement public de l'État dans les politiques de logement a chuté de 4 % à moins de 2 % du PIB en quelques années. Il en résulte une crise du logement, qui vient percuter l'objectif d'offrir aux ménages la possibilité d'habiter près des lieux de leurs études et de leur carrière.

Un certain nombre de travailleurs à temps plein qui sans être pauvres, perçoivent des revenus modestes, ne trouvent plus à se loger, que ce soit en locatif ou à l'accession. Cela concerne notamment les salariés des services qui sont aujourd'hui précarisés ; des commerces de proximité disparaissent alors.

En tant que collectivité publique, nous veillons à l'équilibre des politiques du logement. Nous avons donc établi un pacte départemental réunissant les collectivités et 14 bailleurs, qui vise à encadrer les opérations en BRS. Le partage des expertises s'avère très fructueux. Malgré la difficulté d'accéder aux prêts, nous avons pu agréer 500 logements BRS sur le territoire l'année dernière. Les opérateurs croient en cette offre, les collectivités sont désireuses de l'insérer dans leur PLH et les clients sont au rendez-vous.

Loïc ALCARAS

Quelle politique foncière peut-on mettre en œuvre pour déployer le dispositif de BRS ?

David MARTINEAU

Compte tenu de la croissance démographique, le département a besoin de se doter d'une politique foncière complète et dynamique. Le binôme entre le département et l'établissement public foncier est indispensable.

On a voulu nous faire croire que la rareté foncière provenait du « zéro artificialisation nette ». C'est inexact. Il faut également rénover et aménager les centres.

Loïc ALCARAS

Est-il nécessaire de continuer à produire du logement locatif social (LLS) ?

David MARTINEAU

La question ne se pose pas en Loire-Atlantique, étant donné que nous comptons 58 000 demandeurs. Or, nous attribuons en moyenne chaque année un logement pour sept demandes. La mobilisation doit donc se développer. Le BRS et le logement social doivent aller de pair pour répondre aux besoins des populations.

Loïc ALCARAS

Alain BETTE, lorsque le territoire compte un OFS, est-il quand même indispensable de fixer des règles dans les documents de planification ? Quelle politique foncière peut être proposée pour la production de logements en BRS ?

Alain BETTE

L'OFS n'est jamais qu'un outil au service d'une politique. Notre territoire porte une longue tradition d'acquisitions foncières qui lui a permis durant des années de développer du logement dans des zones d'aménagement maîtrisé. Cela devient de moins en moins vrai. Par ailleurs, des zones prévues pour le logement sont devenues « humides », ce qui réduit la marge de manœuvre

Le prix d'acquisition foncière est jusqu'à présent commun à tous.

De manière générale, si l'on réduit trop la part des ménages éligibles, on manquera d'acheteurs potentiels et les opérateurs seront en difficulté. Le bon équilibre doit être trouvé à l'échelle locale. Compte tenu de l'hétérogénéité de nos marchés immobiliers, nous avons mis en place des zonages internes et il appartient à chaque commune de préciser ses objectifs.

Faire accepter la logique du BRS prendra du temps, mais nous parviendrons à développer cet outil face à la raréfaction des deniers publics.

Loïc ALCARAS

Patrick CRAVERI, qu'en est-il des OFS à Bordeaux métropole ?

Patrick CRAVERI

Bordeaux compte 17 OFS et nous avons établi en 2022 une charte signée par 14 de ces 17 OFS, qui prévoit l'établissement d'un observatoire portant sur l'ensemble des BRS du territoire, projetés, en travaux et livrés. Les OFS détaillent la typologie, le montant des valeurs foncières, le montant de la redevance et les caractéristiques des ménages réservataires et acquéreurs finaux. Le potentiel s'établit à au total à 4200 BRS à terme. Sur ce nombre, la moitié seront produits dans la ville de Bordeaux. Les trois quarts des BRS projetés se trouvent en zone d'aménagement. Le reste est du diffus.

Nous avons mis en place des ateliers participatifs, notamment la conférence départementale HLM, pour la mise en place de valeurs foncières plafond et sur la redevance, mais uniquement sur le diffus. Ainsi la redevance est limitée à 1,50 par mètre carré de surface utile, hors centre-ville de Bordeaux, où elle atteint 2,75 euros. La valeur foncière ne doit pas dépasser 550 euros du mètre carré.

Je précise que nous n'accordons pas de subvention à ce jour.

Alain BETTE

Nous ne subventionnerons que les opérations qui entrent dans le cadre de notre politique. Les opérateurs viennent voir les communes et le financement communautaire soutient les opérations relevant de la politique votée.

La redevance de notre OFS est aujourd'hui fixée à 82 centimes. Les discussions se poursuivent sur son évolution.

David MARTINEAU

La régulation en Loire-Atlantique porte non seulement sur la redevance, les prix de vente et les cessions de foncier, mais aussi sur les taux de marge des opérateurs. Tout le monde applique ainsi la même règle. La régulation par l'OFS unique est un moyen de susciter une émulation saine entre les acteurs. En conséquence, la qualité des opérations en BRS est tout à fait conforme à ce que l'on souhaite. L'OFS pourrait nous permettre d'aller encore plus loin avec les communes, en examinant les taux d'imposition et la taxe commune, par exemple.

Loïc ALCARAS

Quel bilan pouvez-vous tirer de ces éléments ?

Patrick CRAVERI

Comme cela a été dit, en aucun cas le BRS ne peut se substituer au logement locatif social. Il vient en complément, dans une logique d'accession à la propriété pérenne. Il peut s'inscrire dans un parcours résidentiel.

Néanmoins, le PLU ne sera pas révisé avant 2028. À ce moment-là, le BRS y sera plus profondément inscrit, avec des objectifs chiffrés.

Alain BETTE

Je ne suis pas en mesure de tirer des conclusions sur le BRS à ce stade, car nous ne comptons pas encore assez d'opérations. Le premier enseignement que je tire est que le BRS mettra sans doute plus de temps que prévu à se diffuser sur le territoire.

Avant 2019, nous souhaitions aider les opérateurs afin de minorer le prix qu'on allait proposer aux accédants. Nous avons tenté de jouer sur les questions de prêt à taux zéro local, mais nous avons été rattrapés par la baisse des taux. Travailler avec les banques n'est pas simple, car elles ont une logique qui dépasse le niveau local. L'avantage avec le BRS est que nous sommes en mesure d'accompagner les évolutions du dispositif sur le territoire.

David MARTINEAU

En somme, nous sommes ravis de l'OFS qui permet une régulation participative et la prise en charge d'un grand nombre de situations territoriales.

Enfin, nous avons devant nous la perspective de la vente HLM en BRS. En Loire-Atlantique, le parc HLM représente 14 % des résidences principales. Les communes et les bailleurs sont quelque peu réticents à se départir de leur parc. Le BRS en vente HLM sera sans doute une solution pour aller plus loin.

Loïc ALCARAS

En Haute-Savoie, un grand nombre d'OFS intervient et ils ne perçoivent pas tous le BRS comme un dispositif d'intérêt général. Pour certains, il peut devenir un produit financier. Dans un département où le prix moyen au mètre carré s'élève à 5 500 euros, et pouvant excéder 15 000 euros en station de montagne, on pourrait produire en zone A du BRS à plus de 5 000 euros du mètre carré. Le problème est que ce n'est pas parce qu'on habite en zone A qu'on peut acheter son logement plus cher que si on se trouvait en zone B. Sur notre territoire, où tous les OFS n'ont pas des visées très vertueuses, nos collectivités envisagent d'inscrire dans leur PLH des niveaux de prix et de redevances plafonds, y compris sur les territoires les plus tendus. Même dans les stations de montagne, le BRS est un produit de la politique de l'habitat.

En Haute-Savoie, 20 000 personnes quittent le département chaque année parce qu'elles ne peuvent pas se loger. Dans les stations de ski, où la proportion de résidences secondaires est très importante, le BRS est un moyen de proposer de la résidence permanente et principale.

Au-delà de l'encadrement des BRS et de l'instauration d'un OFS unique, quels moyens les collectivités ont-elles pu allouer au dispositif OFS / BRS ? S'agissant des charges foncières, par exemple, les collectivités proposent-elles des subventions d'acquisition aux OFS ? Vos collectivités proposent-elles enfin des subventions

d'équilibre opérationnel pour obtenir les bons niveaux de prix ?

Patrick CRAVERI

À ce jour, l'accent est surtout mis sur le logement social. En tant que délégataire des aides à la pierre niveau 3, nous avons des objectifs de logements sociaux difficiles à remplir vu l'état actuel du marché immobilier. Un fonds de soutien exceptionnel de 15 millions d'euros a été accordé par la métropole l'année dernière. À partir de cette année, nous donnons 35 millions d'euros sur deux ans. Ils servent à la fois aux opérateurs de logements sociaux et à l'accompagnement d'opérations d'aménagement.

Nous n'accordons pas de subvention BRS en l'état actuel des choses. En revanche, nous pratiquons une décote sur le foncier métropolitain, à la fois pour le logement social et pour l'accession sociale sécurisée BRS.

David MARTINEAU

D'une part, nous avons fixé, au niveau de l'OFS, le prix d'acquisition des fonciers à 240 euros au mètre carré en surface de plancher. D'autre part, s'agissant des subventions, nous apportons entre 5 500 et 11 000 euros aux logements, selon les situations. Nous avons prévu à l'échelle du PLH un budget de 1,5 million d'euros alloué à l'accession abordable.

Alain BETTE

Le département apporte une subvention aux EPCI, un effort est fait concernant le foncier et les collectivités subventionnent les opérateurs qui réalisent les logements en BRS. En Loire Atlantique, le taux de marge prévisionnel des opérateurs est de 3 %, ce qui signifie qu'au moindre incident, les opérations peuvent ne plus être menées à bien.

Nous devons trouver les moyens de proposer des prix de vente et des redevances qui permettent aux ménages cibles de trouver un logement, où qu'ils vivent. Cela est très important à la fois pour l'équilibre de nos communes et pour la planète.

Au département de Loire Atlantique, nous sommes très inquiets de notre capacité financière à poursuivre l'accompagnement de ces projets. Compte tenu de la chute des droits de mutation à titre onéreux, 160 millions d'euros seront perdus en deux ans. Le fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée entraîne une diminution de la fraction de TVA des départements qui ne tient pas compte de l'évolution démographique. Enfin, les prélèvements prévus sur les collectivités par le gouvernement pourraient augmenter.

Imed ROBBANA, le COL

Dans le territoire du Pays basque, la plupart des PLU prévoient 40 % de locatif social, auquel s'ajoutent 20 % de BRS. Les servitudes de mixité, couplées à des prix plafond, permettent de produire du BRS à Biarritz sans surcoût pour la collectivité. Les valeurs plafond du prix du foncier sont essentielles et doivent être maîtrisées afin de pouvoir produire. Les aides publiques permettent de baisser les prix de vente des logements et sont indispensables sur le bâti existant.

Christian CHEVÉ, la Coopérative Foncière Francilienne

Nous faisons du BRS en Ile-de-France, hors Paris intra-muros, sans aide particulière ni subvention de collectivité, avec une redevance correspondant au coût réel du financement du foncier. Nous avons besoin que les collectivités favorisent la mixité sur le territoire et règlent les problèmes d'inégalité. L'action publique et les servitudes sont donc nécessaires, mais les ménages doivent aussi

contribuer à la solidarité en finançant des fonciers à travers la redevance. Quand j'observe des territoires où la redevance est pratiquement gratuite, je m'interroge.

Alain BETTE

L'agglomération de Saint-Nazaire est un territoire industriel avec de nombreux nouveaux arrivants ouvriers et techniciens, mais aussi un territoire littoral et balnéaire qui accueille de jeunes retraités métropolitains qui contribuent à la hausse du prix de l'immobilier. Nous devons gérer les écarts de revenus entre ces deux populations et permettre à chacune de trouver un logement correspondant à ses moyens et à ses aspirations.

Axel LECOMTE, OFS de Plaine Commune

Deux sujets devraient être approfondis :

- Le premier est le mécanisme de désignation des opérateurs. Les aménageurs, faute de bien connaître le dispositif, peuvent être tentés de mettre en concurrence des OFS sur du foncier, ce qui annule l'effet vertueux du mécanisme.
- Deuxièmement, l'autorité organisatrice de la politique peut être une intercommunalité, un département ou une commune. Cela révèle un écosystème quelque peu instable. La régulation doit se penser en lien avec la décentralisation des politiques locales de l'habitat.

L'accompagnement bancaire des ménages



Jean-Philippe VISSET, Thierry MORENO, Line-Elsa RAGOT

Aux Journées de Paris, il avait été fait le constat que le financement des ménages restait encore un sujet, malgré des améliorations. Cet atelier a permis de faire un point sur la situation.

Intervenants :

Thierry MORENO, directeur métier, conseil en financement et accession à Action Logement

Jean-Philippe VISSET, directeur commercial du Crédit Mutuel Loire-Atlantique Centre Ouest

Animatrice

Line-Elsa RAGOT, secrétaire générale d'Atlantique Accession Solidaire

Malheureusement, l'enregistrement n'a pas fonctionné, comme pratiquement à chaque fois que nous traitons ce sujet. Promis, ce n'est pas nous qui censurons ! :)

Anticiper les reventes dans la rédaction des actes



Céline PRIEM, Gilles TETARD, Cécile HAGMANN, Jean-Marie LEROY

Dès la mise en place des premiers BRS, la question de la revente s'est posée. Avec des premiers retours d'expériences depuis 2019, il apparaît indispensable d'anticiper la diversité des situations rencontrées dans la rédaction des BRS.

Intervenant-es :

Jean-Marie LEROY, notaire

Céline PRIEM, directrice accession adjointe à Logeo Seine

Gilles TETARD, notaire

Animatrice :

Cécile HAGMANN, Directrice générale de la Coopérative Foncière Francilienne

Cécile HAGMANN

Le sujet des reventes est régulièrement traité au cours des journées de Foncier Solidaire France. Nous avons décidé cette année d'examiner la question de la revente sous l'angle de la rédaction des actes, et donc de la formulation des clauses. Ils doivent être à la fois clairs et rigoureux afin que

les Conseils d'Administration des OFS puissent prendre en connaissance de cause les décisions stratégiques sur l'accompagnement de la revente.

Jean-Marie LEROY

L'objectif est d'échanger sur nos pratiques et sur les différents modèles utilisés par les OFS et la façon dont ils pourraient évoluer dans le temps.

Cécile HAGMANN

Je vous propose de commencer par expliquer l'intérêt de cadrer la revente dès la rédaction de nos actes.

