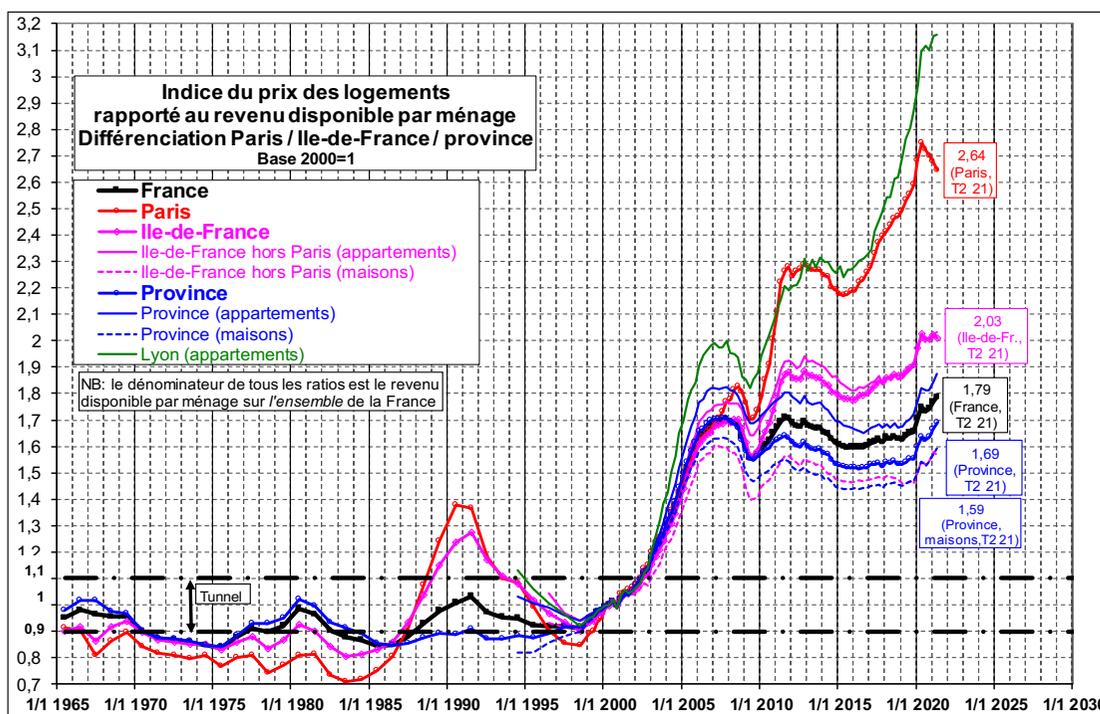


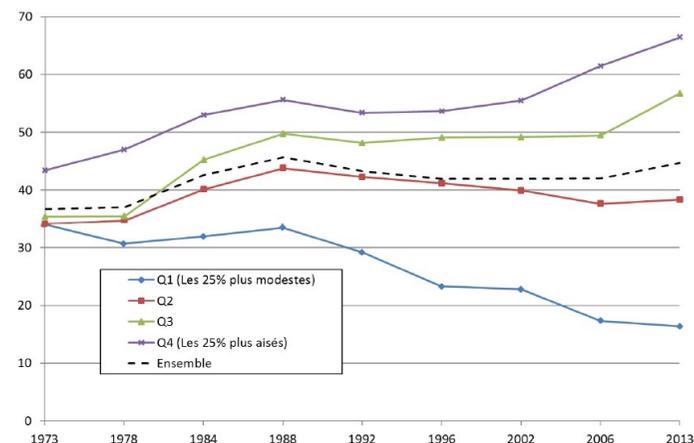
BRASSERIE URBAINE « LA PROPRIÉTÉ REMISE EN QUESTION »  
BAIL RÉEL SOLIDAIRE : LES DÉFIS D'UNE NOUVELLE FORME  
D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

APUMP, juin 2023

# AUGMENTATION DES COÛTS FONCIER ET IMMOBILIER



Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales et indices Notaires-INSEE désaisonnalisés



Taux de propriétaires parmi les 25-44 ans, en fonction du quartile de niveau de vie (1973-2013). Source : INED, Document de travail n°234, 2017, issu des données des Enquêtes logement de l'INSEE

Pour **Louis Chauvel**, ce processus de « repatrimonialisation » est la clé des inégalités, «une distorsion croissante, préalable à un écartèlement, voire une rupture de continuité, entre les classes moyennes dotées d'un substantiel patrimoine net, sans remboursement de prêts, par opposition aux autres, propriétaires endettés ou locataires, dont les conditions économiques d'existence sont d'une tout autre nature »

