



HAL
open science

Le modèle OFS/BRS comme un levier du développement local

Antoine Boulzenec

► **To cite this version:**

Antoine Boulzenec. Le modèle OFS/BRS comme un levier du développement local. Architecture, aménagement de l'espace. 2019. dumas-02176860

HAL Id: dumas-02176860

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02176860>

Submitted on 8 Jul 2019

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Le modèle OFS/BRS comme un levier du développement local



Déclaration sur l'honneur de non-plagiat

Je soussigné Antoine Boulzennec déclare sur l'honneur :

- être pleinement conscient que le plagiat de documents ou d'une partie d'un document publiés sur toutes formes de support, y compris l'Internet, constitue une violation des droits d'auteur et un délit de contrefaçon, sanctionné, d'une part, par l'article L335-2 du Code de la Propriété intellectuelle et, d'autre part, par l'université ;
- que ce mémoire est inédit et de ma composition, hormis les éléments utilisés pour illustrer mon propos (courtes citations, photographies, illustrations, etc.) pour lesquels je m'engage à citer la source ;
- que mon texte ne viole aucun droit d'auteur, ni celui d'aucune personne et qu'il ne contient aucun propos diffamatoire ;
- que les analyses et les conclusions de ce mémoire n'engagent pas la responsabilité de mon université de soutenance ;

Fait à : Saint Malo

Le : 24 juin 2019

Signature de l'auteur du mémoire : Antoine Boulzennec

Projet de Fin d'Études Master 2 Urbanisme et Projet Urbain

Auteur : Boulzennec Antoine

Titre du Projet de Fin d'Étude : Le modèle OFS/BRS comme un levier du développement local

Organisme d'affiliation : Institut d'Urbanisme de l'Université Grenoble Alpes

Organisme dans lequel l'année d'alternance a été effectué : Ville de Saint-Malo, Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme (DAU)

Directeur du Projet de Fin d'Études : Ségolène Cognat

Collation : Nombre de pages : 79 / Nombre d'annexes : 2

Résumé Français :

Le modèle OFS/BRS est une nouvelle forme d'aide à l'accession à la propriété en France et ce depuis sa création par la Loi ALUR en 2014. Il vise la dissociation bâti/foncier qui a pour conséquence une énorme baisse du coût du logement.

Ce modèle cherche à répondre aux limites des aides sociales existantes pour l'accession à la propriété, notamment par son caractère anti-spéculatif, et donc de sa valeur pérenne. Cette aide innovante vise à répartir de manière équilibrée les logements sociaux sur l'ensemble d'un territoire.

Ainsi, le modèle OFS/BRS tend, à terme, à être diffuseur de mixité sociale par les localisations des premières opérations en France, situées très proche des centralités.

Résumé Anglais :

The french "Organisme Foncier Solidaire / Bail Réel Solidaire" model (which is the relation between a "Solidary Land Organization" and a contract that can be called as "Real Solidary Lease" - a lease by which the Solidary Land Organization consents to a tenant some real rights for the rental or home ownership of housing -) is a new form of assistance to homeownership in France, since its creation by the ALUR Act, in 2014. It is about the dissociation of the building itself from the land, which creates a huge drop in the cost of housing.

This model aims to improve the existing social assistances for home ownership, particularly by its "anti-speculative" nature, and therefore its perennial value. This innovative aid aspires to split social housings, in a balanced way, across a whole territory.

Thus, the "OFS / BRS" model tends, in the long term, to be a social diversity diffuser by the locations of the first operations in France, located very close to the centralities.

Remerciements :

Dans un premier temps, je souhaiterais remercier Mme Cognat Ségolène qui a dirigé mon projet de fin d'étude avec grand intérêt et lucidité.

Dans un second temps, je souhaiterais remercier mon responsable d'alternance, Romain Bion ainsi que Caroline Fisher pour l'aide associée à l'écriture de mon PFE.

Parallèlement, je tiens aussi à remercier l'ensemble de la Direction d'Architecture et d'Urbanisme de la ville de Saint-Malo et notamment son responsable, Charles Pottier.

De plus, je remercie mon amie pour l'ensemble de son aide et pour la capacité à me supporter durant cette période ainsi que ma famille qui a toujours eu confiance en moi.