Pour moi, le ménage qui achète en BRS ne souhaite pas forcément faire une plus-value, mais sécuriser sa capacité à revendre, d'autant qu'il s'agit souvent d'un premier projet immobilier. Un avantage du BRS est de permettre au ménage de capitaliser une partie de ses dépenses. Le cadrage permet également de sécuriser l'OFS : quel que soit le point de sortie du BRS, si le ménage ne revend pas, l'OFS indemnise plus ou moins. Les actes doivent préciser dans quelle mesure, l'enjeu étant de bien placer le curseur entre la sécurisation du ménage et la sécurisation de l'OFS. Et lorsque nous avons sécurisé les ménages et les OFS, notre rôle est de sécuriser le dispositif. Afin que le BRS fonctionne, nous devons en faire un produit usuel et fiable d'accession à la propriété.

Que nous dit le CCH lorsqu'un ménage cherche à revendre ? Tout d'abord, en cas de mutation, la valeur maximale des droits réels immobiliers, parts de société ou cessions de droit réel, est définie suivant un décret du Conseil d'État. Dans le R255-3, le CCH préconise que chaque OFS choisisse son indice. C'est pourquoi il n'y a pas de politique d'OFS commune en la matière.

Gilles TETARD

La difficulté pour nous a consisté à choisir le bon indice. Considérant que les accédants qui remboursent leurs emprunts font de l'épargne, Logeo a choisi le taux du livret A, majoré chaque année d'un point de base. Nous nous sommes beaucoup interrogés sur la pertinence de cet indice, et notamment sur sa validité juridique. Après analyse, Logeo a estimé que ce choix était plus favorable aux accédants et l'évolution des courbes a montré sa pertinence.

Cécile HAGMANN

Si je résume, en premier lieu, les OFS ont une grande liberté de revaloriser.

Deuxièmement, suivant le L.255-10 du CCH, lors de la revente, l'OFS exerce peu de responsabilités. Il entre en jeu lorsque le ménage soumet la demande d'agrément du nouvel acquéreur, mais il n'a pas obligation d'intervenir dans la revente. Cela signifie qu'il peut parfaitement laisser les ménages s'organiser par eux-mêmes.

L'article L255-11-1 du CCH précise que l'on a deux mois pour délivrer l'agrément. Lorsqu'un ménage nous le demande, il le veut sous trois jours ; une semaine représente déjà un délai important. Le texte de loi est donc très favorable à l'OFS en lui laissant un délai important pour intervenir.

L'agrément peut être octroyé sous deux conditions : la première est que le ménage respecte les plafonds de ressources et la deuxième est que le prix de vente respecte les clauses d'indexation prévues à l'acte.

Gilles TETARD

La délivrance de l'agrément intervient juste avant la rédaction d'une promesse de vente. Le texte prévoit que le vendeur doit émettre une offre à l'endroit de son acquéreur pressenti. Cette offre doit être maintenue 30 jours et l'acquéreur ne peut pas accepter avant l'expiration d'un délai de dix jours. Les délais sont extrêmement importants parce que s'ils ne sont pas respectés, l'opération est annulée.

Ce n'est que lorsque l'acquéreur envoie l'acceptation de son offre au vendeur que ce dernier peut demander l'agrément de l'OFS.

Cécile HAGMANN

L'article L 255-13 ouvre la nécessité d'intervention de l'OFS. S'il s'oppose à l'agrément proposé au motif des plafonds de ressources ou du prix de vente du logement, le ménage peut lui demander de proposer un candidat qui respecte les conditions requises. L'OFS a six mois pour proposer ce candidat. S'il ne le fait pas, le ménage

peut demander de résilier le bail et d'être indemnisé.

La résiliation et l'indemnisation relèvent des actes. Ils préciseront par exemple le niveau d'indemnisation proposé au ménage.

À la Coopérative Foncière Francilienne, nous observons que la revente peut être fluide, ou elle peut être plus compliquée si l'indice évolue beaucoup. Dans ces situations, le ménage peut aller jusqu'à renoncer à tout ou partie de sa plus-value, voire ne pas réussir à revendre. C'est sur cette fin de parcours que nous, OFS, sommes exposés à intervenir pour l'accompagner soit à trouver un acquéreur, soit aller jusqu'à l'indemnisation. L'OFS peut se contenter de signer un agrément ou bien prendre l'engagement de revendre. Cela relève des choix d'entreprise.

En somme, deux clauses sont importantes dans votre BRS : la clause de détermination du prix de vente et la clause d'indemnisation. La première précise quel indice et quelle valorisation des travaux s'applique. La deuxième explique comment sont traités les cas d'indemnisation selon les situations.

Jean-Marie LEROY

Je rappelle que le BRS est un contrat rechargeable, c'est-à-dire que quand vous fixez la règle du jeu, elle s'applique pour une très longue durée. En d'autres termes, si les règles établies à l'origine doivent évoluer, il convient d'anticiper les questionnements et avoir à l'esprit que vous aurez éventuellement à jongler entre plusieurs matrices de bail réel solidaire, avec des règles potentiellement différentes.

Céline PRIEM

Chez Logeo, nous avons déjà fait évoluer nos actes. Nous avons comme indice le taux du livret A dans le cadre de la garantie de rachat. Or, en 2019, il n'était pas au niveau d'aujourd'hui. Actuellement, si un ménage qui a acheté un logement 100 000 euros demande un rachat au bout de deux ans, il peut obtenir 120 000 euros.

A noter que nous avons le même bail dans le neuf et dans l'ancien et que les modifications ont été effectuées pour les deux. Nous avons donc deux matrices d'actes dans le neuf et dans l'ancien.

Cécile HAGMANN

La clause de détermination du prix de vente soulève les questions de l'indexation et des travaux. Les trois OFS présentes ont adopté trois indices : l'IRL, le livret A plus un point chaque année et l'ICC. En très grande majorité, les OFS utilisent l'IRL.

Gilles TETARD

Même si la plus-value de revente est encadrée, la volonté en choisissant le livret A était de proposer une référence connue et partagée. La courbe présentée montre que notre choix n'était pas mauvais.

Cécile HAGMANN

Nous avons choisi l'ICC. Sur les indexations, pour tous ceux qui ont acquis leurs droits avant le COVID, l'ICC a augmenté de 25 %. Il demeure néanmoins en-dessous des plafonds et nous pouvons appliquer l'intégralité de l'indexation sans rejoindre le plafond de prix du moment. En revanche, le prix du marché repositionnera la valeur véritable. Cela donne aux ménages la meilleure possibilité de valorisation, tout en sachant que ce sera en fonction du marché. L'objectif, qui peut être discuté, était que l'indice ne bride pas les ménages.

Je vous propose à présent d'expliquer comment vous avez respectivement pu élaborer la prise en charge des travaux réalisés ou assumés financièrement par le ménage.

Jean-Marie LEROY

L'organisme Atlantique Accession Solidaire a souhaité tenir compte des travaux qui sont réalisés à l'intérieur du logement pour une durée de dix ans avec une enveloppe maximum de 6 000 euros, sur présentations de factures. L'enveloppe de 6 000 euros peut sembler modeste si l'on achète un logement avec une cuisine peu ou pas équipée.

Il convient de noter que les accédants vont également concourir à des travaux sur les parties communes de l'immeuble. Des seuils de vétusté ou d'amortissement peuvent être appliqués selon les cas. Si la réflexion n'a pas été arbitrée au moment du BRS d'origine, la question pourra être approfondie.

Gilles TETARD

Chez Logeo, les travaux ne peuvent pas excéder plus de 15 % du prix de revente. Afin qu'il soit valorisé, une autorisation préalable de l'OFS est requise. Nous avons également prévu un taux de vétusté linéaire de 10 % par an, de sorte que les travaux se déprécient de 100 % au bout de dix ans.

S'agissant de la copropriété, Logeo a pris le parti de ne pas répercuter les travaux dans la détermination du prix de vente, considérant qu'ils ont simplement pour effet de maintenir la valeur de l'actif et non pas d'augmenter sa valeur. Si l'accédant conteste la valeur proposée, il peut recourir à une expertise.

Céline PRIEM

Pour le client, la question des travaux se pose beaucoup plus quand on vend du patrimoine ancien que du patrimoine neuf.

En cas d'achat d'un bien neuf, les travaux conséquents ne sont pas envisagés.

Une petite maison de ville que nous avons vendue sur la région Rouennaise se trouvait dans un état moyen et nécessitait des travaux. Le ménage souhaitait en l'occurrence construire une autre chambre en rez-de-jardin, faisant évoluer le bien de T3 à T4. Sur le plan commercial, la clause introduite dans les actes nous a permis d'autoriser le client à mener ces travaux.

Cécile HAGMANN

À la Coopérative Foncière, nous prenons en compte les travaux sur le logement avec un amortissement de dix ans, mais nous ne comptons pas les travaux de copropriété, parce que nous considérons aussi que c'est l'ICC qui les couvre compte tenu de son augmentation.

Une intervenante

Je suis étonnée que les travaux de copropriété ne soient pas pris en compte. Lorsque l'on fait du BRS sur l'ancien et en vente HLM, on est confronté à la problématique des copropriétés dégradées. Si l'on veut inciter les preneurs à voter des travaux de rénovation, il serait de bonne politique de leur permettre d'intégrer les coûts de ces travaux dans le prix de revente, car 100 % des charges sont payées par les preneurs en BRS. Leur dire qu'ils ne pourront pas intégrer les coûts des travaux dans le prix de revente semble difficile à défendre.

Cécile HAGMANN

Si on n'était pas en BRS, est-ce qu'un propriétaire quelconque ayant acheté en pleine propriété ajouterait les coûts des travaux votés en copropriété à son prix d'acquisition initiale lors de la revente ? Les propriétaires en pleine propriété n'ont pas le réflexe d'accumuler les coûts. Par ailleurs, le bail impose aux ménages l'obligation d'entretenir la copropriété. Si un ménage s'oppose régulièrement au vote de travaux, une procédure peut être engagée pour résilier le bail.

Gilles TETARD

L'OFS est toujours présent aux assemblées générales. Il peut donc inciter au bon entretien de l'immeuble. Je n'ai jamais rencontré de problématique de charges de copropriété de la part des accédants en BRS.

Jean-Marie LEROY

Certes, on peut exiger qu'il prenne part aux décisions de manière favorable pour l'entretien du bien, mais il est plus facile de vendre un bien quand il est bien entretenu et quand les communs sont de qualité.

Céline PRIEM

Quel que soit le produit proposé, BRS neuf ou ancien, vente HLM ou PSLA, les acquéreurs ont la même envie d'entretenir leurs biens et leurs copropriétés afin qu'ils ne perdent pas de valeur. Il est aussi notre responsabilité de mettre en vente du patrimoine entretenu qui ne nécessite pas de gros travaux à court et moyen terme.

Un intervenant

L'accédant BRS est propriétaire. Or, lorsqu'un propriétaire vend, il fait une plus-value. Le texte intitulé *L'imposition des plus-values immobilières* prend en compte un certain nombre de travaux. Ce panel serait aisément applicable. Mais ce sont les propriétaires qui doivent entretenir leur bien et il ne faut peut-être pas aller trop loin dans ce qui est pris en compte, car à vouloir trop en faire, on pourrait déresponsabiliser les ménages. De plus un bien mal entretenu se vendra toujours moins cher qu'un bien mieux entretenu.

Un intervenant

Dans le calcul, n'y a-t-il pas un risque que le prix du BRS rejoigne le prix des biens anciens en pleine propriété ?

Céline PRIEM

Il serait effectivement possible que dans quelques années, le neuf entre en concurrence avec l'ancien. En revanche, en vente HLM, nous sommes moins en risque.

Cécile HAGMANN

La première étape de la sécurisation est de bien positionner son prix sur le bon marché. Nous nous demandons souvent si le BRS a une place sur tous les territoires, et à quel niveau de prix. Même pour l'Île-de-France, qui est un marché haussier, ce n'est pas parce qu'on pourrait vendre plus cher que cela doit être fait. Le premier enjeu est de sécuriser les prix de vente sur le temps long. Alors que la Banque des territoires nous renvoie toujours au ratio de 30 ou 25 % en dessous du prix du neuf, j'examine aussi de plus en plus le prix de l'ancien ayant entre dix et vingt ans. Le neuf est important pour le commercialisateur et l'opérateur ; l'ancien est important pour l'OFS.

Pour vous donner un exemple, nous avons un logement qui a été commercialisé la première fois en 2019, en petite couronne. Lors de la première revente, l'ICC a bondi, avec une redevance élevée de 3,50 euros, pour un prêt Gaïa sur 60 ans. Nous aurions pu faire 25 % de plus-value sur ce bien, ce qu'aucun produit neuf ne permet en quatre ans. La

discussion a consisté à ramener le ménage à la réalité du prix de marché.

Cécile MATOLET, CMK

Le ménage a considéré en l'occurrence que son estimation pourrait être son prix de revente immédiat et non le prix du marché. Or, les quartiers peuvent évoluer, BRS ou non. En outre, le bien est situé en face d'une résidence neuve en BRS.

Le premier acquéreur a très bien compris qu'il fallait baisser le prix et nous avons trouvé un acquéreur.

Cécile HAGMANN

Notre notaire a conçu un tableau expliquant la plus-value maximale par année. Ce point doit être rappelé dès le début.

Une autre question est de savoir si les coûts des travaux sont constitutifs du prix de cession des droits réels. Si j'achète un logement à 150 000 euros et que je fais 20 000 euros de travaux, le nouveau prix écrit chez le notaire sera-t-il de 170 000 euros ou bien de 155 000 euros – en comptant 5 000 euros d'indexation -, plus 15 000 euros de travaux ? Ce double compte permet de ne pas indexer les prix de cession.

Maître ROUSSEL

Le texte prévoit que le prix soit majoré de la « valorisation » et non de la « valeur ». Or, la valorisation peut être positive ou négative. Ce n'est pas le seul cumul de travaux qui détermine la valorisation.

Une intervenante

Une « majoration » ne peut pas non plus être baissière.

Jean-Marie LEROY

Tout dépend de la rédaction de la clause. Il peut s'agir de travaux effectués par le propriétaire sur justification d'une facture. À mon sens, le prix doit être décomposé.

Gilles TETARD

Nous n'avons pas, jusque-là, fait cette distinction dans le calcul du prix et du coût de la revalorisation. Il serait prudent de distinguer les deux.