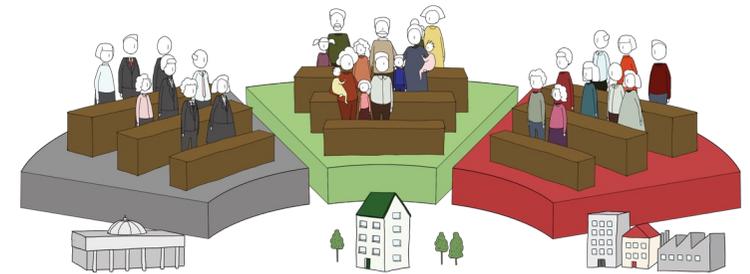
« les prix des logements anciens ont été multipliés par 2,3 entre début 2000 et fin 2018 (2,6 en Île-de-France), et ceux des logements neufs par 2,1. Ces hausses pèsent sur le taux d'effort des propriétaires accédants. Elles réduisent aussi les possibilités d'accès à la propriété des ménages qui ne sont pas déjà propriétaires et ne bénéficient donc pas de l'appréciation d'un précédent logement. » **INSEE**

# OBJECTIFS DE CRÉATION DES OFS ET BRS

- > Réduire les coûts des logements en accession sociale, en déduisant le coût du foncier du prix d'achat
- > Avoir un rôle anti-spéculatif permettant de pérenniser les aides publiques
- > Maîtriser les ensembles immobiliers dans le temps pour créer un parc de logements durablement abordables

# DISSOCIATION FONCIER-BÂTI

INSPIRÉE NOTAMMENT PAR LES COMMUNITY LAND TRUST



$\frac{1}{3}$  POUVOIRS PUBLICS

$\frac{1}{3}$  HABITANTS

$\frac{1}{3}$  RIVERAINS & SOCIÉTÉ CIVILE

Community Land Trust Bruxelles,  
Monica Gallab

1839-1897  
Économiste  
H. George

1898  
Cités jardins  
d'E. Howard

Années 60-70  
Lutte pour les droits civiques  
Premiers CLT par des  
agriculteurs afro-américains  
Etat de Virginie, USA

Royaume-Uni Belgique



RACINES

CREATION

DEVELOPPEMENT



Début  
XXe siècle  
Moshav  
Israel

1895-1982  
Inde  
Mouvement des dons  
de terres de Vinoba Bhave



Etats-Unis  
Aujourd'hui,  
il existe 250 CLT aux USA  
En 2008, le Champlain Housing Trust  
reçoit le World Habitat Award

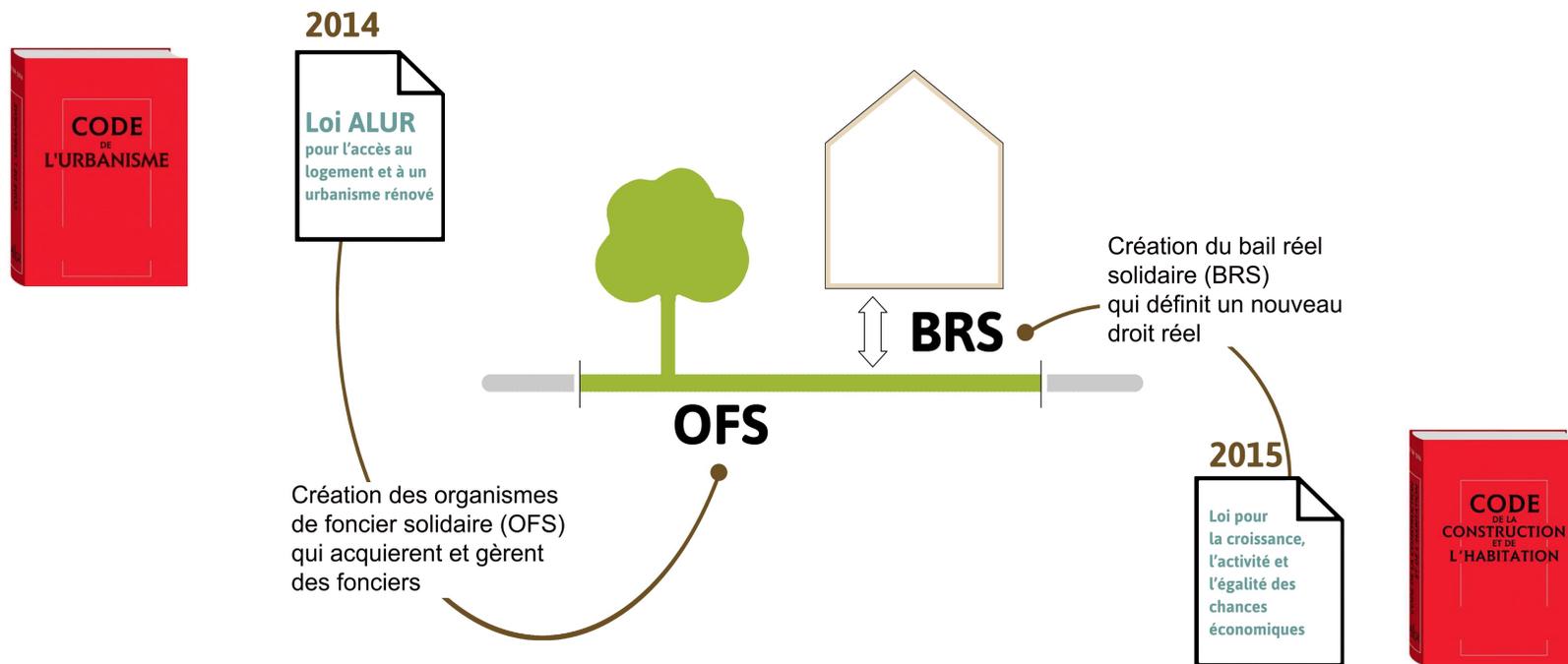
Les Community Land Trust :