•Introduction	7
•Partie I : l'émergence d'un modèle innovant en réponse aux aides à la personne :	10
1. Des aides limitées, témoins d'une stratégie gouvernementale transitoire	13
A) Des dispositifs d'aide à la personnes, présentant des limites	13
B) La création du Pass Foncier comme première réponse innovante de dissociation	22
2. Création du modèle OFS/BRS : une alternative durable à l'accession sociale à la propriété	
A) La naissance d'un modèle Anglo-saxon de dissociation	24
B) La création d'un modèle pérenne à la française	27
C) Analyse de la composition d'un OFS : étude de cas du Foncier Coopératif Malouin	31
Partie 2 : Un outil territorial, vecteur de mixité sociale :	34
1. Une stratégie d'éligibilité, garante d'une politique locale propre à chaque territoire	34
A) Un Foncier Coopératif Malouin pour lutter contre le vieillissement de la population	35
B) Un Organisme de Foncier Solidaire de la métropole lilloise pour lutter contre les ménages seuls	38
2. Une stratégie foncière, porteuse de mixité sociale	42
A) L'Organisme Foncier Solidaire Rennes Métropole comme modèle de différenciation de localisation BRS/PSLA	43
B) L'Organisme Foncier Solidaire de Lille Métropole comme précurseur des «nouvelles localisations»	46
C) Un Foncier Coopératif Malouin pour renforcer ces centralités	50
Partie 3 : Un modèle garantissant le développement local, quantifiable et vecteur de qualité urbaine	58
1. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) comme un outil quantifiable de la production de logements BRS	58
A) Le PLH de Rennes métropole, fondateur pour les OFS français	59
B) Le PLH de Saint-Malo Agglomération (SMA) en cours de réalisation	60
2. La redevance foncière comme reflet de la politique de développement d'un OFS	63
A) Une différence de redevance foncière importante entre deux OFS portés par des collectivités territoriales : les OFS de la métropole rennaise et lilloise	64
B) Une redevance foncière relevant du remboursement du prêt Gaia pour l'acquisition d'un foncier	66
C) Bilan des nuances de redevances foncières selon les territoires	68
3. Une qualité opérationnelle vecteur d'incitation pour les ménages	69
A) L'opération « Les Cottages »	69
B) L'opération « Rothéneuf »	71
•Conclusion	73
•Bibliographie	76
•Annexes	78

Prônant « *La France des propriétaires, où chacun pourra accéder à la propriété de son logement* »¹, l'État, sous l'impulsion du président de l'époque, Nicolas Sarkozy, a mis en place en 2007 un nouveau dispositif afin de faciliter l'accès à la propriété.

La « maison à 15 euros par jour »² tend à répondre aux besoins des ménages et notamment des familles dans le but de devenir propriétaire.

Ce dispositif visait principalement à réduire les inégalités d'accès à la propriété entre les ménages pauvres et les ménages aisés. Il est d'ailleurs venu compléter l'offre déjà existante pour l'accès sociale à la propriété, mise en place par l'État français. Ainsi, des dispositifs comme le Prêt à Taux Zéro (PTZ), le Prêt d'Accès Social (PAS) ou encore le Prêt Social Location Accès (PSLA) visent à inciter les ménages français à investir dans l'achat d'un bien pour en devenir propriétaire.

Malgré cela, aujourd'hui encore, la France témoigne d'un taux de propriétaire parmi les plus bas en Europe avec environ 64,3% de la population propriétaire.

En effet, à l'inverse, des pays comme la Roumanie, la Lituanie ou la Slovaquie possèdent des taux de propriétaire parmi les plus élevés d'Europe, au alentours de 90%³

Il s'agira alors de comprendre quels ont été les dispositifs mis en place en France afin d'inverser ce phénomène, afin de redonner l'envie aux français de devenir propriétaires.

De plus, par une analyse historique des aides sociales d'accès à la propriété mises à disposition par l'État depuis la fin de la seconde guerre mondiale, nous tenterons de comprendre l'enjeu de la création d'un nouveau modèle en France : le modèle OFS/BRS

En plus, de constater que la France est un pays où le taux de propriétaires est très faible, il semblerait, particulièrement depuis les années 1960 et la construction des grands ensembles, que la localisation des logements sociaux s'inscrit assez loin des centralités, là où le prix du foncier est relativement moins cher que du foncier situé en plein cœur d'un centre-ville.

