



SOCIÉTÉ - HABITAT

Mai 2023 • www.institutparisregion.fr

LES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE : PRODUIRE DU LOGEMENT DURABLEMENT ABORDABLE EN ÎLE-DE-FRANCE

20

ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE AGRÉÉS EN ÎLE-DE-FRANCE

13

ORGANISMES DE LOGEMENTS SOCIAUX AGRÉÉS EN TANT QU'OFIS

25 à 50 %

NIVEAU DE DÉCOTE PAR RAPPORT AUX PRIX DU MARCHÉ

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES EST UNE GAGEURE DANS UN MARCHÉ IMMOBILIER TENDU COMME CELUI DE L'ÎLE-DE-FRANCE ET UN ENJEU POUR LE MAINTIEN DE L'ATTRACTIVITÉ DE LA RÉGION. À CE TITRE, LA DISSOCIATION DE LA PROPRIÉTÉ DU FONCIER ET DU BÂTI, QUI PERMET D'ACQUÉRIR SON LOGEMENT SANS ACHETER LE FONCIER, CONSTITUE UNE PISTE INTÉRESSANTE POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS AUX PRIX DÉCOTÉS PAR RAPPORT AU MARCHÉ. EN TÉMOIGNE L'ESSOR RÉCENT DES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE (OFS), DONT LA FINALITÉ PREMIÈRE DOIT ÊTRE PRÉSERVÉE : AMÉLIORER DE FAÇON DURABLE L'ADÉQUATION ENTRE LE PRIX DES LOGEMENTS ET LE REVENU DES MÉNAGES.

La dissociation de la propriété du foncier et du bâti est une pratique traditionnelle dans certains pays, notamment anglo-saxons, à l'image du régime de propriété foncière dans des quartiers historiques londoniens. Elle a été remise à l'honneur aux États-Unis dans les années 1970, dans le sillage des *Community Land Trusts* (CLT), sociétés à but non lucratif fondées sur la mise hors marché du foncier et son inaliénabilité, et dont la gouvernance favorisait la participation des résidents.

Depuis les années 2000, ce modèle se développe en Europe avec pour ambition de faire du foncier un bien commun pour produire du logement abordable.

UN NOUVEAU MODÈLE DE PROPRIÉTÉ

La loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) de 2014, et celle pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite « loi Macron ») de 2015 ont créé un nouveau modèle d'accession sociale à la propriété¹, distinct de l'accession en pleine propriété, visant à réguler l'envolée des prix de l'immobilier grâce à la dissociation entre le foncier, propriété permanente de l'organisme de foncier solidaire (OFS), et le bâti, détenu par les ménages. Ceux-ci sont preneurs

Les OFS agréés en Île-de-France (année d'agrément et statut juridique)

- 2017**
Coopérative foncière francilienne
SCIC* SAS
- 2018**
Habitat et Humanisme
Association
- 2020**
Foncière Ville de Paris
GIP*
- Seqens**
OLS* (SA HLM)
- Immobilier I3F**
OLS (SA HLM)
- Foncière Solucia**
Association
- Antin Résidences**
OLS (SA HLM)
- 2021**
OPH Maison-Alfort
Association
- OFS des Yvelines**
GIP
- Logirep**
SCIC SAS
- 2022**
Hauts-de-Seine Habitat
OLS (OPH)
- Plaine Commune**
GIP
- Expansiel Promotion**
OLS (SCIC HLM)
- Logeo**
OLS (SA HLM)
- CDC habitat social**
OLS (SA HLM)
- 2023**
RLF Résidences
Le logement des fonctionnaires
OLS (SA HLM)
- Est Ensemble Habitat**
OLS (OPH)
- Moulin Vert**
OLS (SA HLM)
- Clésence**
OLS (SA HLM)
- Essonne Habitat**
OLS (SCIC HLM)

* SCIC : société coopérative d'intérêt collectif
GIP : groupement d'intérêt public
OLS : organisme de logements sociaux

Source : Drihl d'Île-de-France, mars 2023

d'un Bail réel solidaire (BRS), à travers lequel ils acquièrent les droits réels attachés au bâti² pour une durée de 18 à 99 ans et versent à l'OFS une redevance foncière mensuelle pour la location du sol³ (et les frais de gestion), qui s'ajoute aux mensualités de l'emprunt immobilier. Les ménages doivent occuper le logement à titre de résidence principale. Leurs ressources ne doivent pas excéder un niveau plafond, celui des logements dits « PSLA » (Prêt social location-accession, soit, en 2023, un plafond de 49 720 € pour un ménage de deux personnes en zone A⁴, dont relève l'agglomération de Paris). Les opérations en BRS bénéficient d'un taux de TVA réduit (5,5%)⁵.