- Un principe juridique de dissociation foncier-bâti
- Un principe économique de revente encadrée pour répartir la plus-value potentielle
- Un principe de gouvernance tripartite

# OBJECTIFS DE CRÉATION DES OFS ET BRS

- > Réduire les coûts des logements en accession sociale, en déduisant le coût du foncier du prix d'achat
- > Avoir un rôle anti-spéculatif permettant de pérenniser les aides publiques
- > Maîtriser les ensembles immobiliers dans le temps pour créer un parc de logements durablement abordables

# CRÉATION DES OFS ET BRS





# PANORAMA DES OFS FRANÇAIS

## PAR LES ACTEURS IMPLIQUÉS

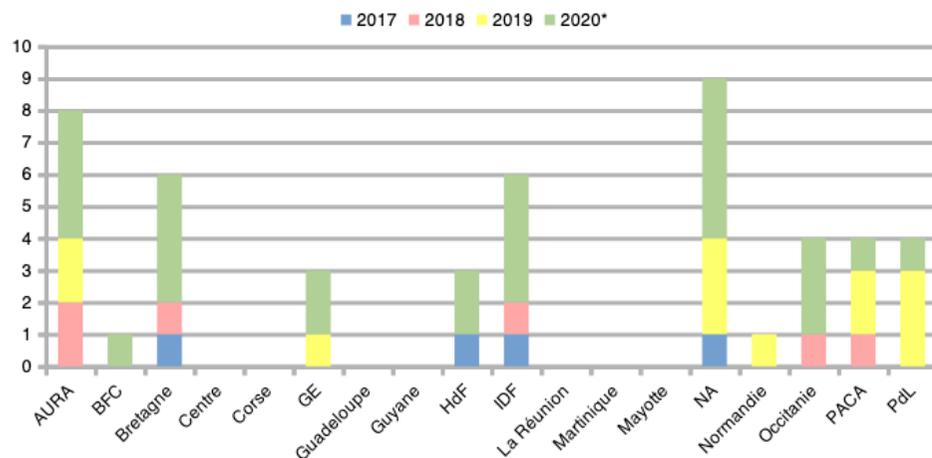
Trois grandes catégories d'acteurs : Collectivités / EPF-EPFL / Organismes Hlm

Fonctionnement en réseau mais projets très différents selon les territoires

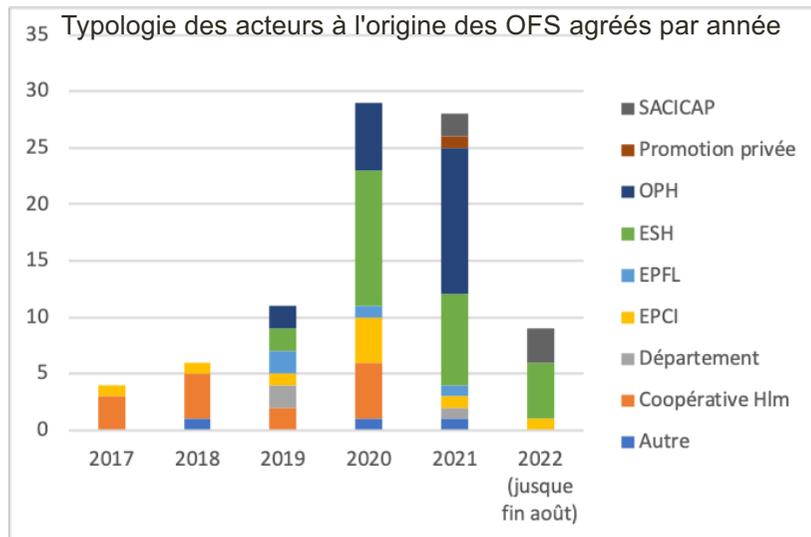
- Les réseaux ont aidé au développement du dispositif notamment les Coop'HLM et EPFL
- Création d'un réseau des OFS début 2021 : Journées des 3 et 4 nov. 2021 à Anglet
- Les DREAL travaillent en réseau animé par la DHUP

>> Beaucoup d'acteurs insistent sur le fait que les OFS et BRS doivent être au service des politiques publiques locales du logement.