1 • <https://www.lemonde.fr> « Pourquoi la France de propriétaires de Nicolas Sarkozy n'a pas vu le jour »/2011

2 Cette mesure vise à encourager l'accès sociale à la propriété pour le plus grand nombre de familles malgré des revenus modestes. Son principal intérêt est de pouvoir acquérir son logement pour le même coût mensuel qu'un loyer de 450 euros (15 € x 30 jours) tout en pouvant profiter du cumul de prêts immobiliers avantageux. » Source: <https://www.pret-accession-sociale.com> : « La maison à 15 euros par jour »/2019

3 immobilier-finance-gestiver.iover-blog.com : « Le taux de propriétaires en France parmi les plus bas en Europe

»/2017

Ce constat se partage avec les propos de la journaliste Hacène Belmessous dans sa revue Mixité sociale, une imposture : Retour sur un Mythe français, datant de 2006 : « *La municipalisation des sols pourrait être une des clés d'ouverture de nos villes. C'est une des cent dix propositions du candidat Mitterand en 1981. Municipaliser les sols, ce serait arracher l'espace des mains boursico-teuses, c'est à dire les libérer de la spéculation financière et affirmer de fait, le droit inaliénable des individus à la ville. La terre doit redevenir un bien commun. La réalité l'exige. Il paraît aussi impen-sable de continuer à estimer impossible la construction de logement sociaux dans les espaces les mieux valorisées de la République au prétexte du coût élevé du foncier. L'instauration de la mixité sociale passe aussi par cette urgence à considérer les grands ensembles comme les fossoyeurs de la société française* ». ¹

C'est alors que nous pourrions nous demander comment le modèle OFS/BRS participe au dé-veloppement local ?

Il est ici question de l'un des enjeux forts de la création d'un nouveau dispositif de dissociation bâti/foncier.

Par l'analyse de la mise en place d'un nouveau modèle d'accession sociale à la propriété en France, le modèle OFS/BRS (Organisme de Foncier Solidaire/ Bail Réel Solidaire), nous verrons que ce dernier vise à s'inscrire de manière pérenne à l'ensemble du territoire français et plus parti-culièrement sur les espaces où le foncier est extrêmement chère.

En effet, nous démontrerons que le modèle OFS/BRS est un diffuseur de mixité sociale, au service de son territoire.

Puis nous nous poserons la question suivante : de quelle façon peut s'organiser le dévelop-pement d'un Organisme de Foncier Solidaire en France ?

Afin de répondre à un ensemble de questionnements liés à la création du modèle OFS/BRS en France, mon étude se structure autour de trois parties complémentaires.

Dans une première partie, en se basant sur le dernier rapport parlementaire de la Cour des comptes de 2016, seront présentées quatre aides publiques pour l'accession sociale à la propriété en France et plus particulièrement depuis l'année 1977, année charnière dans la mise à disposition d'aide sociale à l'accession à la propriété.

¹ Revue : «Mixité sociale, une imposture : Retour sur un Mythe français» d'Hacène Belmessous, / 2006

Nous allons voir que les aides sociales à l'accèsion à la propriété, caractérisées de « à la personne » témoignent de nombreuses limites.

Puis nous nous intéresserons à l'intérêt de la mise en application d'un dispositif de dissociation bâti/foncier en 2006, le Pass Foncier. Nous verrons que celui-ci, est une des premières réponses émises par les pouvoirs publics afin de potentiellement contrôler le prix du foncier.

Enfin, nous concluerons cette première partie en présentant les principes généraux du modèle OFS/BRS en France et nous verrons que celui-ci est le fruit de l'inspiration du modèle Anglo-Saxon des Community Land Trust, développé aux États-Unis.

Dans une seconde partie, l'analyse tentera d'expliquer comment le modèle tend à devenir un outil souple et d'intérêt territorial par l'analyse des critères d'éligibilité complémentaires pour le choix des futurs ménages acquéreurs, pratiqués par deux Organismes de Foncier Solidaire en France.

De plus, nous examinerons l'attrait social du modèle par l'analyse de la localisation des premières opérations OFS/BRS.

Ces « nouvelles localisation des logements sociaux » tendent effectivement à répartir de façon plus équilibrée les logements sociaux sur l'ensemble d'un territoire.

Enfin, la dernière partie de cette étude traitera du développement des Organismes de Foncier Solidaire, par l'analyse de la redevance foncière pratiqués par quatre OFS en France,

Nous étudierons également le rôle d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) pouvant faire office de calibrage quantitatif de la production OFS/BRS sur un territoire et une période donnés.