Les ménages ont la possibilité de revendre ou de transmettre par voie de donation et succession les droits réels immobiliers permettant la jouissance du logement.

Outre la dissociation de la propriété du foncier et du bâti, l'innovation réside dans le caractère « rechargeable », et donc durable, du BRS, qui est reconduit pour une durée identique à chaque cession. Le bien ne perd pas de valeur, même à l'approche du terme du bail.

Le montant de la cession est encadré et ne peut dépasser les plafonds de prix du PSLA (4 168 €/m² en zone A, en 2023) afin de garantir une accessibilité financière pérenne, qui profitera aux acquéreurs successifs, toujours tenus de respecter les plafonds de ressources.

Il s'agit donc d'une accession sociale à la propriété sécurisée, qui permet aux acquéreurs de constituer un capital et d'épargner, en minimisant les risques (garantie de rachat), pour éventuellement s'engager ensuite dans une accession classique en pleine propriété.

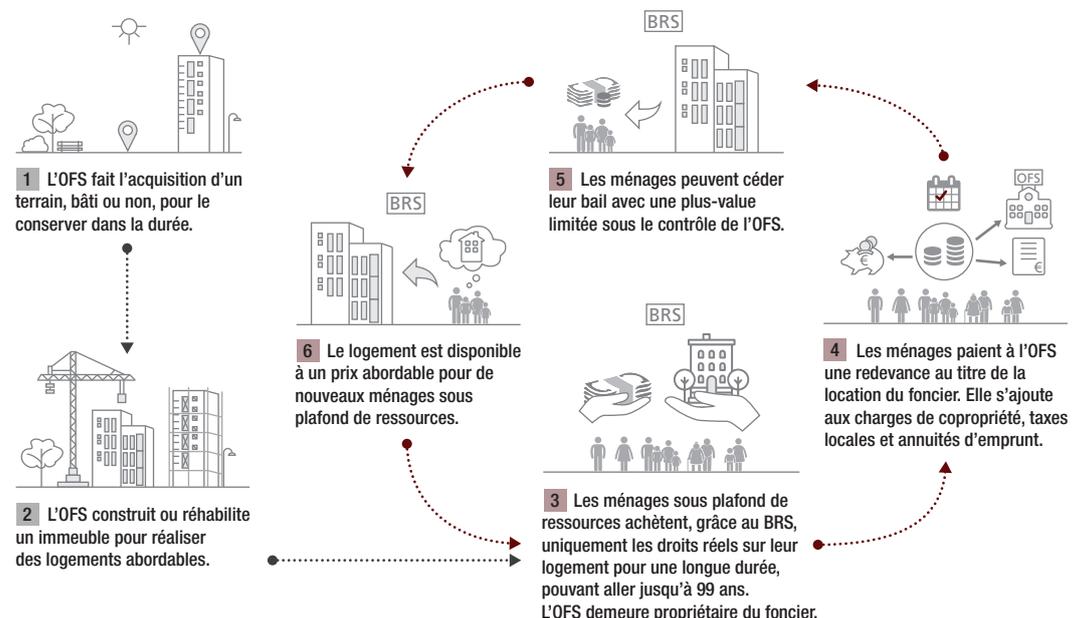
UNE FORTE DYNAMIQUE DE CRÉATION D'OFS, AUX PROFILS VARIÉS

Agréés par les préfets de Région, les OFS ont le vent en poupe (110 OFS en France fin 2022), et l'Île-de-France ne déroge pas à ce constat, avec 20 OFS au 1^{er} mars 2023 (voir tableau ci-contre) et une dynamique de demande d'agrément qui se poursuit. En effet, la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan) de 2018 a renforcé l'attractivité du BRS en accession en l'intégrant dans le décompte des logements sociaux de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) au titre du PLS (Prêt locatif social)⁶. Les collectivités apportent leur garantie d'emprunt aux opérations de BRS, qui figurent désormais dans les nouvelles générations de Programmes locaux de l'habitat (PLH) ainsi que dans les outils réglementaires des Plans locaux d'urbanisme (PLU) – emplacements réservés, servitudes au profit des logements BRS... –, voire dans les chartes de construction soumises aux promoteurs (demande d'une part de BRS).

On distingue, d'une part, les OFS *ad hoc*, structures à but non lucratif à la gouvernance partenariale (collectivités, organismes HLM, aménageurs...) et au statut diversifié (association, groupement d'intérêt public, société coopérative d'intérêt collectif...), et, d'autre part, les organismes de logement social, qui, depuis la loi Élan, peuvent être agréés en tant qu'OFS : 13 organismes de logements sociaux agréés, soit les deux tiers des OFS franciliens.