Dynamique régionale des agréments OFS entre 2017 et 2020\*

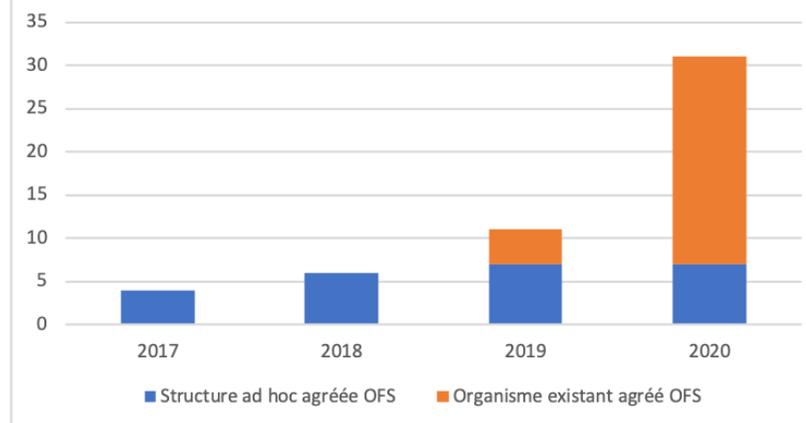


DHUP, novembre 2020, données au 12 octobre 2020



H. Morel, élaboration personnelle

Agrément des OFS selon leur structure



H. Morel, élaboration personnelle

# LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE : NÉGOCIATION SUR L'ÉCRITURE DU CONTRAT

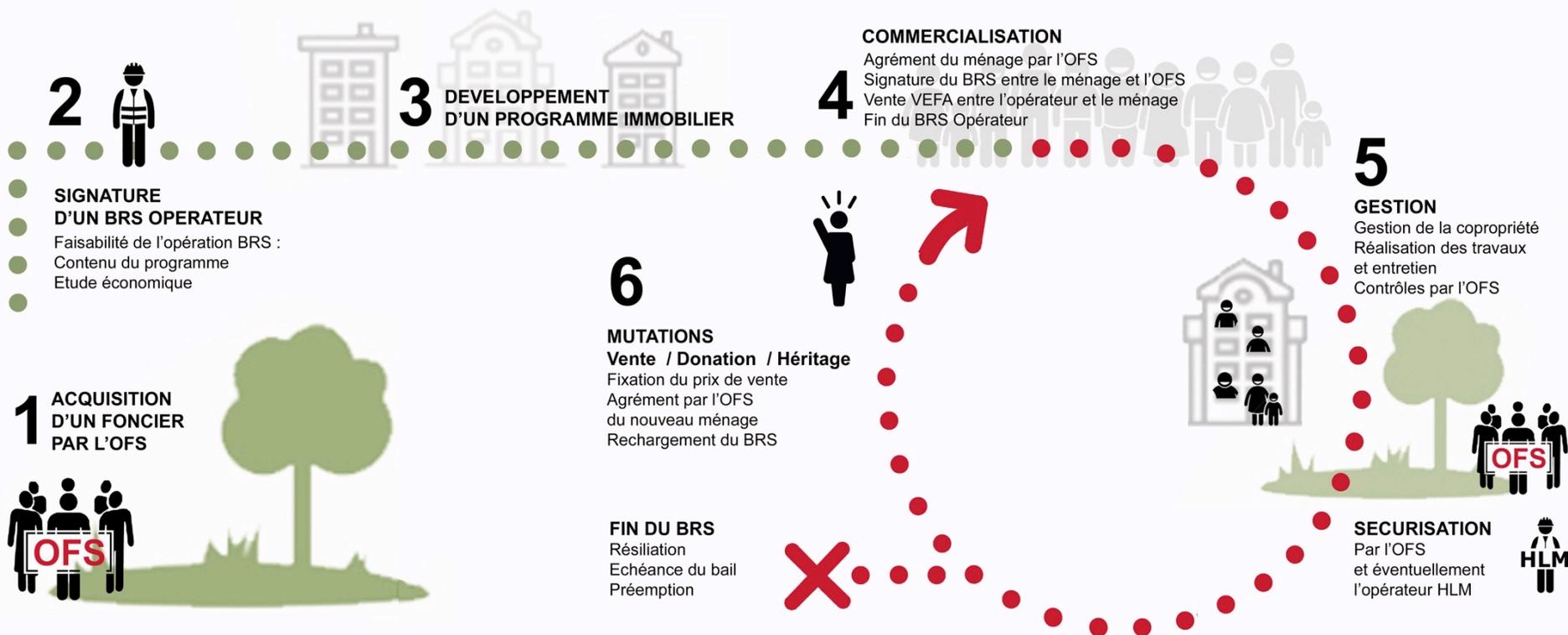
Une négociation doit avoir lieu pour chaque étape du projet,

- Choix de l'implantation (politique de l'OFS, de la collectivité, choix du foncier selon les deux points de vue)
- Programmation (typologie, public cible, etc...)
- Financement du foncier et ses conséquences (redevance)
- Mode de commercialisation
- Etc.

Et notamment les clauses du BRS, qui sont les droits commercialisés par l'opérateur,



# MONTAGE D'UNE OPÉRATION NEUVE EN BRS



# QUEL ACCÈS AU FONCIER ?

Seul l'OFS peut réaliser la dissociation en vue du BRS.

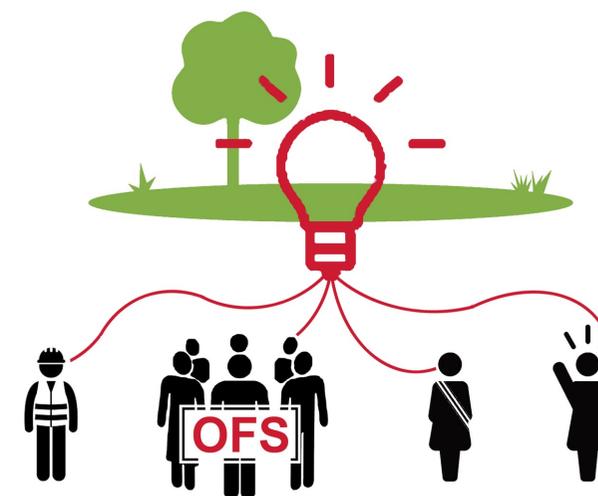
C'est donc à lui d'acheter le foncier.