Céline PRIEM

La différence entre valeur et valorisation est effectivement importante. Ce n'est pas parce qu'un ménage fait construire une véranda à 40 000 euros que le bien possède une valeur de 40 000 euros de plus. C'est à nous d'apporter ces précisions lors de la commercialisation.

Gilles TETARD

Dans les actes, nous pourrions définir le prix de cession et le prix d'accession, le premier étant « indicé » par la suite et le deuxième comprenant le prix de cession plus la valorisation des travaux.

Un intervenant

Le prix de cession d'un BRS en seconde main est-il hors taxe ou TTC ?

Jean-Marie LEROY

L'accédant n'est pas assujéti à la TVA. Le bien est qualifié d'ancien lors de la revente. En revanche, le prix de cession initial est le prix TTC.

Atlantique Accession Solidaire a envisagé l'hypothèse de l'aménagement des combles ou de la surélévation. Il conviendra de préciser les éléments à intégrer afin de permettre au ménage de poursuivre son parcours résidentiel, avec les assurances nécessaires pour éviter la dévalorisation du bien.

Cécile HAGMANN

Pour terminer, je vous propose de revenir sur la clause d'indemnisation.

Jean-Marie LEROY

Le mécanisme identifié est une décote, la logique étant que l'accédant privilégie une revente amiable dans des conditions favorables. À mon sens, l'OFS ne peut répondre favorablement à toutes les

demandes qui pourraient lui être adressées. Une décote est appliquée pour que ce soit moins intéressant pour l'accédant d'être indemnisé. La décote s'élève à 40 % chez Racines et à 20 % chez Atlantique Accession Solidaire. L'indemnisation doit être l'exception plutôt que la règle.

Cécile HAGMANN

La Coop Foncière prévoit également une décote de 40 % sur le prix de vente, ce qui nous laisse la faculté de négocier. Nous rachetons à 60 % du prix indexé en incluant les travaux éligibles, mais le coût d'acquisition peut être minoré du coût des travaux à mener si logement n'est pas vendable en l'état. Nous traitons principalement ici de l'indemnisation en cas de défaut du preneur, mais Logeo a distingué le défaut d'agrément des autres types de défauts.

Gilles TETARD

En cas de refus d'agrément, nous prévoyons le prix initial du bien. Néanmoins, une petite clause de l'acte précise que l'accédant et chaque titulaire BRS s'engagent à présenter un acquéreur qui remplit les conditions d'agrément.

Céline PRIEM

Nous avons décliné le « défaut du preneur » en cas de non-paiement de la redevance. En ce cas, la décote s'applique. Nous avons gradué la clause d'indemnisation par rapport à la mauvaise foi de nos preneurs.

Une intervenante

Une question est de savoir si l'on pratique le capital restant dû par l'acquéreur.

Céline PRIEM

Cela dépend aussi des territoires. Si nous sommes les premiers à nous engager en BRS, nous n'avons pas vraiment le choix face au partenaire bancaire. Certaines banques nous ont demandé de signer des conventions en parallèle de nos baux. Des banques ont également souhaité des clauses d'indemnisation plus favorables. Ces éléments peuvent être nécessaires pour obtenir le financement de nos ménages.

Gilles TETARD

Je précise que la clause du capital restant dû n'est pas connue de l'accédant et ne fait pas partie des BRS consentis. L'acquéreur est responsable, mais le banquier est couvert par un engagement de l'OFS.

Un intervenant

L'acquéreur en BRS doit avoir confiance en son opérateur et en son OFS pour s'engager durablement.

Céline PRIEM

Le BRS est quand même le produit le plus sécurisé disponible sur le marché. Certes, les accédants doivent avoir confiance, mais en tout état de cause, les clauses écrites dans l'acte s'appliqueront.

Jean-Marie LEROY

L'enjeu du BRS est de permettre à des personnes à faibles ressources d'accéder à un logement dans des territoires extrêmement tendus. Si je suis dans un territoire extrêmement tendu, la revente de gré à gré se fera sans difficulté. La confiance en l'OFS et en l'opérateur est importante, mais la priorité est de bien choisir les lieux où se déploie le dispositif.

Une intervenante

Prévoyez-vous une garantie de relogement lorsque vous faites de la vente HLM sous forme de BRS ?

Gilles TETARD

Oui, et nous n'avons pas le choix.

Céline PRIEM

En parallèle de cette obligation, Logeo a choisi de proposer une garantie de rachat et de relogement sur la durée totale de notre bail qui est de 99 ans. De 0 à 10 ans, on rachète au prix d'acquisition. Entre la dixième et la quinzième année, la décote est de 2,5 % du prix et au-delà, on est à 80 % du prix. L'idée de sécuriser le capital restant dû pour le ménage en cas d'accident de la vie.

Nous le faisons dans le neuf et dans l'ancien.

Cécile HAGMANN

Il convient d'établir une ligne de partage entre ce qui relève de votre obligation vente HLM et de ce qui relève de l'obligation BRS /OFS.

Le BRSA, une opportunité pour les OFS ?



Eglantine ENJALBERT, Eric GERARD, Stefan NIKA, Paul CITRON

Après la publication du décret du 16 juillet 2024 sur le BRSA, comment mettre en pratique ce nouvel outil et avec quels enjeux de développement de l'activité économique des quartiers ?

Intervenants :

Paul CITRON, président de l'association Surface + Utile

Éric GERARD, fondateur d'ICEO et directeur l'OFS Racines

Stefan NIKA, représentant d'un collectif d'artistes

Animatrice :

Eglantine ENJALBERT, avocate associée à SEBAN

Eglantine ENJALBERT

Le dispositif du Bail Réel Solidaire d'Activités permet désormais aux Organismes de Foncier Solidaire de réaliser ou faire réaliser des locaux d'activité professionnelle ou commerciale, en plus des logements, dans un objectif de mixité fonctionnelle.

Les principales évolutions pour les OFS sont :

- Une comptabilité séparée entre BRS et BRSA ;
- La possibilité d'une fongibilité asymétrique des résultats : ceux du BRSA peuvent servir au développement du BRS, mais pas l'inverse ;
- Une définition précise de la subsidiarité : selon le CCH, l'activité BRSA est limitée à 30 % de la

surface totale de plancher affectée au logement en BRS au sein d'une même opération.

Le régime du BRSA s'inspire largement de celui du BRS.

Le BRSA est consenti par l'OFS soit directement à un bénéficiaire soit à un opérateur intermédiaire. En cas de BRSA classique, les opérateurs fonctionnent comme les BRS. Lorsque le BRSA est locatif, l'opérateur ne peut être qu'un établissement public, un organisme HLM, une SEM ou une SPL.

Selon les termes du décret, l'OFS fixe le plafond des prix de cession du droit réel immobilier consenti aux bénéficiaires, avec une « décote significative » par rapport aux locaux similaires sur le marché. Lorsqu'un OFS envisage de consentir un BRSA, il doit prévoir au moins deux mois avant l'échéance une publicité dans un journal d'annonces légales, détaillant les caractéristiques des locaux, leur destination et les éventuels critères d'éligibilité adoptés.

Enfin, au sens de la recommandation de l'Union européenne de 2003, le bénéficiaire doit être une micro-entreprise, c'est-à-dire une structure de moins de 10 salariés et un chiffre d'affaires inférieur à 2 millions d'euros. L'OFS peut fixer des critères plus restrictifs. Cette limitation des bénéficiaires répond à des obligations en termes de droit de la concurrence.

Paul CITRON

L'association Surface + Utile, créée en avril 2023, défend l'accès à l'immobilier pour les acteurs de la transition écologique et sociétale, en dérogeant partiellement ou totalement aux principes de fonctionnement du marché. Nous proposons d'appliquer à l'activité économique un modèle similaire au logement social et faire en sorte qu'une partie du parc tertiaire et commercial déroge au fonctionnement du marché.

L'économie sociale et solidaire représente 10 % du PIB français et 15 % des emplois du secteur privé. Elle occupe environ 35 millions de mètres carrés à

l'échelle nationale, générant potentiellement 5 milliards d'euros de loyers annuels.

Or, ces structures, essentielles pour l'avenir de notre société, rencontrent bien souvent des difficultés de recrutement, de financement et d'accès à l'immobilier. Si une partie du parc immobilier était dédié à ces activités, cela permettrait de résoudre leur problème. Sur la base des chiffres présentés, une baisse moyenne de 20 % des loyers permettrait d'économiser 1 milliard d'euros par an, qui serait directement réinvestis dans l'ESS. Surface + Utile plaide pour des "espaces économiques de transition" bénéficiant aux structures d'intérêt écologique et sociétal.

Il nous semble que le BRSA répond parfaitement à ce besoin en adaptant les principes du BRS à l'activité économique. L'approche est particulièrement pertinente pour les acteurs de l'ESS, qui ne peuvent supporter des loyers comparables à ceux de l'économie classique.

Eglantine ENJALBERT

Quel est votre point de vue sur l'utilisation du BRSA par rapport à votre objectif ?

Paul CITRON

Nous ne savons pas encore précisément comment nous pourrions l'employer.

L'utilisation du BRSA pour les micro-entreprises soulève des questions de concurrence. Par exemple, une épicerie bio locale et éthique bénéficiant d'un loyer décoté pourrait être attaquée par Carrefour Bio pour concurrence déloyale. Une piste serait de faire reconnaître l'économie sociale et solidaire comme un service d'intérêt économique général (SIEG), lui permettant de déroger au droit de la concurrence au niveau européen, à l'instar du logement social français depuis les années 2000.

Eglantine ENJALBERT

Éric GERARD, quelle est votre perception du BRSA ?

Éric GERARD

Dans le cadre de notre OFS, créé avec une forte implication des habitants dans la gouvernance, nous avons consulté les membres sur la question du BRSA. Ils ont estimé pertinent d'intervenir sur ce sujet. Le BRSA est un dispositif très récent, sans aucune concrétisation à ce jour. Nous sommes au début de l'exploration du sujet, sans conclusion définitive concernant les publics ou les lieux concernés.

Notre réflexion a émergé dans des circonstances très spécifiques sur l'île de Nantes, où l'on nous demandait de produire des ateliers à 1 500 euros du mètre carré, alors que le coût dans cette zone est plutôt compris entre 3 500 et 4 500 euros. Nous avons jugé très pertinent de permettre à des entreprises à vocation sociale ou culturelle de s'implanter dans un emplacement central à un prix abordable. Cependant, il semblait injuste que seule la première entreprise bénéficie de cet effort, sans que les suivantes puissent en profiter. C'est dans ce contexte que nous avons souhaité mettre en place le BRSA.

Stefan NIKA

En tant qu'artiste plasticien et enseignant, j'ai contacté Éric GERARD il y a un an lorsque notre groupe de 17 artistes et artisans a été contraint de quitter son atelier sur l'île. Nous cherchions un nouvel espace abordable pour travailler ensemble. Bien que le groupe se soit dispersé, nous gardions l'espoir de retrouver un lieu commun.

Il y a quelques mois, Éric m'a informé d'une opportunité intéressante. Au-delà du prix accessible, le projet offrait la possibilité de fonctionner au sein d'un ensemble diversifié, incluant potentiellement des habitants et des artisans et offrant une surface importante pour les ateliers. J'ai donc contacté mes anciens collègues et d'autres connaissances à la recherche d'ateliers depuis plusieurs années et désireuses de mutualiser certains espaces et équipements.

Éric GERARD

Le projet, s'apparentant à un tiers-lieu, nécessitait un effort important de la collectivité et des

opérateurs pour atteindre un équilibre économique viable, mais il apportait une dimension culturelle tout à fait essentielle.

À l'origine, la surface d'artisanat au rez-de-chaussée occupait tout l'espace. Deux options étaient envisagées : une accession en BRSA pour les artistes et une location via Basse-Commune avec une foncière solidaire pour ceux ne pouvant pas acheter, même à 1 500 euros le mètre carré.

Les caractéristiques du BRSA ont nécessité l'ajout de logements au projet initial. Deux étages de logements ont été ajoutés au-dessus des ateliers pour atteindre le ratio de 70 % de logements et 30 % d'activité. C'est la raison pour laquelle le projet n'a pas abouti. Néanmoins, l'expérience a suscité un fort intérêt chez nos interlocuteurs.

Paul CITRON

Ce projet révèle des pistes d'amélioration du BRSA, concernant notamment le principe de subsidiarité. La limitation de la partie activité à 30 % de la surface de l'opération questionne la possibilité de réaliser des projets BRSA axés principalement sur des activités non spéculatives.

Éric GERARD

Le BRSA en soi n'a pas d'intérêt économique direct pour les entreprises. La TVA à 5,5 % n'est pas avantageuse pour les entreprises, car elle est généralement neutre. La dissociation économique du foncier et du bâti permet d'étaler le coût du foncier, mais celui-ci ne représente que 10 à 15 % du coût total. L'économie générée sur la durée du projet, d'environ 1,5 %, est marginale et ne résout pas les problèmes financiers.

Le BRSA présente surtout un intérêt anti-spéculatif : il protège un effort commun dans la durée.

Paul CITRON

Les entreprises ont-elles vocation à être propriétaires de leurs murs dans le cadre d'une démarche anti-spéculative ?

Éric GERARD

Le projet révèle une divergence entre les artistes : certains recherchaient la sécurité et une occupation permanente des locaux, tandis que d'autres préféraient la simplicité de la location.

Stefan

Même les locataires aspirent à une stabilité à long terme plutôt qu'à une succession de déménagements induits par les démolitions d'immeubles.

Julie GARA, le COL

La question se pose de savoir si les entreprises préféreront l'option locative ou l'accession. Généralement, les entrepreneurs n'achètent pas systématiquement leurs locaux commerciaux, même lorsqu'ils en ont les moyens financiers. Vaut-il se plutôt tourner vers un BRSA locatif ou vers un BRSA accession ?

Paul CITRON

Le BRSA locatif me semble plus avantageux pour les entreprises et les entrepreneurs.

Éric GERARD

Si c'est un acteur public qui peut effectuer les BRSA locatif, quel est l'intérêt de la dissociation entre foncier et bâti ? Il devra payer une redevance à l'OFS qui porte le terrain. L'avantage de ce modèle pour l'acteur public n'est pas évident.

Loïc ALCARAS, Foncière de Haute-Savoie

Notre OFS a été créé par les collectivités territoriales pour pérenniser l'action foncière publique. Notre statut de GIP nous permet d'acheter des locaux commerciaux hors du cadre BRS, au titre de notre activité économique. Cette structure nous offre une flexibilité économique et de loyers commerciaux environ 40 % inférieurs aux prix du marché. L'avantage pour la collectivité est de maîtriser la destination de ses commerces, dans un secteur où la tendance est à la multiplication des agences immobilières.