Un autre critère de distinction est celui du périmètre d'intervention des OFS : tandis que certains interviennent sur un territoire strictement délimité (OFS adossés à une collectivité ou à son office public de l'habitat), d'autres disposent d'un champ d'action large, d'échelle régionale, voire plurirégionale.

Comment fonctionne le bail réel solidaire ?



Focus sur des opérations BRS en Île-de-France et dans d'autres régions



Mylène Derr

L'opération Lakanal, à Pantin (93)

Livrée en 2021, l'opération portée par l'OFS La Coop Foncière (SCIC SAS) se situe à proximité du canal de l'Ourcq, dans un quartier marqué par une forte hausse des prix immobiliers. Le projet se compose de huit logements collectifs (du T1 au T4), issus de la réhabilitation d'un bâtiment classé « remarquable » par la Ville (une ancienne gendarmerie de 1903) et de la construction de trois maisons (T4).

La commercialisation a ciblé en priorité les Pantinois et les locataires du parc social, en majorité des primo-accédants, parfois confrontés dans leur recherche de prêt à la frilosité des banques face à ce dispositif peu connu à l'époque.

Avec un prix de vente de 3 200 €/m² pour les appartements et de 3 900 €/m² pour les maisons avec jardin, les ménages ont bénéficié de prix 50 à 60 % moins élevés que le marché libre, et s'acquittent d'une redevance foncière de 2,5 €/m²/mois.



Patrick Valleu

La résidence Kaminoa, à Espelette (64)

Première opération en OFS/BRS en France – en 2019 –, cet ancien corps de ferme, démoli partiellement et reconstruit en respectant l'architecture basque, se compose de cinq T4 de 85 m² avec jardin, acquis au prix moyen de 167 000 euros, soit 1 992 €/m² de surface habitable (Shab), c'est-à-dire une décote de 40 % par rapport au marché local de l'immobilier neuf (3 200 €/m²). Conduite par le Comité ouvrier du logement (Col), SCIC, en lien avec l'OFS La Coopérative Foncière Aquitaine, agréé dès 2017, cette opération se situe en zone dite « C ».

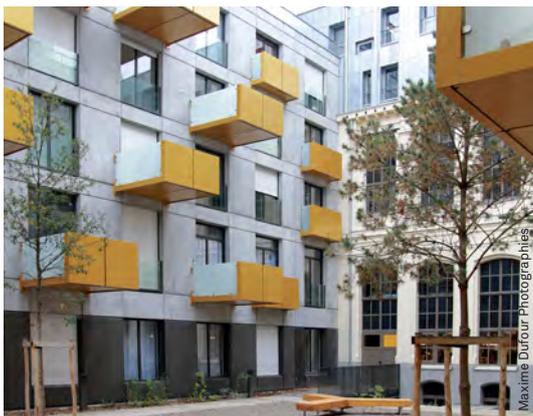
Désormais directement agréé en tant qu'OFS, le Col travaille également avec deux autres OFS : Occitalys Foncier (groupe des Chalets) et Bizitegia, OFS de l'établissement public foncier local (EPFL) du Pays Basque. Le Col s'attache à développer des projets de BRS avec une dimension participative. En mars 2023, la production du Col en BRS s'établit à 560 logements, auxquels s'ajoutent 850 logements à venir.



Caroline Ablain

Le programme « Le Flore », à Bruz, au sud de Rennes (35)

Livré en 2021, ce programme compte 14 logements disposant chacun d'un balcon ou d'une terrasse : quatre T2, huit T3 et deux T4. Avec l'opérateur immobilier Néotoa, l'opération a été menée à bien par l'OFS de la métropole « Foncier Solidaire Rennes Métropole », association agréée en 2018 réunissant cinq bailleurs sociaux, huit sociétés coopératives, Rennes Métropole et l'aménageur public Territoires et Développement. Dans une commune où les appartements dépassent généralement 3 500 €/m², ces logements ont été vendus à 2 055 €/m² : 132 250 € pour un T3 et 168 500 € pour un T4. Les acquéreurs sont originaires de Rennes et du sud de la métropole. Ils s'acquittent d'une redevance foncière mensuelle de 0,15 €/m², niveau réglementé pour l'ensemble des opérations en BRS. La Métropole de Rennes développe de longue date une politique d'accession sociale à la propriété. Le prochain Programme local de l'habitat (PLH) prévoit d'élargir le nombre de communes éligibles au dispositif OFS/BRS, et de généraliser la dissociation du foncier et du bâti sur les fonciers publics pour tous les produits.