Puis, nous nous intéresserons à la valeur incitative promulguée par un OFS au vue de la qualité architecturale et paysagère des premières opérations du Foncier Coopératif Malouin.

I - L'émergence d'un modèle innovant en réponse aux aides à la personne

Il y a maintenant plus d'un siècle, les pouvoirs publics ont mis en place des aides en matière d'accession sociale à la propriété afin de venir en aide aux ménages les plus modestes et les plus démunis du point de vue essentiellement économique. Cette mise en place s'est effectuée tout en soutenant l'activité de la construction immobilière.

Dans un contexte de crise du logement, la période 1950-1970 a été marquée par la construction de masse et des grands ensembles, qui furent soutenus par l'Etat, sous forme d'aide à la pierre. Celle-ci correspond à la mise en place d'une politique Keynésienne où l'Etat soutiendra effectivement les constructions du point de vue économique, car en effet, durant cette période, les acteurs de l'habitat rencontreront de profondes difficultés à garantir les besoins en logements de la population en France.

Puis, l'année 1977¹ sera caractérisée comme une bascule dans la mise à disposition de ces aides sociales à l'accession à la propriété de la part de l'Etat, dans un contexte de retards quantitatifs de logements à l'échelle nationale. En effet, les pouvoirs publics réorienteront leur intervention vers une aide «à la personne», visant à faciliter le remboursement des ménages les plus en difficulté financièrement. Dès lors, l'aide à la pierre devient un dispositif peu soutenu par l'Etat et qui commencera à se fragiliser, comme en témoigne le bilan de Melchior (spécialiste de ressources pour les professeurs de sciences économiques et sociales) : « Pour l'essentiel, l'esprit de la loi est de passer de l'aide à la pierre, c'est à dire l'engagement de fonds publics dans l'aide à la construction, à l'aide à la personne, c'est-à-dire solvabiliser des aides à la consommation de logement ».

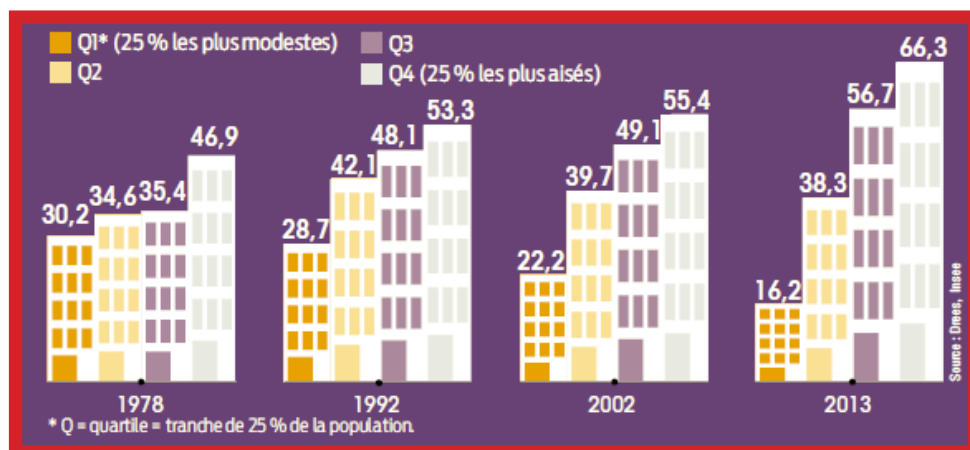
Le principal objectif des aides «à la personne» sera alors de « *favoriser la satisfaction des besoins en logements et en particulier de faciliter l'accession à la propriété, de promouvoir la qualité de l'habitat, d'améliorer l'habitat existant et d'adapter les dépenses de logement à la situation de famille et aux ressources des occupants, tout en laissant subsister un effort de leur part* ».²

¹ Vie-publique «le financement du logement social : les aides aux producteurs» : «En 1977, le Premier ministre, Raymond Barre, réforme largement le mode de financement du logement social : l'État n'intervient plus prioritairement dans la structuration de l'offre immobilière mais il corrige les effets du marché sur les plus vulnérables en distribuant des aides personnelles.»