En l'occurrence, nous ne pratiquerons pas le BRSA, car il présente des difficultés pour les petites entreprises.

Le BRSA locatif ne sera viable que si nous trouvons des financeurs capables d'envisager des rendements sur 25 à 30 ans, au lieu des 15 ans habituels, car ce n'est pas un modèle adapté aux entreprises que nous souhaitons placer dans ces dispositifs. Le prêt Gaïa permet d'étaler la charge foncière dans le temps, mais il ne doit pas devenir une capacité à acheter plus cher.

Paul CITRON

De manière générale, l'industrie immobilière et l'urbanisme en France ont tendance à transférer les problèmes complexes vers des acteurs économiques plus fragiles. Par exemple, on confie la gestion des rez-de-chaussée difficiles à des micro-entreprises ou aux secteurs de l'ESS, sous prétexte de répondre à leurs besoins, alors que ces espaces ne sont pas nécessairement adaptés à leurs activités.

Eglantine ENJALBERT

Concernant l'achat du local par un groupe d'artistes, nous nous interrogeons sur leur structure juridique et le montage financier : s'agit-il d'une micro-entreprise ? Les artistes achètent-ils des parts individuellement ?

Éric GERARD

Le projet n'a pas abouti mais différentes options étaient envisagées : l'achat par le collectif d'artistes sous la forme d'une association, ou l'intervention d'une foncière solidaire pour les artistes qui n'étaient pas intéressés par l'acquisition.

Eglantine ENJALBERT

Qu'est-il advenu en définitive ?

Éric GERARD

Il n'y aura pas d'aspect anti-spéculatif concernant ce local, car il sera vendu une fois à 1 500 euros à l'un des preneurs du concours.

Jean-Luc LIPS, OFSA

Je propose de faire appel à un opérateur spécialisé. À Strasbourg, l'Eurométropole a créé une SEM de pied d'immeuble dans les zones ANRU en difficulté. En un premier temps, cette SEM loue des locaux et soutient la création d'entreprises, notamment dans l'économie sociale et solidaire. Nous envisageons de travailler en partenariat avec cette SEM afin d'offrir aux entrepreneurs la possibilité de louer avant d'acheter, permettant ainsi de tester la viabilité de leurs projets. Cette approche, encadrée par une politique publique, est préférable à des initiatives purement privées qui pourraient conduire à une perte de cohérence du tissu local.

L'objectif est de faciliter le démarrage des entreprises, d'accompagner les entrepreneurs, et de leur permettre d'acheter ultérieurement sous certaines conditions. Si elles souhaitent acheter à un moment donné, elles le pourront à certaines conditions. Le dispositif est d'abord une boîte à outils visant à donner toutes les chances aux projets entrepreneuriaux.

Éric GERARD

Je propose de réfléchir à un modèle économique innovant pour les entreprises, combinant location et achat. L'idée serait de permettre un investissement initial collectif afin de réduire les coûts pour les preneurs. Ce modèle offrirait une flexibilité entre phases locatives et d'acquisition pour les preneurs, avec la possibilité de revente à l'opérateur au prix initial plus inflation. Cela permettrait de sécuriser l'inscription des entreprises dans la durée tout en facilitant le retour à la location si nécessaire. L'intérêt du BRS locatif serait alors d'assurer le retour du bien dans le processus initial lors de sa revente.

Paul CITRON

On demande aux acteurs de l'économie sociale et solidaire d'assurer des enjeux d'intérêt général, ce qui est louable, mais une fois encore, que gagnent-ils ? Ne peuvent-ils pas placer plus aisément leur argent dans des structures de l'ESS ?

Éric GERARD

Certains acteurs de l'ESS souhaitent devenir propriétaires pour sécuriser leur ancrage territorial, dans un contexte immobilier parfois très complexe. La perspective d'autoriser des parcours de la location vers l'accession, avec un retour du bien dans l'intérêt général via un cadre de vente, pourrait être intéressante.

Jean-Luc LIPS

Nous envisageons une politique publique d'accession progressive à la propriété pour les opérateurs, similaire à ce qui existe dans l'habitat. Ce mécanisme permettrait d'accompagner progressivement les opérateurs performants vers la propriété, avec la possibilité de revendre des parts pour reconstituer leur trésorerie. Bien que ce travail de précision n'intéresse pas les logiques industrielles, il pourrait avoir un effet de levier significatif sur un quartier entier. L'impact de quelques cellules d'activité peut être proportionnellement aussi important que la création d'un nouveau quartier mixte attractif.

Éric GERARD

La question de l'achat est très liée à la valorisation de cet achat par l'action de l'entreprise. Dans ce contexte, le régime anti-spéculatif semble peu pertinent. Un entrepreneur à but lucratif n'investira pas dans l'immobilier sans perspective de rentabilité ou de plus-value à la revente. Sans cette possibilité, la location restera préférable. Les personnes intéressées par le BRSA sont plutôt des structures s'inscrivant dans la durée sur un territoire, éventuellement en collaboration avec d'autres acteurs locaux.

Frédéric ROUSSEL, OFSML

Je me souviens qu'à la création du BRS, un certain nombre de personnes disaient que le dispositif ne marcherait jamais. Le BRSA fonctionnera, car comme le BRS, il est un outil flexible que les acteurs publics et privés peuvent utiliser selon leurs besoins. Les OFS ont été désignés comme porteurs de projets principaux. Le système de dissociation économique du foncier et du bâti permet de soutenir les entreprises débutantes, notamment dans les zones tendues.

En tant qu'ancien notaire, j'ai vu de trop nombreux commerçants ou artisans contraints de quitter leurs locaux ou même de déposer le bilan à cause de l'augmentation excessive des loyers. Le BRSA permet d'investir à la fois dans l'immobilier et dans l'exploitation, offrant ainsi la possibilité de valoriser cette dernière. Bien que la partie immobilière ne puisse être valorisée directement, le remboursement de l'emprunt constitue en soi une forme d'enrichissement. Le BRSA permet de démarrer avec des échéances de crédit plus faibles et d'acheter dans des zones qui seraient autrement inaccessibles.

Paul CITRON

Pourquoi le principe de subsidiarité a-t-il été retenu ? Qu'en est-il de l'éventualité de faire du BRSA à 100 % dans les opérations immobilières ?

Éric GERARD

La perspective a été étudiée, mais dès lors que la mission principale des OFS selon la loi ALUR est de créer du logement, la subsidiarité s'imposait. L'idée d'intégrer des centres artisanaux a été étudiée, mais détachée du logement et rattachée à une opération de proximité. L'objectif premier reste de permettre aux résidents de se loger et travailler dans ces zones à des prix accessibles.

Stefan NIKA

Au-delà de la croissance de l'entreprise, l'enjeu est également de créer une vie de quartier et de tisser un réseau d'amitié, entre les artistes et avec les habitants. A un moment donné, j'ai envisagé d'acquérir un espace proche de chez moi pour en faire un atelier. Lorsque j'ai sollicité un prêt bancaire, on m'a demandé un business plan, ce qui ne correspondait pas à ma démarche, non lucrative.

Éric GERARD

Si nous considérons les murs et le pas de porte, l'un de ces éléments est bloqué en valorisation et l'autre non. Comment conservera-t-on le caractère accessible dans la durée ?

Frédéric ROUSSEL

Comme dans le BRS, le prix des murs est bloqué dans le temps, avec une simple indexation. Pour les micro-entreprises, l'OFS peut jouer un rôle déterminant en fixant des critères. Si l'OFS établit une clause de recette dans la partie des redevances, cela pourrait freiner les ambitions de certains de gagner de l'argent sur la revente du fonds.

Cette approche vise à maintenir un esprit convivial du projet, en évitant la prolifération d'activités purement lucratives comme les distributeurs automatiques, les banques ou les agences immobilières. L'OFS devrait donc établir des critères permettant de maîtriser les leviers financiers, afin d'équilibrer les intérêts de toutes les parties.

Eglantine ENJALBERT

Comment pourrait-on encadrer la revente du fonds de commerce dans le cadre du BRSA locatif afin de limiter la spéculation sur le fonds ?

Frédéric ROUSSEL

Il est possible d'obtenir un dispositif équilibré en ajustant les critères, malgré les risques d'échecs. Il est crucial de laisser l'OFS fixer librement ces critères. Les opérateurs et notaires pourraient s'accorder sur des clauses permettant à l'OFS de mieux maîtriser les aspects murs et fonds.

Gilles TETARD, notaire

Dans le cadre du BRS Activité, peut-être serait-il possible de fixer un prix plafond pour la cession du fonds de commerce, en s'inspirant des critères établis pour la revente du BRS Logement.

Frédéric ROUSSEL

Des clauses d'agrément seront mises en place pour le cessionnaire. Sur la base de critères sélectifs, il ne pourra pas contribuer à la spéculation. Avec une approche collective et une bonne compréhension des enjeux économiques, nous devrions pouvoir maîtriser ce risque.

Les micro-entreprises rencontrent des difficultés pour obtenir des emprunts, notamment lors de leur

création. Des opérateurs comme les CCI disposent de ressources financières importantes. Elles pourraient assumer l'investissement, d'autant plus que le foncier reste la propriété de l'OFS.

Paul CITRON

L'intérêt du BRSA est de contribuer à un changement de mentalité. L'acteur public doit se réapproprié la question du développement économique et nous devons arrêter de faire aveuglément confiance au marché. La réintroduction de régulation est nécessaire, notamment dans la fixation des coûts fonciers et immobiliers pour l'activité économique. Les dysfonctionnements actuels des marchés immobiliers tertiaires et commerciaux démontrent ce besoin.

Grégory GILLOT, OFS GMVA

Ce partenariat serait intéressant, car la CCI connaît les besoins des entreprises et peut identifier les activités viables. Par ailleurs, un réseau d'entreprises pourrait également prendre le relais d'une entreprise défailante. Actuellement, les collectivités peinent à gérer les locaux d'activités vacants en pied d'immeuble, surtout dans les petites agglomérations, faute de trouver des occupants adaptés.

Paul CITRON

C'est pourquoi je réitère ma proposition d'élargir aux foncières solidaires la possibilité d'utiliser le dispositif BRSA. Cette extension permettrait d'accroître l'impact et la portée du programme.

Grégory GILLOT

Les OFS pourraient acquérir les murs. Néanmoins, est-ce la mission d'un OFS de gérer un BRSA et d'assurer la gestion locative d'un local d'activité. Les OFS étant récents, leur capacité à embaucher massivement pour gérer un tel système financier reste incertaine.

Éric GERARD

La perspective serait d'élargir le dispositif aux foncières solidaires non publiques, telles que les associations ou sociétés d'intérêt collectif œuvrant pour l'intérêt général, bien qu'elles n'aient pas un statut juridique public.

Gabrielle DERUCHE, DHUP

Étant de la DHUP, je souhaitais apporter deux précisions concernant les textes.

Premièrement, les organismes de logement social sont désormais autorisés à pratiquer le BRSA locatif, ce qui constitue une première ouverture aux acteurs privés.

Deuxièmement, concernant les questions de spéculation, l'OFS a la possibilité de fixer un plafond de prix dans le cadre du BRSA. Bien qu'il n'existe pas de référentiel de plafond pour les locaux d'activité comme c'est le cas pour le logement social, l'OFS ou son opérateur peuvent imposer un plafonnement, y compris sur la nature de l'activité que l'opérateur. Ce plafonnement concerne plus précisément le prix de cession du BRSA.

La DHUP souhaite également créer un groupe de travail sur le sujet du BRSA compte tenu des difficultés qu'il suscite.

BRS et maisons individuelles



Stéphane CANONNE, Ophélie HILAIREAU, Xavier LIEVRE

Bien que la production en BRS soit majoritairement réalisée en logements collectifs, la maison individuelle est favorisée par certains territoires. Ce mode de production induit des questions dans l'écriture des actes et la gestion des BRS par l'OFS.

Intervenant-es :

Stéphane CANONNE, directeur général de l'OFS Procivis Nouvelle Aquitaine

Ophélie HILAIREAU, directrice accession et administratrice de l'OFS Terra Noé

Animateur :

Xavier LIEVRE, notaire

Malheureusement, nous n'avons pas eu d'enregistrement pour cet atelier.

Le BRS dans l'existant



À l'heure du ZAN, de la transition écologique, et de la rénovation des immeubles anciens, le BRS dans l'existant apparaît comme un sujet de plus en plus majeur. Cet atelier a permis d'avoir le retour d'expériences d'acteurs sur leurs projets, leurs difficultés et les solutions trouvées.

Intervenant-es :

Sophie LECOQ, directrice de la Foncière de la Ville de Paris

Arnaud PORTIER, directeur de l'EPFL Pays-Basque

Animatrice :

Nathalie DEMESLAY, responsable du service Habitat de Rennes Métropole

Arnaud PORTIER

L'établissement public foncier local Pays basque a obtenu l'agrément d'organisme foncier solidaire pour répondre à la pression foncière territoriale importante et aux difficultés à construire des logements, sociaux ou abordables. Mais contrairement à la tendance générale, nous n'avons pas souhaité construire des logements neufs en BRS. Nous avons choisi de nous concentrer sur la réhabilitation en centre ancien, principalement dans les zones détendues.

Pourquoi ce choix ? Le Pays basque compte 320 000 habitants répartis sur 158 communes, dont un peu plus de 100 000 habitants sur trois

communes : Bayonne, Anglet, Biarritz. La majorité du territoire est composée de petites communes rurales. Une particularité locale est l'attachement des habitants à leur village d'origine, même s'ils travaillent sur la côte où se concentre l'activité économique.

Nous avons été rapidement sollicités par des collectivités initialement intéressées par des lotissements individuels. Dans les centres-bourgs, une proportion importante de bâti était inoccupée. Le problème n'était pas le coût du bâti, mais la venue après le COVID d'une population à fort pouvoir d'achat qui a fait croître les prix sur le territoire. Dans ces conditions, les coûts de la

réhabilitation ne permettaient pas la commercialisation du logement. L'OFS devait non seulement permettre de déporter la charge du foncier, mais aussi d'absorber une partie du coût des travaux, rendant ainsi possible la commercialisation de logements auparavant non rentables.

En tant qu'Établissement Public Foncier Local, nous bénéficions de la taxe spéciale d'équipement, qui nous permet de financer notre modèle de Bail Réel Solidaire. Nous travaillons avec des OLS comme le COL, à qui nous confions des BRS opérateurs à l'euro symbolique. L'EPFL absorbe ainsi la totalité des charges liées à l'emprunt et aux coûts de structure. Cette approche permet d'obtenir des coûts de sortie des logements plus attractifs que les OFS ayant recours aux prêts Gaïa.