Maxime Durour-Photographies

L'opération Cosmopole, à Lille (59)

En 2020, 15 logements en BRS, du T2 au T5, ont été livrés à Lille, au sein de l'opération Cosmopole, comprenant 210 logements, un hôtel et une galerie d'art, pour un prix d'acquisition fixé à 2 110 €/m² Shab hors stationnement, dans un quartier où les prix avoisinent 5 500 €/m², et une redevance foncière de 1 €/m²/mois. Construits par le promoteur Finapar, ces logements sont portés par l'association Organisme de foncier solidaire de la Métropole lilloise (OFSML), premier OFS opérationnel en France, agréé en 2017, et créé à l'initiative de la Ville de Lille, de la Métropole européenne de Lille, de la Fondation de Lille et de la Fédération des promoteurs immobiliers des Hauts-de-France. Sa gouvernance s'est élargie depuis. L'OFSML a été précurseur dans la promotion du modèle de *Community Land Trust* (CLT) en Europe, avec ses partenaires belges, britanniques, néerlandais et allemands, dans le cadre du projet européen *Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities* (SHIC) visant à favoriser le logement abordable dans les grandes villes européennes.

Des collectivités franciliennes investies pour le développement du BRS

Les exemples présentés ci-après ne prétendent pas à l'exhaustivité. Peuvent également être mentionnés, parmi d'autres : l'Office public de l'habitat, agréé OFS, de l'EPT Est Ensemble, avec son objectif de 120 à 150 logements BRS par an et une politique d'attribution inspirée de celle du logement social ; la Ville de Paris et son OFS (Foncière de la Ville de Paris), avec une programmation de 1 000 logements BRS répartis sur près de 15 opérations ; la Ville de Nanterre, etc.

Le dispositif régional de soutien au Bail réel solidaire

La Région Île-de-France soutient la création de logements BRS dédiés à l'accession à la propriété : opérations de construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe ou en Vefa ; opérations de transformation d'immeubles de bureaux, à usage commercial ou industriel ; travaux de réhabilitation et de rénovation thermique engagés pour le redressement de copropriétés en difficulté sous label régional. L'aide régionale est versée soit à l'OFS, soit à l'opérateur chargé de la

réalisation de l'opération de BRS. La subvention peut financer le foncier, en contrepartie d'une minoration de la redevance, ou les travaux, en contrepartie d'une minoration du prix de vente des logements. L'aide s'élève au maximum à 10 % de la dépense subventionnable et est plafonnée à 5 000 € par logement. De février 2022 à mars 2023, la Région a ainsi accordé près de 1,7 million d'€, soutenant 15 opérations représentant 358 logements BRS.

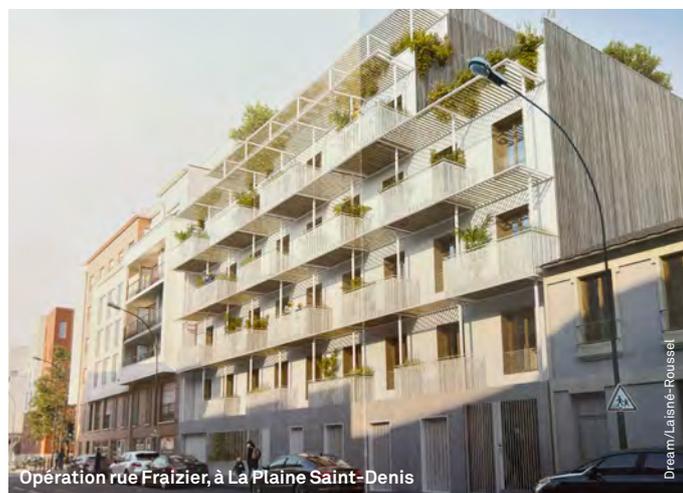
Objet de la subvention	Nb opérations Nb logements BRS	Montant total de la subvention	Impact de la subvention	Redevance* (€/m ² /mois)	Prix de vente moyen* (€/m ² Shab)	Décote / accession libre
Foncier	12 281	1 199 854 €	de -10 à -20 ct/m ² pour la redevance	de 1,30 à 3,20	de 2 983 à 5 000	de 24 à 46 %
Travaux	3 77	472 925 €	de -84 à -105 €/m ² pour le prix de vente	de 1,30 à 3,08	de 3 600 à 4 622	de 25 à 39,5 %