## > Diverses origines

- Terrains orientés par la puissance publique (terrains communaux, EPFL, ....)
- Terrains privés achetés par un OFS directement
- Servitudes de mixités imposant la réalisation de BRS dans des opérations en libre
- ...

## > Financements divers

- Aide des collectivités pour l'accès au foncier : vente décotée, subvention, ....
- Prêt Gaia de la CDC ou autres prêts d'organismes bancaires,
- Aide Action Logement aux OFS,
- Participation de l'opérateur,
- ...



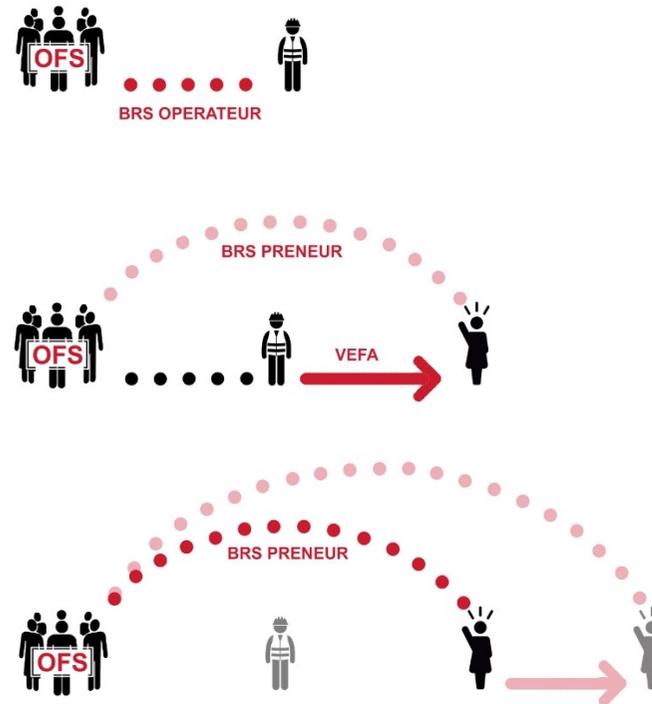
H. Morel, élaboration personnelle  
pour ARECOOP

# SUCCESSION DES ACTES

**1. ACQUISITION DU FONCIER,**  
Mise en COPROPRIETE,  
et Signature d'un BRS OPERATEUR

**2. CESSION**  
Cession des DROITS RÉELS en l'État Futur  
d'achèvement de l'opérateur au preneur,  
« À l'issue de cette cession, le preneur est réputé  
être titulaire d'un bail réel solidaire portant sur son  
logement »

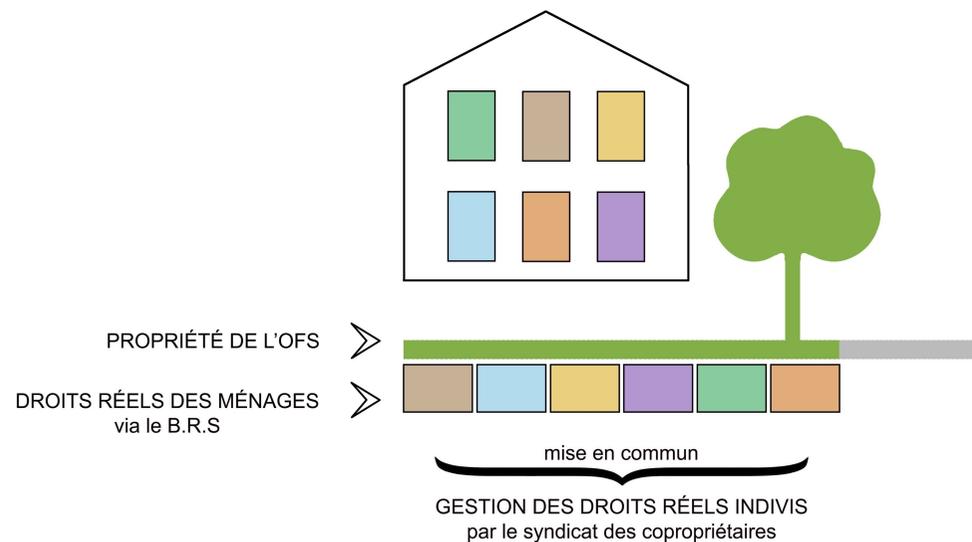
**3. MUTATIONS**  
Cession des DROITS RÉELS entre preneurs  
et rechargement du BRS par l'OFS



# GESTION : FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

« les titulaires de baux réels solidaires confèrent au syndicat des copropriétaires la gestion de leurs droits réels indivis (...)  
Le règlement de copropriété peut également prévoir un mandat de recouvrement des redevances au profit du syndic. »