Nathalie DEMESLAY

L'OFS Rennes Métropole s'est rapidement intéressé au BRS dans l'existant pour plusieurs raisons :

- La première était de répondre au droit à la ville dans un contexte de zéro artificialisation nette. La ville de Rennes est un marché très tendu, où il est difficile de trouver du logement abordable durable. Afin de développer une offre de ce type, nous nous sommes intéressés au parc existant des copropriétés.
- La deuxième raison du recours au BRS est le centre ancien.
- En troisième lieu, le BRS nous semblait un levier approprié pour exploiter le recyclage immobilier en transformant des bureaux ou des parkings en logements.
- Le quatrième enjeu est de diversifier le parc social, en réintroduisant de la mixité dans les grands ensembles, notamment en secteur QPV.

Sophie LECOQ

Pour la Foncière de la Ville de Paris, l'enjeu du BRS est apparu afin de pouvoir intervenir dans le diffus du tissu parisien, face à la montée des pressions environnementales. La démolition du

bâti à Paris est désormais exceptionnelle, de sorte qu'il nous faut recycler les bâtiments existants.

Un exemple typique est la conversion d'un garage en immeuble résidentiel. L'opération est menée avec le bailleur Elogie-Siemp. Le garage a été préempté par la ville de Paris qui nous l'a revendu pour faire du BRS. Ce projet soulève plusieurs problématiques :

- Le premier est un coût de transformation supérieur à celui de la construction neuve.
- Le deuxième est la présence d'aléas. Nous avons en l'occurrence découvert une cuve de fioul enterrée dans le garage. En outre, la structure s'est avérée insuffisamment porteuse pour faire du logement, ce qui a nécessité un renforcement coûteux.
- Troisièmement, le local pose un problème de hauteur sous plafond. Il nous fallait araser les poutres et renforcer la structure par ailleurs.
- Enfin, étant donné que le garage était en activité, il a fallu verser une indemnité d'éviction au garagiste. Elle a représenté 40 % du coût du foncier. La ville de Paris nous a vendu le foncier avec une décote importante, qui nous a aidés à prendre en charge l'indemnité d'éviction, mais nous n'avons pas reçu de subvention à l'opération, car le BRS n'était pas éligible.

Au-delà de l'exemple mentionné, on peut rencontrer en recyclage des problèmes de chauffage, d'ascenseur ou d'isolation phonique. Toutes ces contraintes impactent le confort des logements proposés, qui ne peuvent égaler les standards du neuf en BRS. Nous devons ainsi adapter nos prix de vente à la baisse par rapport aux programmes neufs.

Dans une opération de transformation d'un immeuble insalubre en logements BRS à Paris, l'absence d'ascenseur et les problèmes d'isolation phonique nous ont contraints à opter pour un seul logement par étage, principalement des T5, moins chers au mètre carré que les appartements comptant moins de pièces.

À Paris, le BRS est vendu en moyenne à 5 000 euros le mètre carré, soit moins de 50 % des prix

du logement neuf. Afin d'équilibrer ces opérations, nous plaçons des commerces en pied d'immeuble et nous les vendons à un bailleur.

Par ailleurs, à Paris, un promoteur qui souhaite transformer des logements en locaux d'activité ou en bureaux doit acheter des droits de commercialité. L'objectif est d'éviter que les logements soient transformés en autre chose. Dès lors que nous transformons un immeuble d'activité en logement, nous générons des droits de commercialité que nous pourrions revendre à un opérateur qui souhaite pratiquer l'opération inverse. En l'occurrence, la recette de commercialité est estimée à 250 000 euros.

Enfin, nous avons obtenu deux subventions : l'une pour l'atteinte d'objectifs environnementaux du « plan climat », et l'autre pour le changement de destination d'activité en logement.

Le financement est complété par un prêt Gaïa de la Banque des Territoires et des fonds propres importants, à hauteur du Gaïa.

Un second projet est la transformation d'un parking en un immeuble mixte de logements libres et BRS, et de bureaux. Initialement étudié avec la Foncière de transformation immobilière d'Action Logement, le projet n'a pas abouti, car leur modèle de bail à construction était incompatible avec le BRS qui nécessite l'obtention de la propriété des lots. L'opération est finalement conduite avec un promoteur privé.

La servitude de mixité sociale permet généralement de financer du BRS sans argent public grâce à une péréquation entre les différents programmes. Cependant, le contexte actuel rend ces opérations plus difficiles à équilibrer.

Nathalie DEMESLAY

Nous nous sommes interrogés sur la possibilité de définir un cadre nouveau de BRS en recyclage immobilier. Le frein principal est le surcoût de ce type de projet. Face à ce défi, nous avons envisagé plusieurs perspectives de solutions.

Le premier serait d'obtenir des prêts spécifiques pour les OFS, adaptés aux surcoûts du recyclage

immobilier, notamment dans le cadre des financements portés par Action Logement. La problématique du Gaïa est sa répercussion immédiate sur la redevance.

Sophie LECOQ

À Paris, nous avons une redevance unique pour toutes nos opérations, fixée à 2,65 euros du mètre carré. Nous ne répercutons donc pas tous les surcoûts sur cette redevance, jugée déjà suffisante. En revanche, ces coûts supplémentaires se répercuteront sur le prix de cession des droits réels, qui varie selon les opérations

Nathalie DEMESLAY

À Rennes, l'aide de 10 000 euros par logement proposée par Action Logement est insuffisante. Des négociations pourraient être entreprises avec Action Logement pour augmenter cette aide.

La deuxième piste concerne la solvabilité des ménages face à des coûts d'opération plus élevés. Nous proposons d'étudier la possibilité d'un PTZ recyclage ou d'un prêt Action Logement majoré pour les ménages concernés par ce type d'opération.

Troisièmement, nous nous interrogeons sur la possibilité de mobiliser l'Agence nationale de l'habitat pour le parc existant.

Enfin, une dotation de sobriété foncière au titre du BRS pourrait être pertinente, d'autant que le BRS rentre dans SRU.

Arnaud PORTIER

J'ajoute qu'il pourrait être souhaitable de faire évoluer le cadre qui détermine la capacité des opérateurs publics – collectivités, bailleurs, EPF – à s'assurer la maîtrise foncière de ces biens, en particulier leur valorisation. Lorsqu'un opérateur foncier intervient sur des biens impropres à l'habitation, la valeur du bien n'intègre pas les coûts de dépollution. Par ailleurs, les juges de l'expropriation, sollicités dans ces procédures juridiques, ne sont pas spécialistes de l'urbanisme ou du foncier.

Dans une de nos opérations, les coûts d'acquisition du foncier représentent 40 % du coût global du projet, limitant nos moyens pour les travaux. Une évolution des codes de l'expropriation et de l'approche en matière de valorisation serait nécessaire pour permettre à l'action publique de maîtriser ces biens à des coûts cohérents. Lorsque des immeubles se sont effondrés à Marseille parce que des propriétaires n'avaient pas fait leur travail, l'EPF a dû les indemniser pour maîtriser le foncier.

Une intervenante

Intégrez-vous à vos réflexions les possibilités de densification et de surélévation ? Des expériences sont menées dans ces domaines à Lyon et en Normandie, pour le neuf et pour l'ancien.

Sophie LECOQ

J'ai omis de préciser que l'opération de transformation d'un garage en logement inclut la surélévation d'un étage. Nous intégrons également la densification dans nos projets. Le nouveau plan local d'urbanisme de Paris favorise la surélévation, mais il permet peu la densification des parcelles existantes.

Nathalie DEMESLAY

À Rennes, la surélévation ne permet pas nécessairement un meilleur équilibre économique des opérations, car elle entraîne d'autres surcoûts.

Un intervenant

Le prêt Gaïa intègre le foncier et peut intégrer des coûts de dépollution, notamment la destruction ou la démolition, mais cela entre dans le coût de la redevance. Concernant la seconde vie des bâtiments, nous sommes limités par un cadre de gestion : seul l'État nous autorise à employer des fonds. Il serait donc pertinent d'informer l'État, notamment la DHUP et le Trésor, des nouvelles pistes envisagées, dès lors qu'elles sont fondées sur un modèle viable. Par exemple, en cas de financement supplémentaire visant à rendre le bâti économiquement abordable aux accédants, qui paierait le prêt ?

Nathalie DEMESLAY

Il n'existe pas de solution unique, mais plutôt une combinaison de différents outils et leviers. Pour le financement des ménages, nous envisageons une bonification pour les produits de recyclage, la subvention et la sobriété foncière. De plus, l'ANAH pourrait intervenir auprès des ménages les plus modestes.

Un intervenant

Le mécanisme qui permet de transformer des logements existants en bureaux dans Paris n'est-il pas obsolète dans une logique de ZAN ? Il aurait sa pertinence dans des lieux où l'activité commerciale fait défaut, mais payer 250 000 euros pour avoir le droit de faire du commerce dans les logements historiques ne semble pas un investissement judicieux.

Sophie LECOQ

Cette politique peut effectivement avoir des effets pervers, mais elle est différenciée selon les arrondissements : les droits de commercialité coûteront beaucoup plus cher si vous souhaitez transformer du logement en bureau dans un quartier comptant déjà beaucoup de bureaux, et inversement.

Christian CHEVÉ, Coop Foncière Francilienne

Compte tenu de nos modèles économiques d'OFS, le financement du surcoût ne peut être que de la subvention. Il est hors de question de faire supporter aux ménages une redevance majorée pour supporter ces surcoûts. Il serait légitime que l'ANAH porte ce financement. Néanmoins, il convient de définir précisément le surcoût et la façon dont il est calculé.

Arnaud PORTIER

Le levier de la fiscalité n'a pas été mentionné. Or, la taxe d'aménagement peut être très lourde pour les opérations mentionnées. La TVA peut également être un levier important et aisé à mettre en œuvre. Concernant l'ANAH, il est crucial de clarifier la sémantique.

Nathalie DEMESLAY

Je vous propose d'examiner à présent la diversification des ensembles immobiliers existants dans le cadre du BRS. Sophie présentera l'aspect locatif social, tandis que j'évoquerai les copropriétés.

Sophie LECOQ

Dans le 14^{ème} arrondissement de Paris, Porte de Vanves, nous menons une opération de diversification programmatique au sein d'un grand ensemble de logements locatifs sociaux familiaux. Il n'y a pas de commerce en pied d'immeuble. Le projet concerne cinq immeubles totalisant environ 500 logements, gérés par la RIVP. La restructuration vise à améliorer l'existant et à diversifier l'offre. Dans la grande barre d'immeubles, nous prévoyons à terme 100 logements locatifs sociaux familiaux, 100 logements étudiants et 22 logements en BRS. Le projet inclut l'ajout de balcons et la restructuration des appartements, petits et compacts, pour plus de confort.

Une question était de savoir si cette opération pouvait être fiscalement assimilable à du neuf. En définitive, elle l'est. Selon le Code Général des Impôts, les critères pour d'une opération pour relever du neuf sont la conduite de « travaux suffisants, portant sur la majorité des fondations, des façades ou des éléments de second œuvre ». L'assimilation au neuf présente plusieurs avantages :

- L'exonération de TVA et de droits d'enregistrement lors de l'achat auprès de la ville de Paris ;
- Pour les ménages, le paiement de la TVA au lieu des droits d'enregistrement, qui impacterait le prix de revente des droits réels ;
- L'éligibilité au Prêt à Taux Zéro pour les acquéreurs, représentant 20 à 25 % des plans de financement à Paris.

La question de l'assimilation à du neuf se posera de manière plus aiguë pour les futurs projets de rénovation dans l'existant impliquant des travaux

limités, notamment dans le cadre de servitudes de mixité sociale avec les promoteurs.

Nathalie DEMESLAY

Dans le cadre de la diversification du parc social à Rennes, nous rencontrons des difficultés de commercialisation des BRS dans les tours rénovées, principalement en raison de l'absence de PTZ pour les ménages. La restructuration des immeubles en poteaux-poutres ne permet pas de les considérer comme du logement neuf, ce qui limite les aides disponibles. Un autre enjeu pourrait être l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties, au regard de l'élargissement des plafonds de ressources en BRS.

Au-delà des perspectives de diversification, nous avons lancé un projet européen visant à développer le BRS dans des copropriétés à fort enjeu de mixité, en particulier dans les quartiers QPV. L'objectif est d'acquérir des lots – T3, T4 et T5, dans certaines copropriétés ciblées via l'OFS pour les revendre en BRS à des propriétaires occupants. Cela permettrait, d'une part, de rééquilibrer ces ensembles, actuellement composés à 100 % de propriétaires bailleurs, et d'autre part, d'influer sur leur rénovation.

Par ailleurs, la ville de Rennes pilote le projet *Upcycling Trust* avec le *Community Land Trust* de Bruxelles. Nous prévoyons de restituer les expériences de ce projet européen à l'été prochain.

Arnaud PORTIER

Nos projets soulèvent souvent la question du logement vidé. Cependant, nous nous adressons parfois à des occupants encore présents. Ils manifestent un intérêt pour les dispositifs susceptibles de les aider à gérer le renouvellement d'une copropriété ou d'un ensemble immobilier.

Dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), la ville Bayonne a été sélectionnée en 2011 pour intervenir sur six îlots de son centre historique. Le paysage architectural se caractérise par des immeubles en lanière, étroits sur rue, mais profonds, représentant l'héritage de l'urbanisation contrainte par les anciens murs d'enceinte. En

conséquence, ces immeubles comportaient souvent des appartements "sous deux clés" : une partie jour donnant sur la rue et une partie nuit à l'arrière, sans fenêtre extérieure. Au fil du temps, ces parties ont été louées séparément, créant des problèmes de qualité de vie et de sécurité, notamment en cas d'incendie, pour les occupants de l'arrière.

Afin de proposer des solutions, la ville de Bayonne a élaboré des opérations de "curetage" visant à créer des cours intérieures et des coursives entre les immeubles pour améliorer la luminosité, l'aération et la sécurité incendie. Ce projet s'inscrit dans une approche globale incluant des dispositifs incitatifs pour les propriétaires privés et des dispositifs Malraux pour attirer les investisseurs. Cependant, dans certains cas, seule une intervention publique permet de mener à bien ces réhabilitations.

En décembre 2018, un troisième avenant a été signé à la convention entre l'ANRU et la Ville pour faire évoluer le projet. Le principe de cette convention est que le déficit foncier, c'est-à-dire l'écart entre le coût d'achat des immeubles (incluant les frais de relogement et d'indemnisation des commerces) et la charge admissible pour l'opération, soit pris en charge à 50 % par la ville et 50 % par l'ANRU.