* Aide régionale incluse

Source : Conseil régional d'Île-de-France, mars 2023

L'OFS de Plaine Commune

L'établissement public territorial (EPT) de Plaine Commune, son office HLM Plaine Commune Habitat et sa coopérative d'accession à la propriété (Caps) ont créé un OFS, agréé en juillet 2022, pour développer et pérenniser l'accession sociale à la propriété au vu des tensions inflationnistes, notamment dans le sud du territoire : proximité de Paris, et secteurs bien desservis et impactés par plusieurs nouvelles gares du Grand Paris Express et les projets des Jeux olympiques. Le public visé est celui des primo-accédants et des acquéreurs locaux. L'objectif est de développer 300 BRS par an les premières années, et 500 par an à partir de 2024-2025, à mettre en regard de l'objectif de production global de 3 500 logements par an. Pour l'achat des terrains, l'EPT a prévu une participation financière à hauteur de 500 000 euros par an (qui correspond à une subvention de 5 % pour chaque opération, nécessaire à l'octroi du prêt Gaïa à long terme de la Banque des territoires). L'EPT assure les garanties d'emprunts pour les prêts contractés par l'OFS territorial, mais aussi d'autres OFS. À terme, l'OFS envisage d'intervenir dans l'ancien et les copropriétés.

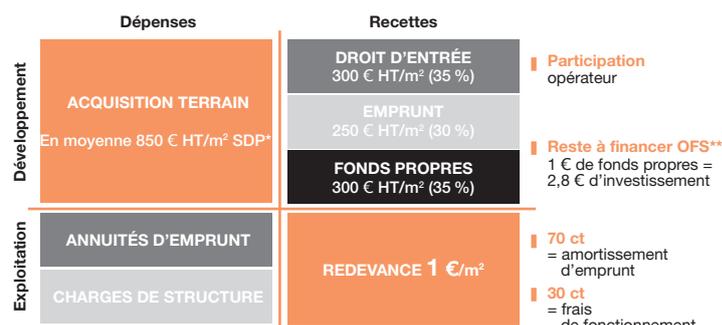


Livraison prévue au deuxième trimestre 2024 de 22 logements BRS, du T1 bis au T5 (en plus de 22 logements locatifs sociaux PLS). Prix de vente moyen (aide régionale incluse) : 3 816 €/m² Shab. Décote : 25 % par rapport à l'accession libre. Redevance : 1,91 €/m²/mois.

L'OFS des Yvelines

Dans le cadre de sa politique en faveur du développement, du rééquilibrage et de la diversification de l'offre de logements, le Département des Yvelines a créé un OFS, agréé en juin 2021, sous la forme d'un GIP réunissant le Département, l'entreprise sociale pour l'habitat (ESH) Les Résidences Yvelines Essonne et la société d'économie mixte (SEM) Citallios. Doté d'une enveloppe d'investissement de 25 millions d'euros pour cinq ans, l'OFS vise la production de 250 logements par an à destination des familles de classe moyenne, avec une redevance foncière de 1 €/m² Shab/mois. Cette production ciblera en priorité les communes du département déficitaires au titre de la loi SRU (sans se substituer à la production de logements locatifs sociaux) et les grands projets d'aménagement soutenus par le Département. Dans les secteurs les plus tendus, elle permettra de solvabiliser les candidats à l'accession. La programmation privilégie les logements familiaux (75 % de T3 et plus) au sein d'opérations mixtes portées par des promoteurs ou des opérateurs HLM en secteur diffus. L'Établissement public foncier d'Île-de-France (Epfi) joue un rôle crucial pour l'apport de foncier à des conditions préférentielles (mêmes minorations que le locatif social). La production de BRS s'opère aussi par reconversion de bâtiments. Début 2023, 25 opérations en BRS sont engagées (465 logements), dont neuf en cours de commercialisation (Viroflay, Bougival, Jouy-en-Josas, Voisins-le-Bretonneux, Le Mesnil-Saint-Denis...). Les premières livraisons sont prévues en 2024.

Un modèle économique où chaque acteur contribue à la création de valeur



* SDP : surface de plancher

** Charge foncière nette OFS : 550 € HT/m² SDP

Source : OFS des Yvelines

Les OFS se distinguent aussi par le niveau de redevance foncière, faible pour les OFS très aidés par les collectivités (1 €/m² pour l'OFS des Yvelines ou 2,5 €/m² pour l'OFS de Paris). La Caisse des dépôts et consignations, acteur majeur du dispositif, via les prêts long terme qu'elle accorde aux OFS, préconise des niveaux de redevance plafonnés.