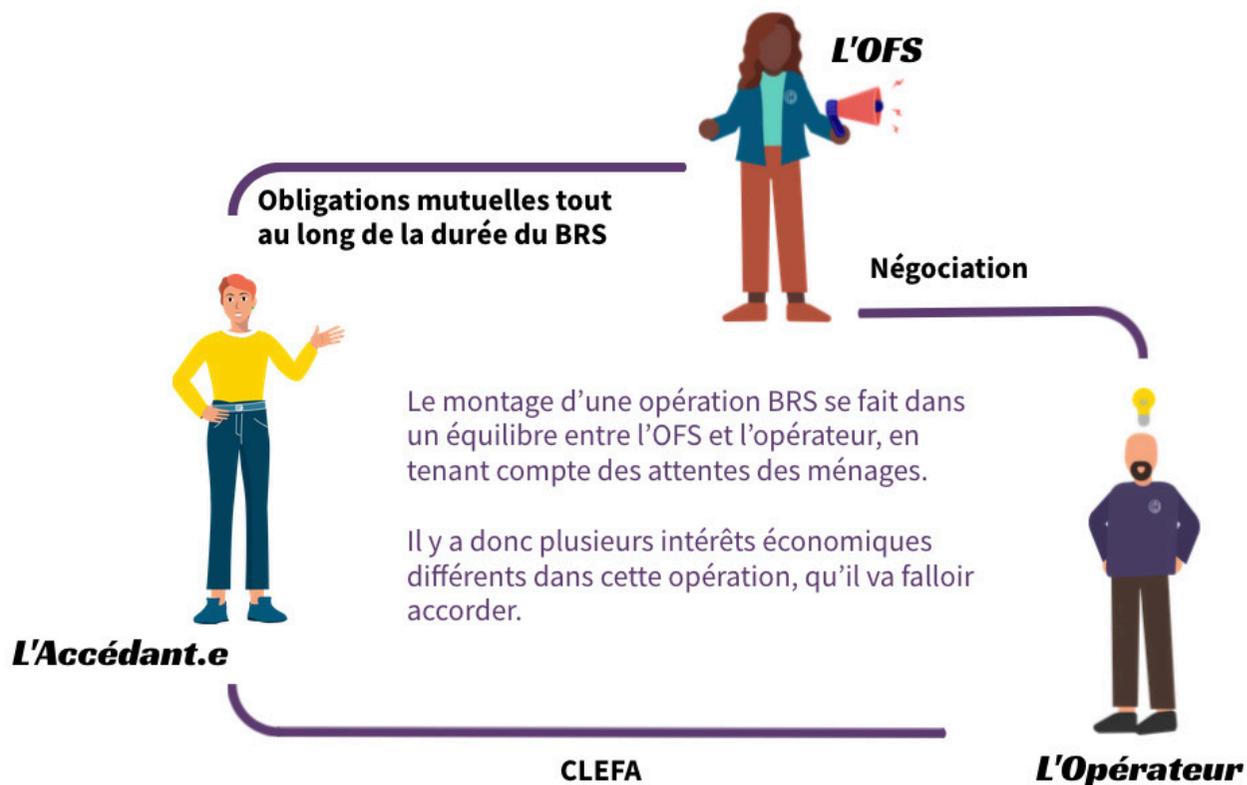
Article L. 255-7 du CCH modifié par l'article 216 de la loi ELAN



→ **Gestion du sol sous le régime de la copropriété par le syndicat des copropriétaires**  
(alors que ce n'est pas une partie commune)