² • <http://www.melchior.fr> «La politique du logement sociale en France : une longue histoire»

Ainsi, depuis les années 1990, l'intervention de l'Etat dans la mise à disposition de ces aides se décline principalement vers des aides «à la personne» visant à réduire les inégalités d'accès à la propriété et, de fait, agir en faveur de la mixité sociale.

L'évolution de l'accession à la propriété en France selon les quartils économiques de 1978 à 2013



Source : INSEE

Ce tableau nous montre l'augmentation des inégalités entre les populations les plus modestes économiquement et les populations les plus aisées.

En effet, on constate que 30.2% des 25% les plus modestes étaient propriétaires en 1978 alors qu'en 2013, le pourcentage a chuté à 16.2%.

Dans un même temps, on se rend compte qu'en parallèle, le taux des ménages aisés étant devenus propriétaires n'a cessé d'accroître, puisque 66.3 % des 25% des plus riches étaient propriétaires en France en 2013. Ce renforcement des inégalités d'accès à la propriété depuis la fin des années 1980 est la conséquence de l'augmentation des prix du marché de l'immobilier dans les espaces où le prix du foncier est le plus attractif et donc le plus cher. En outre, le fait que de plus en plus de français désirent vivre en milieu urbain participe au renforcement de ces inégalités.

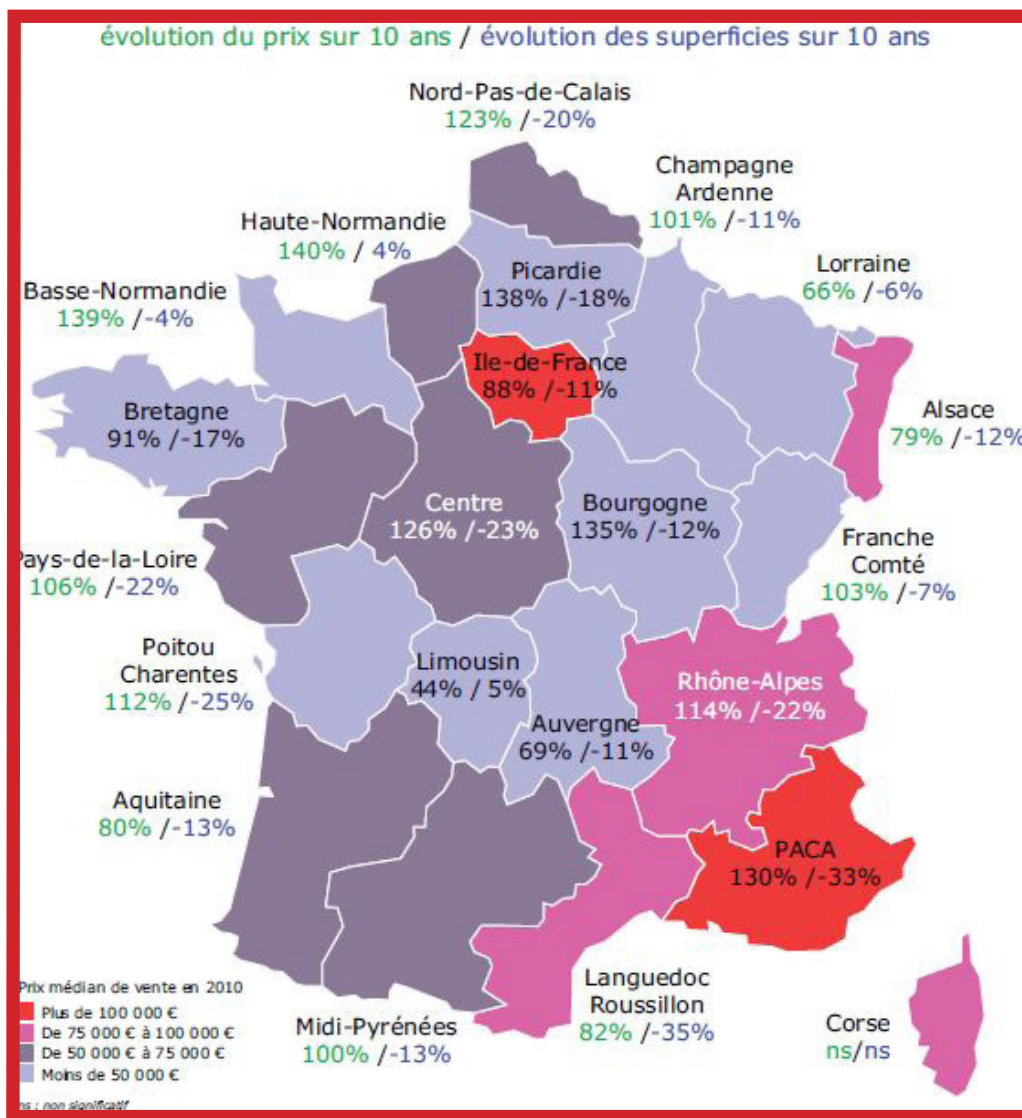
Le rapport de Daniel Goldberg, restitué à la Commission des affaires économiques (Février 2016), nous confirme cette tendance : «Depuis plus de dix ans, les évolutions des prix des terrains à bâtir dans les agglomérations sous tension pèsent de plus en plus sur le coût du logement et rendent la construction de logements abordables difficile »¹