Au-delà de leur diversité, l'ensemble des OFS développent une activité de gestion de long terme, qui explique la place des organismes HLM : accompagnement des acquéreurs, quittancement de la redevance d'occupation du terrain, participation au fonctionnement et aux travaux de la copropriété, suivi des reventes, éventuelle mise en œuvre de la garantie de rachat et de relogement...

UN EFFET LEVIER POUR RELANCER L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ EN ÎLE-DE-FRANCE

L'accession sociale à la propriété est toujours restée contenue en Île-de-France, comme en témoigne la production limitée de PSLA⁷ : 660 logements agréés par an en moyenne au cours de la dernière décennie⁸. Le PSLA est en effet complexe à équilibrer dans les secteurs les plus tendus, coûteux en aide publique et faiblement efficient dans la durée, avec des pratiques spéculatives à la revente qui ont pu décourager les collectivités. Les chartes édictées par les villes et les intercommunalités pour encadrer la production de la promotion privée visent d'ailleurs à combler ce déficit, en organisant une accession à la propriété à prix maîtrisés.

Dès lors, le couple OFS/BRS, qui garantit une maîtrise foncière dans la durée, pourrait progressivement s'affirmer comme le produit phare de l'accession sociale à la propriété. Les politiques locales de l'habitat gagneront alors à articuler ces différents produits, le PSLA gardant sa pertinence dans les secteurs moins tendus, de même que le dispositif de TVA à taux réduit pour les quartiers en politique de la ville et en renouvellement urbain ; et cela en bonne intelligence avec le développement du logement locatif social (LLS) qui demeure, dans le sillage de la loi SRU, un objectif majeur dans les communes carencées ou déficitaires en logement social pour répondre aux besoins actuellement insatisfaits en Île-de-France, dont témoignent les 780 000 demandeurs comptabilisés fin 2022⁹.

PUBLIC CIBLE : CLASSES MOYENNES, JEUNES ACTIFS, FAMILLES ET SORTANTS DU PARC SOCIAL

Le BRS a d'emblée été conçu comme un « facilitateur » de parcours résidentiel pour les classes modestes et moyennes désireuses de concrétiser un projet d'accession : les jeunes actifs s'installant dans la métropole, les locataires HLM les plus solvables, les familles à la recherche d'un logement en adéquation avec leurs revenus... Nombre de collectivités conçoivent ces logements en priorité à destination des habitants ou des actifs de leur territoire. La rapidité des premières commercialisations témoigne de l'attractivité de ces programmes, tant l'avantage économique induit par le

BRS est important, avec des prix inférieurs de 25 % à 50 % à ceux du marché (voir exemples illustrés)¹⁰. Les anciens locataires du parc social n'étant pas en reste parmi les acquéreurs, l'essor du BRS – s'il se confirme – pourrait apporter une fluidité accrue dans l'occupation du parc social.

UNE PRODUCTION ENCORE BALBUTIANTE, DES PERSPECTIVES ENCOURAGEANTES

Pour l'heure, la production de BRS reste marginale en Île-de-France : au 1^{er} janvier 2022, on n'y dénombrait que 21 logements BRS livrés (pour un total de 338 en France), avec toutefois 2 600 BRS projetés en 2023, dont déjà plus de 300 en cours de commercialisation¹¹. La jeunesse du dispositif et sa complexité, ainsi que les délais liés à la construction et à la rénovation expliquent cette production limitée, qui ne va pas manquer de s'étoffer au vu des objectifs de production affichés par les OFS, de l'appétence des collectivités pour cette offre abordable durable comptabilisée dans le décompte SRU, et de l'intérêt des promoteurs pour un dispositif ouvrant de nouvelles perspectives de marché à l'heure où leurs stocks s'avèrent difficiles à écouler et où la solvabilité des ménages s'amenuise. De plus, certains freins initiaux s'estompent : la pédagogie auprès des accédants relayée par les associations d'information sur le logement (Adil) porte ses fruits ; de même, la prudence initiale des banques fait place à une familiarisation accrue et l'expertise notariale se précise.

La production de BRS prend des formes variées : construction neuve, en maîtrise d'ouvrage directe par les OFS ou en vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) en lien avec un promoteur privé ; acquisition-amélioration d'immeubles préexistants. Il s'agit, selon les cas, d'opérations 100 % BRS ou d'opérations mixtes. Le recours au montage OFS/BRS permet aussi de débloquer des opérations complexes, telles que des projets d'habitat participatif peinant à trouver leur équilibre économique.

UNE GÉOGRAPHIE PRÉFÉRENTIELLE ?