# QUELQUES ENJEUX ECONOMIQUES

3 ACTEURS — 3 VISIONS



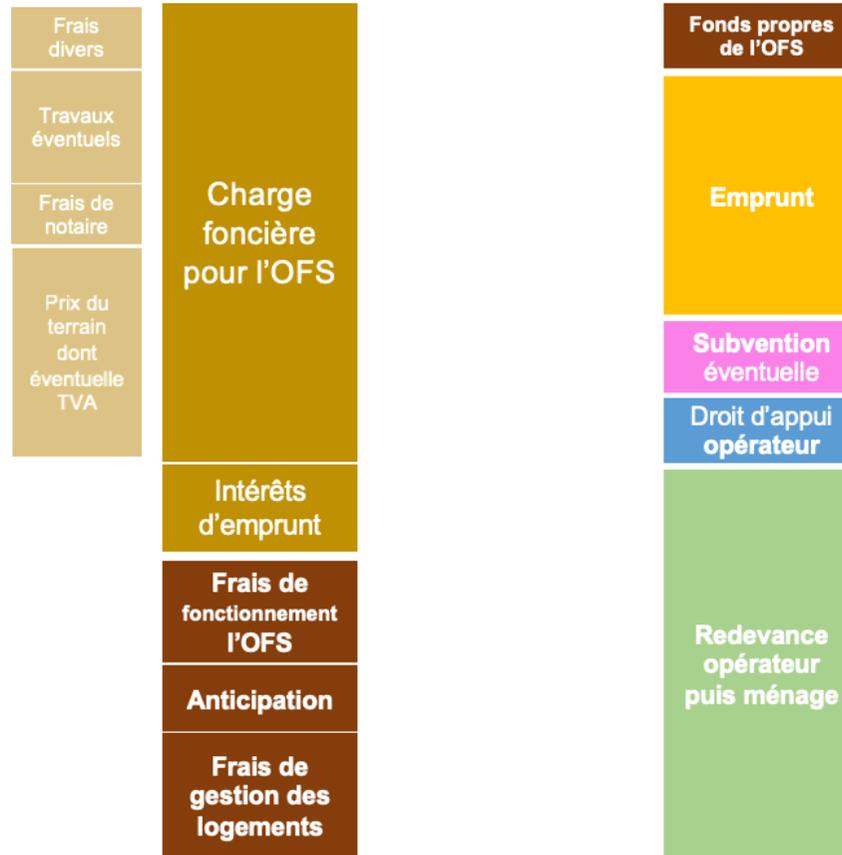
# QUELQUES ENJEUX ECONOMIQUES

MONTAGE PAR L'OFS

Pour l'OFS,  
le montage économique  
d'un projet comprend :

## Des charges

- Prix du terrain (incluant la TVA à 5,5% le cas échéant)
- Frais de notaire
- Intérêt d'emprunt (taux moyen en fonction de l'évolution du livret A)
- Frais de gestion : coût par logements, coûts fixes, frais de rotation,...
- Anticipation : impayés, portage en cas de rachat...



## Des ressources

- Fonds propres OFS (subventions, apports au capital, autofinancement...)
- Emprunts
- Redevances à venir par l'opérateur puis les ménages
- Éventuellement apports financiers complémentaires de l'opérateur

# QUELQUES RISQUES IDENTIFIÉS

- > **Spéculation sur le foncier** avec les marges financières permises par la « dissociation »
- > Les impensés du **circuit de financement**
- > Les **modes de production des logements BRS** posent de nombreuses questions semblables à la Véfa HLM
- > **Cohabitation entre BRS et locatif social**
- > Comment **diversifier le dispositif sans le détourner ?**
- > **Gestion des BRS dans le temps** : pertinence sur le marché de l'ancien pour la revente, devenir des copropriétés comprenant des BRS, accompagnement des ménages, etc.
- > **Compétences** disponibles pour les OFS
- > Comment **réguler un dispositif souple ?** Par qui l'encadrer ?

# VERS DE NOUVELLES RÉGULATIONS ?

POLITIQUE

## TRIBUNE. Des élus de gauche appellent à la régulation du foncier face à la crise du logement

Dans une tribune, des élus de grandes villes et de grandes agglomérations françaises, marqués à gauche pour la plupart, comme Lyon, Paris, Marseille ou Grenoble, appellent le gouvernement à se saisir de la question du logement social, à quelques jours du Congrès national du logement social.

Rédaction JDD

24/09/2022 à 17:00, Mis à jour le 10/02/2023 à 05:52



The screenshot shows the top of a website page. At the top left is the logo for 'RÉPUBLIQUE FRANÇAISE' with the motto 'Liberté, Égalité, Fraternité'. To its right is the 'FRANCE STRATÉGIE' logo with the tagline 'ÉVALUER. ANTICIPER. DÉBATTRE. PROPOSER.'. Below these are navigation tabs: 'PUBLICATIONS', 'PROJETS', 'THÉMATIQUES', 'ÉVÉNEMENTS', 'RÉSEAU', and 'ÉVALUATION'. There are also icons for a calendar, a bar chart, a flag, a search magnifying glass, and a plus sign. A blue bar contains a download icon and the word 'ÉLÉCHARGER', followed by social media icons for Facebook, Twitter, Pinterest, LinkedIn, and Email. Below this is a breadcrumb trail: 'Accueil / Publications / 2017/2027 – Quelle fiscalité pour le logement ? - Actions critiques'. The main content area features a large image of a modern building with a blue sky. Overlaid on the image is the title '2017/2027 – Quelle fiscalité pour le logement ? - Actions critiques'. Below the image, there are links for 'PUBLICATIONS' and 'NOTE D'ANALYSE', and a publication date: 'Publié le mercredi 14 décembre 2016'. The main text of the article begins with: 'Notre fiscalité du logement favorise le statut de propriétaire occupant. Ce faisant, elle freine la mobilité géographique, d'autant qu'elle taxe également lourdement les transactions, et désavantage indirectement les jeunes générations pour lesquelles l'accès à ce statut est plus difficile. Pour lever ces freins, quatre options sont envisageables.'