Sur un îlot, nous avons réussi à finaliser les négociations foncières sans recourir à l'expropriation. Cependant, sur un autre îlot, à la suite d'une expropriation, le juge a mis en doute l'utilité publique du projet malgré la convention signée avec l'État. En définitive, nous avons dû accepter l'offre de prix du propriétaire et c'est la collectivité qui a payé sur décision du juge.

Dans les autres îlots, il était envisagé que l'EPF recède le foncier à des opérateurs porteurs du projet de réhabilitation des immeubles. Or, cela ne permettait aucun équilibre financier. Il a donc été décidé de mener l'opération en BRS et de faire en sorte que l'EPF la conduise. Le projet comprend la réhabilitation de 27 logements, du T2 au T5, la restructuration de deux commerces en pied d'immeuble, la création d'une placette publique et

d'un local dédié au dépôt et à la recharge des vélos électriques.

Le montant total de la charge foncière s'élève à près de 4,4 millions d'euros, incluant des travaux d'aménagement. S'agissant du financement, l'ANRU et la ville de Bayonne apporteront chacune 1,4 million d'euros. La charge foncière des commerces a été estimée à 239 000 euros, mais elle sera rediscutée. Nous avons constitué avec la Caisse des Dépôts et la SEM départementale une foncière de revitalisation économique pour gérer et maîtriser ces locaux. Les droits réels apportés par Bizitegia, l'OFS de l'EPFL, s'élèvent à 1,361 million d'euros. Le COL, maître d'ouvrage des travaux de réhabilitation et de la commercialisation des logements, a reçu le BRS Opérateur à 1 euro par an. La redevance pour les accédants est plafonnée à 1,50 euro du mètre carré de surface utile. Pour 1 168 mètres carrés de surface habitable, l'amortissement de la charge foncière se fera sur 64 ans.

Nous n'avons pas encore fait appel au prêt Gaïa, mais nous envisageons de refinancer les acquisitions foncières par ce moyen. Cette opération permet de proposer des logements à 2 600 euros du mètre carré, soit un investissement mensuel de 990 euros pour un accédant, contre 4 700 euros dans le marché libre. Cependant, ces opérations nécessitent des aides publiques conséquentes, s'élevant à près de 3 millions d'euros. Les niveaux d'acquisition, parfois fixés judiciairement dans le cadre de préemptions, semblent excéder la valeur intrinsèque des biens, ce qui augmente le besoin en subventions publiques.

Nathalie DEMESLAY

Dans le cadre de l'OPAH-RU en vigueur à Rennes depuis 2008, nous faisons face à des défis majeurs dans le centre ancien : la sécurité incendie, la préservation du patrimoine et la conservation d'un centre habité. La reconstruction à l'identique complique l'atteinte des performances énergétiques requises.

Notre aménageur, qui gère l'animation de l'OPAH-RU, a dû acquérir un certain nombre d'immeubles

ou de lots de copropriété, notamment lors d'arrêts de péril. La question cruciale est la destination de ces biens après acquisition. Nous avons expérimenté différentes approches, dont la rétrocession d'un immeuble à CDC Habitat.

Qu'on soit en lot de copropriété ou en immeuble, le coût moyen d'acquisition des lots s'élève à 4 000 euros du mètre carré, le coût de rénovation est le même, et le prix de revient total s'établit à environ 8 000 euros du mètre carré. CDC Habitat prévoit de revendre l'ensemble des logements après neuf ans de mise en location. Nous nous interrogeons sur la viabilité de ce modèle qui implique un déficit de 4 000 euros et laisse l'investisseur percevoir la plus-value à terme.

S'agissant du centre ancien, les sorties se feront en locatif social pour les immeubles et en BRS pour les lots de copropriétés. Néanmoins, le BRS se heurte également aux problèmes du coût d'acquisition des lots, de la rénovation et du déficit de 4 200 euros qui doit être supporté à parts égales par la concession aménagement et par Rennes métropole.

Un intervenant

L'OFS d'Alsace intervient sur des biens vacants cédés par l'Eurométropole à Strasbourg. Ces biens, préemptés et non-utilisés, sont réhabilités et remis sur le marché par l'OFS pour des

propriétaires occupants modestes. Il me semble que le financement des travaux par l'ANAH est crucial pour assurer la qualité des rénovations. Nous proposons que l'OFS revende le bien non-réhabilité à un acquéreur qui, en tant que maître d'ouvrage, peut bénéficier de ces aides à la condition de passer un CPI avec l'OFS afin de garantir la qualité des travaux. Ce processus est complexe et pourrait être simplifié.

Patrick CRAVERI

À Bordeaux Métropole, nous avons réalisé une opération en Bail Réel Solidaire dans le centre ancien via un plan de sauvegarde. Notre société publique locale d'aménagement, Bordeaux Métropole-Territoire, a préempté le foncier en 2016. Les logements, un T4 et un T5, ont été livrés à l'automne 2023. Notre SPLA bénéficie de subventions de la Ville et de la Métropole pour le recyclage foncier. Une autre opération de six logements est prévue en neuf.

Nathalie DEMESLAY

Le BRS, initialement conçu pour le développement d'une offre nouvelle, doit évoluer pour s'adapter aux enjeux du plan climat. Son avenir réside dans l'intervention sur le parc existant. Il est donc nécessaire de modifier le cadre national, en particulier le financement, actuellement inadapté à ce type d'opérations.

LES ATELIERS DES ADHERENTS



Les OFS sous statut coopératif (non-HLM)



Sous la supervision de Vincent LOURIER et Florence CAUMES, Fédération des Coop'HLM



➤ Le régime fiscal des OFS coopératives

Une intervenante

Nous souhaitons soulever la question du traitement fiscal, car nous ne sommes pas tous au même régime dans ce domaine. Lors des phases d'accélération de notre développement, nous pouvons nous heurter à murs d'impôts élevés qui mettent en question notre trésorerie.

Une intervenante

Nous nous interrogeons également sur les pratiques de déduction des résultats. Nous déduisons en année N les résultats de notre année N-1, mais certains OFS comme celui du grand Lyon, déduisent leur résultat dès l'année N, ce qui résout le problème de la fiscalité. Cette solution est validée par certains commissaires aux comptes, mais pas par d'autres.

Une intervenante

Maître Marot nous a indiqué que nous pouvions déduire 100 % de nos résultats pour l'année en cours, à la condition qu'ils soient intégralement mis en réserve pour pouvoir réinvestir dans l'OFS. Nous avons transmis la note à notre commissaire aux comptes et cela nous permet de ne pas être pleinement imposables sur nos résultats.

Une intervenante

Étant une SACICAP, nous avons créé la réserve non-partageable, dans laquelle nous plaçons notre résultat, ce qui permet de le déduire immédiatement.

Une intervenante

Maître Marot a précisé dans sa note que la pratique de déduction des résultats de l'année N-1 relève d'un document ancien qui n'est pas opposable. Il peut être précisé dans les statuts que la mise en réserve des résultats est automatique,

de sorte que la décision de l'Assemblée générale est purement formelle.

Il n'est pas impossible sur le plan légal de pouvoir bénéficier d'une exonération totale de l'IS.

➤ Les spécificités du statut de coopérative

Florence CAUMES

Un élément différenciant des OFS coopératives est la volonté d'inclure dans la gouvernance deux acteurs singuliers :

- Le premier est la collectivité locale. Les OFS ont des relations assez différentes avec les collectivités locales, mais nous pouvons nouer avec elles des partenariats, notamment autour de la mobilisation foncière. Les collectivités peuvent mettre à disposition du foncier. En ce cas, le lien peut s'établir avec le partenaire, l'associé et le pourvoyeur de foncier, ce qui peut s'avérer compliqué sur le plan réglementaire. Disposer d'une doctrine commune pourrait donc être utile.
- Des habitants sont également présents dans la gouvernance, ce qui représente une plus-value dans le dispositif.

Qui est parvenu à mobiliser des habitants dans sa gouvernance rapprochée, notamment le Conseil d'Administration ? Pourriez-vous nous en parler ?

Une intervenante

Nous comptons au sein de notre Conseil d'Administration un poste réservé au collègue des bénéficiaires. La personne est très présente, mais un accompagnement est requis pour des sujets techniques. Nous échangeons régulièrement avec elle pour préparer les réunions en amont.

Une intervenante

Nous comptons plus de 300 accédants invités aux assemblées générales. Nous avons modifié les statuts cette année afin de ne plus rencontrer de problème de quorum par rapport à la participation des habitants.

Nous proposons aux ménages des présentations spécifiques, sur des notions comme la copropriété, par exemple. Nous avons également fait venir les opérateurs pour qu'ils fassent le point sur l'avancement de leurs travaux. Nous avons aussi invité le notaire afin qu'ils répondent aux questions sur les reventes et les transmissions.

Une intervenante

Nous avons aussi réécrit nos statuts sur la question du quorum. Nous avons une place réservée au Conseil d'Administration à une personne, que j'ai accompagnée au départ pour lui expliquer l'ordre du jour et les enjeux des réunions. Lors du dernier Conseil d'Administration, nous avons vu que la parole des opérateurs, la parole des élus et la parole des habitants ne sont pas les mêmes.

Nous proposerons également une place de censeur à un habitant.

Enfin, nous avons mis en place un comité des bénéficiaires hors statut qui est une instance de dialogue avec les preneurs. Nous avons mandaté un spécialiste de la participation afin de déployer une nouvelle dynamique et de créer un peu plus de lien. Une perspective serait de compter un référent par résidence afin de rendre le comité des bénéficiaires plus actif.

Un intervenant

Il est difficile de faire venir des habitants dans nos conseils, car ils sont peu disponibles. Des indemnités seraient envisageables pour faciliter leur venue. Aujourd'hui, nous ne comptons pratiquement que des professionnels ou des élus dans nos conseils.

Une intervenante

Suivant la loi de la coopérative, j'indemnise les administrateurs jusqu'au plafond fiscal, et au prorata de leur présence. Cela représente 347 euros par an pour la participation au quatre conseils annuels.

Un intervenant

C'est l'Assemblée générale qui fixe le plafond à distribuer. L'indemnisation est l'équivalent du jeton de présence.

Un intervenant

Etant donné que nous avons créé notre OFS avec les habitants, ils ont deux postes au Conseil d'Administration et ont autant de pouvoir que les autres membres dans la gouvernance de l'OFS. Ils ne sont pas indemnisés. En termes de fonctionnement, nous permettons la tenue des réunions en visioconférence. Nous avons noué un lien étroit avec les habitants, qui connaissent très bien l'OFS.

Un intervenant

Dans l'OFS d'Alsace, nous organisons une journée des coopérateurs qui permet aux habitants de se retrouver.

Une intervenante

Le « club sociétaire » permet une rencontre des voisins pour discuter des stades d'avancement des chantiers, et qu'ils apprennent à se connaître. Certains deviennent ambassadeurs et proposent de nouveaux candidats pour l'opération.

Créer un lien avec nos accédants permet de mettre en valeur nos sociétaires et nos équipes autour de moments conviviaux. Cela permet aussi d'instaurer un climat de confiance, car tout n'est pas toujours parfait lors de la livraison d'un logement.

- Les relations avec les collectivités locales

Florence CAUMES

La forme de coopérative, et de SCIC en particulier, est intéressante, car elle permet de coconstruire un projet avec une commune. J'ai entendu des témoignages très positifs sur l'intérêt pour les collectivités locales de participer aux OFS. Conduisez-vous avec les collectivités locales des montages d'opération vertueux que vous souhaiteriez partager ? Comment faites-vous vivre

la présence et la pluralité des collectivités au sein de la gouvernance ?

Une intervenante

La métropole de Lyon porte une forte volonté politique de créer un segment immobilier en BRS. Dès le début de la foncière solidaire du grand Lyon, nous avons reçu une aide importante des élus et de certaines communes pour le fléchage de BRS dans des projets d'aménagement urbain. Les ZAC donnent un foncier minoré qui représente un modèle économique favorable.

Les communes qui souhaitent adhérer à la Foncière le peuvent. Certaines sont très désireuses de participer. Lorsque l'opérateur est prêt à commercialiser en BRS, nous faisons un lancement commercial premium dédié aux actionnaires de la foncière. L'opérateur présente son opération et durant huit semaines, les actionnaires communiquent sur l'offre en BRS. De même, Action Logement communique aux entreprises concernées. Enfin, la commune participe à ce lancement et communique avec ses agents et riverains. Le lancement commercial premium suffit parfois à commercialiser la totalité des BRS.

Un intervenant

En Alsace, nous avons créé l'OFS avec le principal aménageur alsacien. Toutes les opérations nous ont été apportées par cet aménageur ou par les collectivités locales. Nous retrouvons la même gouvernance chez l'aménageur que dans Procivis Alsace. Il y a toutes les collectivités alsaciennes et les bailleurs sociaux qui en dépendent.

Procivis Alsace organise deux comités techniques par an avec les communes importantes, ainsi qu'un comité de pilotage durant lequel on passe en revue tous les sujets. Ce mode de fonctionnement suscite un grand intérêt. Certaines communes nous ont même offert des terrains.

Nous avons plus de difficultés avec le foncier étatique, malgré la convention conclue entre l'État et Procivis, pour faciliter l'activité. Par exemple, lorsque nous souhaitons racheter du patrimoine

existant pour faire du BRS et bénéficier de la décote Duflot, l'État refuse.

Une intervenante

A la coopérative immobilière de Bretagne, nous avons créé notre OFS il y a deux ans. Des partenariats ont été très rapidement noués avec les collectivités pour bénéficier de fonciers très minorés. En revanche, il est difficile d'associer les collectivités à la gouvernance. Les élus peuvent notamment manquer de temps.

Un intervenant

Compter des collectivités dans son OFS permet aussi d'être délégataire du droit de préemption. Nous commençons à ainsi recevoir des informations de la métropole sur les mutations en cours.

Une intervenante

Nous avons reçu une offre de cession d'un terrain pour un euro symbolique par une collectivité. L'objectif est de la recéder à l'OFS avec une valorisation supérieure. Comment justifier la démarche sinon par des travaux d'aménagement menés par l'OFS ? Elle est nécessaire à l'équilibre financier de notre opération. Le foncier sera vendu à 100 % pour faire 100 % de BRS.

Un intervenant

La collectivité peut effectivement vendre à l'euro symbolique à l'opérateur. Ce dernier mène des travaux d'aménagement qui peuvent être portés par l'OFS. L'opérateur peut sortir les prix d'aménagement de son prix de vente afin qu'il soit plus attractif.