Dans les territoires les plus tendus, le BRS permet de faciliter l'accès à la propriété des classes moyennes. Dans les quartiers populaires fortement dotés en logement social, la production de BRS en accession contribue à la diversification de l'offre, et favorise les parcours résidentiels et l'accès à la propriété des ménages modestes, tout en limitant le risque de copropriétés fragiles. Dans les communes en deçà du taux de 25 % de logements sociaux, la priorité est au développement du LLS, notamment à bas loyer, le BRS pouvant venir en complément et en soutien de l'équilibre économique des opérations. Enfin, dans les secteurs en projet voués à évoluer, le BRS se prête à un usage stratégique comme outil d'anticipation et de prévention de la spéculation à venir.

Concernant l'accès au foncier, les terrains libérés par les démolitions d'immeubles HLM fournissent des sites de choix pour les opérations en BRS. De

LA BANQUE DES TERRITOIRES ET ACTION LOGEMENT, PARTENAIRES FINANCIERS DES OFS

La Banque des territoires soutient actuellement à hauteur de 65 millions d'euros une cinquantaine d'opérations d'OFS agréés en Île-de-France, représentant près de 1 500 logements BRS répartis sur la région, avec une prépondérance à Paris et en petite couronne.

Les prêts accordés courent sur une durée de 80 ans et représentent, sauf exception, l'essentiel du financement de l'opération, sachant que le niveau de fonds propres est d'au moins 5 %. Le niveau moyen constaté de redevance que paiera un propriétaire d'un logement BRS est de l'ordre de 2,2 €/m²/mois, avec un niveau de décote du prix de vente des logements de l'ordre de 35 à 40 % par rapport au prix du marché. Action Logement, également, distribue des financements aux OFS pour le portage foncier sous forme de prêt amortissable (taux fixe bonifié, durée maximale de 40 ans, différé et franchise totale d'intérêt de 10 ans) sur la base d'un montant maximum de 15 000 € par logement construit en BRS, prioritairement proposé aux salariés des entreprises. Le bilan, fin 2022, porte sur quatre OFS franciliens financés (Foncière de la Ville de Paris, La Coop Foncière, OFS 78 et Seqens), pour un montant de 24 millions d'euros, représentant 1 605 logements BRS. Au niveau national, fin 2022, 32 OFS ont été soutenus par Action Logement, pour un montant de 127 millions d'euros, représentant 8 000 logements BRS.

Source : Banque des territoires, direction régionale Île-de-France et Action Logement Services, Direction des financements bailleurs et collectivités.

même, à la demande des collectivités partenaires, l'Établissement public foncier d'Île-de-France (Epfif) peut céder son foncier à des OFS¹². À ce jour, une dizaine d'opérations mixtes susceptibles d'aboutir à la production de plus de 300 logements BRS sont développées sur des fonciers cédés par l'Epfif.

UNE HISTOIRE RÉCENTE, UNE HISTOIRE À SUIVRE

Bien que récente, l'histoire des OFS/BRS est déjà riche de sédimentations successives. En témoignent les débats autour de la perspective d'un Bail réel intermédiaire (BRI) dans les secteurs immobiliers les plus tendus afin d'ouvrir le dispositif à des ménages aux ressources certes plus élevées, mais néanmoins entravés dans leur projet d'accession. La facilité d'obtention des agréments, même pour les demandes peu argumentées, est souvent pointée du doigt, à tel point qu'une évolution du cadre législatif pour resserer les critères d'agrément est attendue. De même, les questionnements se font plus pressants sur le marché de la revente, les conditions d'acquisition pour les acquéreurs de seconde main, le cycle de vie du patrimoine et le respect de l'usage des BRS à titre de résidence principale. Le recours aux OFS est aussi de plus en plus envisagé pour les ventes de logements locatifs HLM, afin de les maintenir dans le giron du logement abordable. Et le dispositif OFS/BRS pourrait venir enrichir la panoplie des outils de redressement des copropriétés en difficulté. Enfin, la loi dite « 3DS » a créé un « BRS activité » pour les locaux dévolus aux micro-entreprises. La question de l'impact sur le marché foncier, et non plus sur le seul prix des logements, est récurrente, avec la crainte d'une concurrence entre OFS pour l'accès au foncier¹³. Ce risque spéculatif reste aujourd'hui difficile à apprécier, et l'on constate sur le terrain des engagements à ne pas dépasser un certain niveau de prix au m² et à coordonner les périmètres d'intervention respectifs entre OFS.