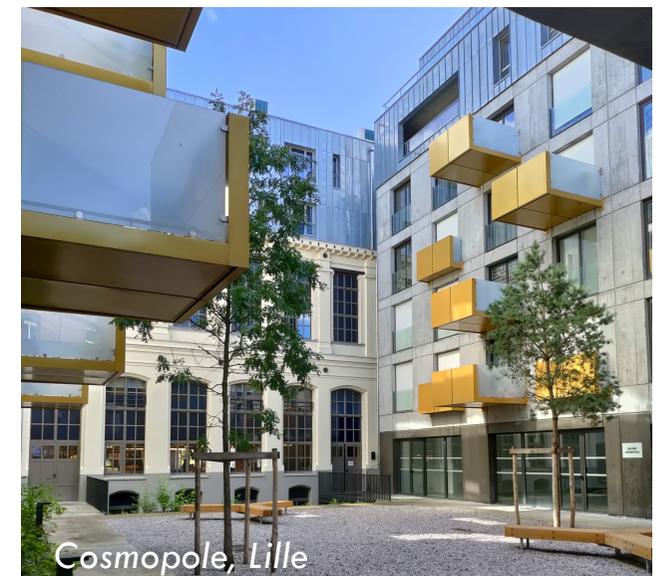
# RÉPONDRE AUX BESOINS D'ACCESSION ABORDABLE DANS LES ZONES « TENDUES »

Exemples d'OFS créés par des acteurs publics :

- > Décomplexer les politiques publiques : Rennes
- > Créer de la mixité dans les quartiers riches : Lille
- > Recréer une politique d'accèsion : Paris

Exemples d'OFS créés par des organismes Hlm :

- > Permettre la production d'accèsion abordable là où elle n'existait plus : IDF
- > Fournir un outil aux collectivités pour loger des ménages vivant sur place, exclus par les résidences secondaires : St Malo, Vendée
- > Conquérir de nouveaux marchés dans une inquiétude vis-à-vis de la promotion privée



# VENTE HLM

- Cadre réglementaire encore un peu fragile, mais intégration du sujet dans les débats sur la loi 3DS  
« Parmi les clarifications sont notamment visées les interventions des OFS sur le patrimoine ancien. Les OFS ont été imaginés à l'origine pour construire des logements neufs mais il est souhaité et souhaitable, notamment pour les bailleurs sociaux, qu'ils puissent réhabiliter et vendre des logements sociaux sous forme de BRS. » Examen du texte au Sénat
- Des organismes agréés directement OFS se sont déjà lancés notamment Logéo Seine Estuaire et Est Métropole Habitat
- Des collectivités tentent d'encadrer la vente Hlm en se servant du BRS



Foncier Solidaire France a retweeté



EMH @EstMetropoleHab · 1 juil.

[OFS] Ce 1er Juillet, @EstMetropoleHab lance ses toutes premières ventes de logements par le biais de l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS), avec la vente de logements dans la résidence Verlainne à @villeurbanne ! L'OFS, c'est quoi ? Découvrez le ici : [est-metropole-habitat.fr/est-metropole-...](https://est-metropole-habitat.fr/est-metropole-...)



5

8



*Cette expérimentation importante, sur 100 logements, est un premier pas. Nous sommes convaincus que le bail réel solidaire est une opportunité pour réaliser de la vente sociale autrement. C'est un nouveau rapport à la propriété, responsable et adapté aux ménages modestes qui souhaitent une alternative à la location ou à la vente traditionnelle. C'est également une alternative sécurisante pour gérer les futures copropriétés issues de la vente sociale de notre patrimoine.*

—Mathias Levy-Noguères, président du Directoire

# RURALITÉ

Quelles opérations seraient pertinentes en rural ?

Le département de Vendée adopte une stratégie de sécurité : n'aller que sur des zones très demandées et dans les centres. En effet, il y a une inquiétude à aller vers les zones détendues car risque pour l'OFS.

Bizitegia se concentre sur l'intérieur du Pays-Basque, notamment en centre-bourg. Les communes les sollicitent beaucoup.

*Signature du 1<sup>er</sup> BRS de Bizitégia, Banca, Juin 2021  
Cette opération va permettre à cette famille, jusqu'ici locataire de ce bien, de pouvoir l'acquérir après réhabilitation, le tout pour une charge financière inférieure à la charge locative supportée.*



# OFS ET COPROPRIÉTÉS

Il y a deux sujets :

## > La vie des copropriétés BRS

Comment sécuriser les ménages en limitant les divers couts qu'ils doivent assumer ?

Toutes les opérations ne sont pas 100% BRS. Certaines sont en diffus, d'autres en vente Hlm, d'autres en mixité des statuts d'occupation.

Comment vit une copropriété avec du BRS mais pas que ?

## > L'utilisation des OFS en réponse aux copropriétés en difficultés

- Expropriation et réhabilitation lourde : étude de la DREAL Paca et Espacité
- l'OFS comme tiers financeurs : Keredes (demande d'évolution règlementaire portée maintenant par le réseau des OFS)



# D'AUTRES LAMES DU COUTEAU SUISSE

Le dispositif BRS peut aussi être utilisé pour :

- L'accès en quartiers politiques de la ville
- La légalisation d'habitats informels
- L'habitat participatif
- ...

L'OFS peut aussi être utilisé au-delà du seul outil BRS. L'objectif est de faire évoluer les compétences de l'OFS mais sans toucher au BRS, plutôt en inventant des nouveaux contrats :

- Pour les ménages au dessus des plafonds de ressources PSLA
- Pour les locaux d'activité

Mais aussi pour d'autres activités : tiers financeur par exemple.



*Appel à manifestation d'intérêt pour projet BRS  
Plan d'Aou, Marseille, OFS d'Erilia*