Un intervenant

La coopérative foncière francilienne compte neuf collectivités, sept communes et deux EPCI. Il est demandé aux collectivités d'apporter au capital, mais les montants sont modestes : 10 000 pour la

commune et 20 000 euros pour l'EPCI. L'engagement est de développer du BRS sur le territoire et d'en avoir l'exclusivité. Nous ne demandons pas de subvention sur le prix du foncier.

La concurrence entre OFS est assez intense sur notre territoire. Nous visons la complémentarité avec les OFS de collectivité. Nos véritables concurrents sont les organismes HLM, agréés OFS, présents dans notre sociétariat et administrateurs de la coopérative foncière. Notre objectif est de convaincre les collectivités de l'utilité de travailler avec nous, qui sommes à la fois le « satellite » de nombreuses collectivités et un tiers de confiance.

Florence CAUMES

Nous devons conclure, mais plusieurs questions demeurent. Par exemple, les collectivités locales qui envisagent de participer à une SCIC se demandent si elles auront le droit d'utiliser l'outil pour intervenir sur leur commune. Le maire qui figure au Conseil d'Administration doit-il se retirer pour la délibération ? Ces questions sont traitées par la fédération des SCOP.

Vincent LOURIER

La SCIC est un statut inventé par la famille des SCOP, qui ont une connaissance fine du dispositif. Ils ont plaidé pour le traitement fiscal de mise en réserve. Pour 2025, année internationale des coopératives, nous cherchons à renforcer nos relations avec les autres familles coopératives. Nous visons notamment un statut de SCIC à but non lucratif reconnu par l'État. Nous pouvons mener des combats communs.

Enfin, certaines SCIC OFS sont adhérentes de la fédération des Coop'HLM. Ce sont des SCIC générées par des coopératives HLM, mais ce statut est ouvert à d'autres SCIC. Il donne accès à notre accompagnement pour les aspects de la vie coopérative.

Les OFS sous statut GIP

Sous la supervision des OFS entre eux

➤ L'avis des domaines

Un intervenant

Comment pratiquez-vous l'avis des domaines ?

Un intervenant

Nous demandons l'avis des domaines par précaution, afin d'éviter de subir un rattrapage par l'administration fiscale. La participation de l'opérateur n'entrant pas dans nos actes ; nous pouvons être éloignés de ce que disent les domaines. Nous préférons donc disposer d'un avis.

Un intervenant

Le problème que j'ai rencontré est qu'ils évaluaient le domaine sur une quote-part sociale. Pour peu que la commune soit soumise à une pénalité SRU, elle ne peut faire valoir sa minoration foncière. Nous demandons donc aux communes de procéder comme si elles vendaient à un promoteur immobilier. Elles ont ainsi l'avis des domaines sur un prix marché libre. J'achète à un coût inférieur et ils peuvent déduire la différence sur la pénalité SRU.

Un intervenant

Nous obtenons l'avis des domaines, mais généralement après la décision. En principe, une mairie dispose de l'avis des domaines au moment de la délibération, ce qui est compliqué à mettre en place dans le montage. Quand obtenez-vous l'avis ?

Un intervenant

L'avis des domaines est une réserve systématique de nos procès-verbaux de Conseil d'Administration. Nous indiquons toujours « sous réserve de l'avis ».

Un intervenant

Pour notre part, nous faisons de l'avis des domaines une condition suspensive dans la promesse d'achat du terrain.

Un intervenant

L'avis est de toute façon obligatoire au-dessus de 180 000 euros. Quoi qu'il en soit, nous menons en moyenne de petites opérations de dix logements. Nous sommes souvent en-dessous du seuil des 180 000 euros. Lorsque nous sommes au-delà de 10 logements, nous déposons la demande ou conseillons à la commune de la déposer. Nous demanderons le prix libre pour être sûrs d'être en-dessous.

➤ Le personnel du GIP

Un intervenant

Comment gérez-vous votre personnel en GIP ?

Un intervenant

J'opère seul.

Un intervenant

Nous fonctionnons par la mise à disposition de fonctionnaires ou de contractuels, à 100 % dans le GIP. Nous n'établissons pas de convention, mais des ETP de mise à disposition.

Un intervenant

Nous opérons en droit privé et comptabilité privée, sous une convention collective. Nos collaborateurs sont en CDI, avec une personne mise à disposition.

Le fait d'opérer en droit privé me permet de signer un certain nombre d'opérations de la vie courante. Le président ne signe que les procès-verbaux d'engagement ou les marchés pour lesquels il

pourrait y avoir conflit d'intérêts me concernant. Cela nous laisse beaucoup de souplesse.

Un intervenant

L'OFS GIP de Vannes comporte une agglomération qui compte 95 % des parts et un bailleur OPH qui en détient 5 %. En tant que directeur, je suis salarié de l'OFS. J'opère en droit privé et en comptabilité privée. Notre Conseil d'Administration compte sept personnes, ce qui lui confère une grande agilité de fonctionnement.

Un intervenant

Je suis directeur de l'OFS de GIP de Caen-la-Mer. Je suis à la fois fonctionnaire de la collectivité et mis à disposition de l'OFS à mi-temps. La moitié de mon salaire est donc remboursée par le GIP à la collectivité.

Notre GIP comprend la FPI, l'USH local et des aménageurs locaux. Étant donné que notre Conseil d'Administration ne compte pas de bailleurs, nous sommes confrontés à une concurrence avec les OFS à l'échelle territoriale.

Un intervenant

Je suis directeur de l'OFS des Yvelines. Le GIP a été créé à l'initiative du département. Il comporte deux opérateurs satellites du département, la résidence Yvelines Essonne qui est bailleur interdépartemental et la SEM Citallios qui fait de l'aménagement. Nous sommes en comptabilité et droit privés. Notre Conseil d'Administration est également réduit avec cinq membres.

La comptabilité privée permet d'engager plus aisément les dépenses quotidiennes par délégation, ce qui représente un gain de temps considérable dans la conduite des opérations. Notre effectif compte quatre salariés et une personne mise à disposition.

Un intervenant

Il est difficile pour une structure en cours d'élaboration de décider si elle doit embaucher immédiatement, en prenant le pari que l'activité fonctionnera bien. L'intérêt initial du GIP était de pouvoir utiliser la mise à disposition de membres

compétents, sans devoir recruter une personne que nous ne connaissions pas. En outre, nous n'étions pas contraints d'aller chercher plusieurs collèges différents.

En l'état actuel des choses, nous apprécions que l'EPCI, qui pilote la politique de l'habitat de l'agglomération demeure majoritaire dans la décision, car nous devenons l'outil efficace de politique du logement de la ville. Il est utile pour les élus de disposer d'un dispositif « agile » qui peut entrer rapidement en action. Lorsque nous recevons une offre foncière, il n'est pas possible de répondre que la décision sera prise à l'issue d'un comité d'engagement dans un mois ou plus. Certes, il est possible de mettre en place des délégations de pouvoir, mais nous avons été séduits par ce mode de fonctionnement.

Un autre avantage du GIP est qu'un membre peut donner une garantie financière. La Banque des Territoires nous demande non seulement la garantie d'emprunt classique, mais aussi une garantie pour faire face à l'obligation de rachat. Dans ces conditions, la présence d'un membre public solide et crédible est très importante.

Un intervenant

Dans le département, la pratique courante est que dès qu'un opérateur satellite est créé, il prend la forme d'un GIP. Cet outil est très politique : notre Conseil d'Administration compte trois représentants du département et deux opérateurs locaux privés. Je suis le porte-parole des projets du département en matière de politique d'habitat.

Une perspective très intéressante est la mise à disposition gratuite de tous les moyens matériels. Par exemple, si j'ai besoin de produire une communication, de solliciter un avis juridique ou les moyens généraux, ces services sont entièrement gratuits et pris en charge par le département. Ils ne pèsent pas sur les charges de structure. Celles-ci sont principalement la masse salariale et les prestations d'études. Je peux donc fonctionner comme une start-up en disposant des moyens d'une grande entreprise.

Une intervenante

Nous avons également choisi le GIP pour bénéficier de mises à disposition, mais nous recevons moins de soutien administratif et matériel.

- Subventions et fiscalité

Un intervenant

Nous appliquons au départ un schéma d'autorisation de programme avec des subventions d'investissement versées par le département, seule contribution financière. Après échange avec un fiscaliste et le commissaire aux comptes, nous avons transformé ces subventions d'investissement en prise de participation en capital. Nous avons ainsi évolué d'un capital nul à un capital de 26 millions d'euros, par appels de fonds successifs. Nous avons fait ce choix, purement artificiel dans la mesure où le montant n'est pas encore réellement abondé, car la subvention d'investissement tombe comme produit dans le compte de résultat et génère un impôt que la collectivité devait payer. Le montant est affecté aux opérations, au fonds de garantie et aux dotations de fonctionnement.

Un intervenant

Pourquoi ne pas placer les subventions en fonds propres ?

Un intervenant

Les subventions d'investissement du département venaient toujours dans le compte de résultat. Nous avons dû rembourser le premier million versé afin qu'il ne reste pas dans le compte.

Un intervenant

Lorsque vous recevez une subvention d'investissement, vous la reprenez au compte de résultat au rythme de l'amortissement du bien. Pour un immeuble sur 30 ans, tu reprends 1/30^{ème} par an. Il en va différemment du foncier, car il ne s'use pas. Il fait donc l'objet d'une reprise forfaitaire de 1/10^{ème} par an. Avec des subventions de 24

millions d'euros, nous aurions été confrontés à un impôt conséquent.

Une intervenante

Il nous a été dit l'inverse. La Banque de Territoires nous demandait par ailleurs un fonds de garantie rachat à 5 % au lieu de 1 %, parce que nous n'étions pas capitalisés.

Un intervenant

Notre expert-comptable a souligné que le foncier ne s'amortit pas.

Un intervenant

Les fonds propres que nous avons qui sont issus de l'EPF ne sont pas fléchés.

Un intervenant

Les 930 000 euros qui nous sont versés annuellement par l'EPF entre dans mon bilan, mais il s'agit d'investissement.

Un intervenant

En revanche, les membres finiront par être imposés et nous n'avons pas de rescrit. Nous ne savons donc pas comment le département des Yvelines, non assujéti à l'IS, va procéder. En attendant le rescrit, la seule solution envisageable est la réduction de charges, notamment sur les bureaux et les véhicules.

Un intervenant

Notre département ne nous accorde aucune subvention, donc nous n'avons pas de problème d'ordre fiscal.

Cependant, nous avons aussi rencontré deux difficultés. La première concerne l'impôt sur la société. Nous avons déposé une demande un rescrit fiscal et l'administration a six mois pour répondre. Si nous obtenons gain de cause, cela fera jurisprudence à l'échelle du département. L'élaboration de la demande de rescrit fiscal nous a coûté 2 800 euros et selon l'expert à qui nous avons fait appel, nous avons de bonnes chances de l'obtenir.

Les organismes HLM agréés OFS



Sous la supervision de Raphaële d'ARMANCOURT, Union Sociale pour l'Habitat

➤ SIEG HLM

Une intervenante

Nous souhaiterions vendre notre patrimoine et le céder en BRS. En tant que bailleur, je possède les logements et mon produit de cession reste chez Habitat 17, ainsi que sa valeur nette comptable. Puis-je utiliser le produit de la vente pour Habitat 17 et non pour le BRS ?

Gaëlle LECOUEDIC

Le décret de juillet n'indique pas que le BRS fait partie du SIEG HLM, mais il admet que les bénéfices obtenus au titre de l'activité BRS puissent être utilisés non seulement pour le développement des activités BRS, mais aussi pour les activités SIEG de l'organisme HLM.

Une intervenante

Sur le plan comptable, l'opération sera vraisemblablement rattachée à un programme lié à

l'agrément OFS. Comment puis-je alors utiliser ce produit dans le cadre d'une autre activité ?

Une intervenante

Le produit des ventes devient un actif au sein de l'OFS. En ce qui concerne la valeur nette comptable (VNC), le foncier est distingué du bâti. C'est la partie foncière de la VNC qui, une fois transférée, permet de créer l'actif au sein de l'OFS. La question est de savoir dans quelle caisse on puisera si un rachat s'effectue demain.

Une convention d'avance sur trésorerie a été établie afin que ce soit l'OFS qui rachète. L'OLS doit émettre une attestation indiquant qu'elle compte suffisamment de fonds propres à dédier à l'OFS.

Raphaële D'ARMANCOURT

S'agissant du SIEG, le problème initial est de déterminer si l'activité de BRS relève bien du SIEG HLM, au terme de la définition figurant à l'article

L411-2 du CCH. Les interprétations divergent sur ce point. L'USH estime que le BRS relève bien du SIEG HLM lorsque l'activité est conduite par un organisme HLM. Dans ces conditions, il est exonéré de l'IS. Néanmoins, d'autres acteurs estiment que tel n'est pas le cas. Le SIEG HLM pose toutefois des contraintes spécifiques de plafond de revenu des ménages. Ses plafonds peuvent être plus bas que ceux du BRS.

Gaëlle LECOUEDIC

Même si vous n'êtes qu'OFS et non opérateur, vous êtes tenus de respecter les plafonds de ressources SIEG.

Une intervenante

L'enjeu consistant à relever du SIEG n'est pas seulement l'exonération d'IS. Il ouvre également droit à des subventions et à des aides des collectivités. Hors SIEG, ces aides sont très limitées.

- Garanties et sécurisation HLM

Raphaële D'ARMANCOURT

Si l'on considère que le BRS relève du SIEG, il convient d'offrir aux ménages des garanties de rachat et de relogement. Mais il est possible de mener des opérations hors SIEG et soumises à l'IS.

Une intervenante

La clause du PSLA ne serait-elle pas suffisante ?

Gaëlle LECOUEDIC

Elle n'est pas tout à fait identique concernant le prix de rachat. En PSLA, il faut racheter au prix initial durant les cinq premières années, alors que la garantie au titre du SIEG prévoit des dispositions différentes de rachat et de décote. Il convient donc de reprendre les garanties relevant de l'article R443-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Les contrats devront intégrer une clause conforme à ces modalités et qui distingue bien le fait générateur permettant à l'accédant de demander soit le rachat, soit le relogement.

C'est l'opérateur qui devra proposer la sécurisation dans son contrat. Si ce n'est pas un opérateur HLM, la clause ne s'applique pas.