La production de logements issus du montage OFS/BRS reste trop limitée, et le recul insuffisant pour dresser un bilan, qui sera probablement bousculé par la hausse des taux d'intérêt. À terme, les prix d'acquisition, les niveaux de redevance foncière, le déroulement des mutations, l'appropriation « culturelle » de ce nouveau dispositif, l'évolution des immeubles, l'articulation avec les autres produits d'accession à la propriété, les expériences participatives ainsi que la mobilisation de ces montages dans le cadre de vente HLM ou pour le redressement des copropriétés dégradées seront autant d'éléments à suivre afin d'appréhender les impacts sur le marché immobilier et foncier francilien, et le parcours résidentiel des ménages ; avec toujours à l'esprit l'objectif premier d'étoffer et de diversifier l'offre de logements abordables en Île-de-France. ■

Hélène Joinet, chargée d'études habitat,
département Société et habitat (*Martin Omhovére, directeur*)

1. Principalement utilisé en accession à la propriété, ce montage peut être mobilisé pour des opérations locatives, le bailleur devant alors s'engager à louer le logement en respectant des plafonds de ressources et de loyers du parc social (Prêt locatif à usage social-PLUS ou Prêt locatif aidé d'intégration-PLAI).
2. Un droit réel est un droit qui s'exerce sur un objet (un logement, en cas de BRS).
3. Le BRS étant un projet sur le long terme, l'OFS peut demander un montant faible pour la redevance.
4. Le zonage ABC est utilisé pour les barèmes applicables aux aides financières au logement.
5. Sur décision de la collectivité, les logements en BRS peuvent bénéficier d'un abattement de la taxe foncière sur la propriété bâtie, de 30 % à 100 %.
6. PLS est une catégorie de logements sociaux destinés aux ménages à revenus moyens. Dans l'inventaire annuel des logements sociaux, les logements en accession BRS sont assimilés à des « logements sociaux », et non à des « logements locatifs sociaux ». Ils sont comptabilisés à compter de leur livraison, et non de l'octroi de l'agrément. La production de PLS ne doit pas dépasser 30 % afin de ne pas obérer le développement du parc locatif le plus social.
7. Locataire dans une première phase, le ménage peut ensuite lever l'option d'achat et devenir propriétaire.
8. Source : Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (Drih) Île-de-France.
9. Source : Système national d'enregistrement (SNE).
10. La transparence de la sélection des candidats est un enjeu à part entière dans les secteurs les plus chers, à l'image du cas parisien, où une stricte procédure de sélection a été mise en place dès le premier programme en BRS participatif de 23 logements, qui a suscité pas moins de 2 691 candidatures : application initiale du double critère des plafonds de ressources et d'un taux d'effort maximal de 40 % (maintien de 625 candidatures), puis mise en place d'un système de cotation priorisant les sortants du parc social, les primo-accédants, les ménages en sur-occupation, le lien avec Paris, la composition familiale ainsi que les personnes handicapées (maintien de 118 dossiers), et enfin traitement de ces candidatures par une commission pluraliste afin de sélectionner les 23 candidats finaux (avec un critère relatif à la compréhension d'une démarche d'habitat participatif).
11. Source : Drih Île-de-France.
12. En application de sa feuille de route stratégique (mars 2021), l'Epfif n'a pas vocation à être opérateur de solutions de démembrement du bâti et du foncier, et n'envisage donc pas de développer en propre une activité d'OFS.
13. La régulation des valeurs foncières dépend de stratégies d'anticipation foncière plus globales : documents d'urbanisme, droit de préemption, procédure d'expropriation, mobilisation du foncier public, partenariat avec l'Epfif...

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Nicolas Bauquet, DG

COORDINATION DES ÉTUDES

Sébastien Alavoine, DGA

DIRECTION DE LA COMMUNICATION

Cédric Lavallart (intérim)

RÉDACTION EN CHEF

Laurène Champalle

MAQUETTE

Jean-Eudes Tilloy

INFOGRAPHIE/CARTOGRAPHIE

Bonifacio Angius

MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Julie Sarris

FABRICATION

Sylvie Coulomb

RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki

33 (0)1 77 49 75 78

L'Institut Paris Region

15, rue Falguière
75740 Paris cedex 15
33 (0)1 77 49 77 49

ISSN 2724-928X
ISSN ressource en ligne
2725-6839



institutparisregion.fr



RESSOURCES

- Ministère chargé de la Ville et du Logement, « Organismes de foncier solidaire et bail réel solidaire », Bilan de l'année 2021.
- Ministère chargé de la Ville et du Logement, « Les organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire », Foire aux questions.
- Foncier solidaire France : www.foncier-solidaire.fr.
- Union sociale pour l'habitat, « Mobiliser le bail réel solidaire dans le cadre de la vente du patrimoine HLM », *Repères*, n° 70, septembre 2020.

L'INSTITUT
PARIS
REGION