Une intervenante

En tant qu'OFS et commercialisateur, nous devons la sécurisation au premier accédant, mais la doit-on aux accédants successifs ? Nous comptons deux montages : dans l'un, nous sommes OFS et opérateur ; dans l'autre, nous ne sommes qu'OFS et l'opérateur est notre filiale dédiée à l'accession.

Gaëlle LECOUEDIC

La sécurisation est en principe due pendant les 15 premières années au seul premier ménage, mais la question est à l'étude.

Une intervenante

L'accompagnement rentre dans nos missions. Par exemple, en cas d'accident de la vie, par rapport à la vente HLM, nous garantissons le rachat sur la durée du BRS. On achète au prix pendant 10 ans et on applique une décote de 2,5 %. Pour nous, les garanties peuvent être supérieures à celles de la vente HLM.

Gaëlle LECOUEDIC

En matière de vente HLM, une clause de rachat est prévue depuis la loi Elan.

Le sujet du SIEG et de la sécurisation ne concerne que les opérations neuves, et pas la vente HLM. La clause de rachat est de 15 ans pour le neuf et de 10 ans pour la vente HLM. Il est toujours possible de faire mieux, mais si vous avez établi une garantie de rachat correspondant à ce qui est prévu par la réglementation l'administration fiscale ne pas pourra la contester.

Une intervenante

Lors d'une opération, le notaire nous a indiqué que nous devons la sécurisation au premier preneur. S'il revend dans les quinze ans, qui garantit le second ménage ?

Gaëlle LECOUEDIC

Dès lors que la cession est effectuée par le ménage, l'organisme HLM n'y participe pas, donc la sécurisation devrait s'arrêter. Lors de la vente d'un logement neuf en vente classique, l'organisme ne propose la garantie de rachat et de relogement qu'au titre du contrat qu'il a signé avec le premier ménage. Si ce dernier revend avant la 15^{ème} année à un autre ménage, on n'est plus dans le cadre d'une opération d'accession sociale. Par conséquent, le deuxième propriétaire du logement ne peut demander la sécurisation à l'organisme HLM. Celle-ci n'est due qu'au premier ménage avec lequel l'organisme HLM agréé OFS ou opérateur signe le BRS.

➤ [BRSA](#)

Une intervenante

Pourquoi un organisme HLM peut-il faire du BRSA ? Le BRSA est forcément mené hors SIEG ?

Pascale LOISEAUX

Lorsque le BRSA a été créé, nous avons estimé que les organismes HLM agréés OFS ne pourraient pas faire de BRSA, car ils ne sont agréés que dans les limites du SIEG. Or, la location de locaux commerciaux ne fait pas partie du SIEG. Nous avons proposé des amendements qui ont été adoptés dans la loi du 9 avril 2024 sur l'habitat dégradé. Ils précisent que les organismes HLM seront agréés OFS dans les limites du SIEG et pour faire du BRSA.

Raphaële D'ARMANCOURT

C'est aussi la raison pour laquelle lorsque vous faites du locatif de cellules commerciales en rez-de-chaussée, vous ne pouvez pas utiliser pour financer la part de construction de ces locaux ou le portage du foncier correspondant.

Une intervenante

Concernant le BRSA, nous nous demandons si cela doit être mentionné dans les statuts pour les nouvelles demandes d'agrément OFS.

Gaëlle LECOUEDIC

Il faut le prévoir dans les demandes d'agréments et adapter les statuts en conséquence.

➤ [L'instant promo](#) 

Raphaële D'ARMANCOURT

Par ailleurs, je vous recommande les cahiers repères produits par l'USH qui montrent que les organismes HLM ont un poids prépondérant à la fois dans les agréments OFS et dans le développement du BRS.

Nous avons également produit un vade-mecum OFS BRS de huit pages, d'abord à destination des élus avec lesquels vous êtes amenés à dialoguer. Le document précise ce que sont l'OFS et le BRS, comment cela fonctionne et les écueils à éviter. Il explique pourquoi les élus ont intérêt à mobiliser les savoir-faire des organismes HLM. Ce document est accessible en ligne sur le centre de ressources de l'USH au format PDF.

Les OFS associatifs



Sous la supervision de Marie-Yvonne LAHAYE, Foncier Solidaire Rennes Métropole et de Sylvie LELEU, OFSML

➤ Le modèle associatif et sa gouvernance

Sylvie LELEU

L'objectif de cet atelier est d'échanger librement sur le statut associatif que nous avons choisi dans nos OFS respectifs. Nous sommes de moins en moins nombreux à faire ce choix. Je vous propose de partager les points de vigilance et les difficultés identifiées afin de trouver des solutions ensemble.

À l'OFSML, nous pensions évoluer en fondation abritée sous l'égide de la fondation de Lille. Nous avons finalement abandonné cette perspective.

Un intervenant

Quelles étaient les raisons vous incitant à évoluer vers une fondation ?

Sylvie LELEU

Premièrement, il nous semblait intéressant d'être « abrités » dans une fondation existante et pérenne. Un comité exécutif aurait pris la place du Conseil d'Administration de notre association actuelle et l'équipe de l'OFS aurait pu se concentrer sur ses décisions en confiant les opérations de la gestion administrative à la

fondation. Ce choix n'ayant pas été retenu, nous souhaitons conforter le statut associatif.

Marie-Yvonne LAHAYE

Au sein même des associations, entre Habitat et Humanisme, les OFS constitués de personnes physiques et les OFS adossées à des collectivités comme Lille ou Rennes, les modèles sont assez différents et les problématiques également. Comment traitez-vous la question de la responsabilité du président ?

Habitat et Humanisme

Nous avons une assurance de mandataire social. En outre, nos règles de fonctionnement sont conçues pour limiter au maximum les risques.

Sylvie LELEU

La présence de collectivités avec des personnes morales, cela peut soulever certaines interrogations, concernant par exemple la transparence de l'association ou la prédominance d'une collectivité en son sein. Le conflit d'intérêts n'est pas nécessairement un problème, mais l'on peut aussi basculer en pouvoir adjudicateur et être

soumis à des règles de mise en concurrence spécifique.

Habitat et Humanisme

Nous n'avons pas de lien avec les collectivités territoriales. Je ne perçois pas de risque de conflit d'intérêts, car on ne fait pas le même métier. Nous ne sommes donc pas en « concurrence ». L'activité historique d'Habitat et humanisme, qui est un bailleur social, consiste à proposer du locatif pour des publics précaires.

➤ IS et fiscalité

Marie-Yvonne LAHAYE

Je souhaitais soulever la question de l'impôt sur les sociétés, qui place les structures à statut associatif un peu à part. L'administration n'examine pas les structures associatives comme des sociétés commerciales pour déterminer si elles doivent ou non être soumises à l'impôt. Les quatre critères sont le prix, le public, le produit et la publicité. Ils soulèvent la question de la concurrence, difficile à traiter avec un agrément régional.

Vincent MOENNE-LOCCOZ

Avez-vous obtenu l'exonération de l'IS ?

Marie-Yvonne LAHAYE

Oui.

Un intervenant

L'administration est désormais réticente à délivrer ces rescrits.

Marie-Yvonne LAHAYE

La notion de rescrit vaut dans un contexte donné et n'est pas duplicable.

SYLVIE LELEU

Nous avons également obtenu un rescrit, mais qui date à peu près de la même période, c'est-à-dire 2018. Nous sommes prudents quant à son utilisation actuelle, car le contexte a changé : à l'époque, on était le seul OFS; il y en a désormais plus de cinq sur le même territoire. Elles ne pratiquent pas les mêmes prix ni les mêmes

redevances. Le rescrit délivré à l'époque était déjà très prudentiel, précisant les conditions d'exonération. Nous nous interrogeons sur la fiscalité qui s'applique désormais à notre OFS. Nous avons lancé une consultation juridique afin de reconfirmer des éléments de cadrage que nous avons reçus en 2020. À l'époque, il en ressortait que le statut associatif, même pour un organisme à but non lucratif, ne suffit pas à garantir la « non-lucrativité » de l'activité de l'association.

La deuxième question était de savoir si la redevance était considérée comme un revenu du patrimoine. La réponse était alors plutôt négative, sous réserve que l'administration fiscale le confirme. Le risque était faible, car la redevance était à la fois très encadrée et d'un coût symbolique pour l'acquéreur.

Enfin, le cadrage indiquait qu'au-delà de 72 000 euros de recette annuelle, le caractère non-lucratif de l'activité devenait discutable. Étant donné que nous avons franchi ce seuil, il nous faut mettre à jour cet élément.

Marie-Yvonne LAHAYE

La question n'a pas été soulevée chez nous. Certaines structures associatives peuvent percevoir des revenus élevés sans être pour autant fiscalisées, dès lors qu'elles se trouvent hors du champ de la concurrence.

Sylvie LELEU

Oui, mais si l'administration fiscale estime qu'au regard de la règle des 4 P, l'OFS se trouve dans un champ concurrentiel et que l'activité est lucrative, le seuil des 72 000 euros se déclenche.

Vincent MOENNE-LOCCOZ

Il serait souhaitable de clarifier la situation, car cette ambiguïté est très inconfortable.

Marie-Yvonne LAHAYE

À Rennes, la présence de bailleurs sociaux et de promoteurs de coopératives HLM au sein du conseil d'administration ont été pris en compte pour qualifier le caractère concurrentiel ou non de l'activité.

VINCENT MOENNE-LOCCOZ

Nous travaillons tous dans l'esprit de l'accès social, elle-même exonérée de l'IS. Cette situation n'a pas de sens. Nous nous retrouvons en « concurrence » sur des territoires où il y a une coopérative soumise à l'IS alors que le GIP est non-soumis à l'IS. La règle doit être la même pour tout le monde.

Marie-Yvonne LAHAYE

Il est peu probable d'établir une règle au regard de l'activité sans prendre en compte le statut associatif. Une association peut être non lucrative, mais se trouver dans le champ concurrentiel et être ainsi assujettie à l'impôt sur les sociétés.

Vincent MOENNE-LOCCOZ

Tel est le cas si elle mène une activité commerciale. Tel n'est pas le cas d'un OFS. Nous devrions tous être exonérés.

SYLVIE LELEU

Les conditions d'exercice en termes de prix et de public sont-elles exactement les mêmes ? La métropole lilloise travaille beaucoup en accord avec les collectivités. Les prix de vente des biens en BRS sont systématiquement validés par les collectivités locales, bien en deçà de ce qui est autorisé par les plafonds nationaux. Il en va de même des plafonds du public. Par ailleurs, la redevance pratiquée est relativement faible. Pour autant, nous savons que certains OFS ne se gêneront pas pour pratiquer des prix de vente 40 % plus élevés et une redevance quasiment deux fois plus élevée. La règle doit-elle être la même d'un point de vue fiscal ?

VINCENT MOENNE-LOCCOZ

Le prix de vente génère une marge, qui est réalisée par l'opérateur. Dans les cas où il n'y a pas d'opérateur, l'OFS opère directement la dissociation. Certains opérateurs sont taxés et d'autres non, parce qu'ils dépendent du SIEG et sont des organismes de logement social. Il convient de distinguer la partie « opérateur » de la partie OFS. L'OFS met à disposition un terrain à un opérateur, selon des conditions précisément

établies. La mission de l'OFS est invariablement non-lucrative, même si l'opérateur au-dessus est lucratif. La taxation à l'IS sur l'opérateur semble légitime. Elle l'est moins sur l'OFS.

Sylvie LELEU

Lorsque nous travaillons en partenariat avec un maître d'ouvrage, l'opérateur, qu'il soit promoteur privé ou opérateur HLM, les conditions d'exercice du BRS seront les mêmes.

Vincent MOENNE-LOCCOZ

Pour moi, l'OFS demeure un organisme à but non-lucratif.

Marie-Yvonne LAHAYE

Ce point est précisé dans les textes. C'est la notion d'activité commerciale qui peut faire basculer vers l'imposition sur les sociétés, et en particulier l'existence d'une concurrence.

VINCENT MOENNE-LOCCOZ

Nous allons nous retrouver en concurrence avec des gens qui sont exonérés d'IS par leur statut. Par conséquent, la concurrence se trouve faussée. Je ne vois pas comment on peut imposer, deux OFS qui font le même travail, respectivement à 25 % et à 0 %, simplement parce que l'un est un GIP et l'autre est une association ou une coopérative. Cela pose un problème de concurrence.

STÉPHANIE ANDRÉ

Qu'en est-il des moyens des OFS ? Dans notre OFS, nous ne comptons pas de personnel dédié, mais chaque membre apporte sa contribution. Certains sont maîtres d'ouvrage, d'autres font de la programmation.

Vincent MOENNE-LOCCOZ

Ne facturez-vous pas l'OFS ?

Marie-Yvonne LAHAYE

Non, ce n'est pas de la facturation, mais de l'indemnisation en application de la convention de coopération. S'agissant des moyens mis à disposition de l'OSF, les structures ont bien une recette correspondante. L'interprétation qui nous

avait valu le rescrit fiscal était que la structure, en tant que mise en commun de moyens, n'avait pas d'activité commerciale propre.

Vincent MOENNE-LOCCOZ

L'indemnisation inclut-elle la TVA ?

Marie-Yvonne LAHAYE

Oui, nous ne pouvons pas déduire la TVA.

Stéphane CHARASSE

Tout le fonctionnement de l'OFS est fondé sur son droit d'appui. Une partie fait l'objet d'un réemploi au titre des actions conduites. La TVA fait l'objet d'un prorata et plus la proportion de la redevance augmente par rapport à la part commerciale, moins la récupération de TVA est importante. En somme, l'OFS n'est soumis à la TVA que pour une partie de son activité.

Sylvie LELEU

Le droit d'appui est-il soumis à la TVA ?

Stéphane CHARASSE

Non. Toute la part qui se trouve dans le BRS initial au titre de la redevance forfaitaire et définitive pour la période de construction n'est pas soumise. C'est la part commerciale qui est soumise à TVA.

Vincent MOENNE-LOCCOZ

Quels sont les niveaux d'adhésion et de cotisation des membres ?

Marie-Yvonne LAHAYE

Il s'élève à 1 000 euros par an.

Sylvie LELEU

Dans notre cas, nous ne comptons que des personnes morales, à la fois publiques et privées, dont la Fédération des promoteurs immobiliers et Action Logement. Les cotisations vont de 100 euros pour le président à 10 000 euros pour les personnes morales. Nos deux recettes sont les cotisations annuelles et les redevances. Nous ne recevons pas de subvention pour l'instant.

6^{es} JOURNÉES DU RÉSEAU DES OFS



3 et 4 décembre
2024 | Nantes