¹ Rapport d'information de Daniel.Goldberg « La mobilisation du foncier privé en faveur du logement » / 2016

Aujourd'hui, les ménages aux revenus modestes ou intermédiaires ont de plus en plus de mal à garantir la solvabilité d'un logement, comme le prouve l'évolution du prix des terrains à bâtir depuis le début des années 2000.

D'après une cartographie réalisée par «Immobilier danger» (Regards critiques d'un particulier indépendant et neutre sur le marché de l'immobilier), nous pouvons remarquer la forte augmentation du prix du foncier entre 2000 et 2010, celui-ci a quasiment doublé voire triplé, notamment dans des régions attractives comme la région Île de France ou bien la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA). Néanmoins, de profondes disparités sur le prix médian de vente persistent entre des régions peu attractives comme le Limousin et des régions très attractives comme la région PACA.

L'évolution du prix des terrains à bâtir depuis 2009



Source : <https://www.immobilier-danger.com> : « Analyse du marché de l'immobilier »

Dès lors, nous pouvons constater que l'augmentation du prix des terrains depuis une dizaine d'années ne facilite finalement pas l'accès à la propriété des ménages les plus modestes économiquement. L'intervention de l'Etat visant à contrer ce développement exponentiel des inégalités d'accès à la propriété dévoile de nombreuses limites puisqu'aujourd'hui encore, il semblerait que les inégalités entre les populations les plus aisées et les populations plus modestes n'ont jamais été aussi grandes. (Tableau « l'évolution de l'accession à la propriété en France selon les quartiles économiques de 1978 à 2013 »)

Afin de mieux discerner ces limites de la politique publique d'accès à la propriété pour tous, notre analyse s'appuie sur le bilan de la Cour des comptes de 2016 : « *les aides de l'État à l'accession à la propriété* », dernier rapport officiel retraçant un bilan des aides « à la personne » pour l'accession sociale à la propriété en France.

Cette analyse aura pour objectif la présentation de quatre principales aides d'accession sociale à la propriété, tout en exposant leurs limites afin d'expliquer la création d'un nouveau modèle d'aide en France, à savoir, les Organismes de Foncier Solidaires (OFS).

1 Des aides limitées, témoins d'une stratégie gouvernementale transitoire

Dans un premier temps seront posées les bases d'un diagnostic de la politique française en matière d'aides à l'accession sociale en France depuis la création de l'aide personnalisée au logement pour l'accession en 1977, suite à la réforme du ministre Raymond Barre, jusqu'à la création d'un modèle de dissociation bâti/foncier à la française en 2014.

A) Des dispositifs d'aide «à la personne» présentant des limites

• L'Aide Personnalisée au Logement-accession (APL accession)

Créée en 1977 à la suite de la réforme « Barre », l'Aide Personnalisée au Logement pour l'accession (APL accession) octroie une aide financière mensuelle de la part de la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) dans le cas de l'acquisition d'une résidence principale.

Ses critères d'éligibilité reposent sur la composition du foyer, du niveau de ses ressources, de la localisation géographique ou bien encore de la valeur du patrimoine immobilier et financier du demandeur.

Le rapport de la Cour des comptes de 2016 souligne que ce mécanisme tend à répondre efficacement aux ménages à revenus modestes : « *L'étude précitée de l'IPP (Institut des Politiques Publiques) montre clairement que les aides au logement accession, du fait de conditions de ressources plus strictes, se concentrent sur les quatre premiers déciles de revenu des bénéficiaires d'un Prêt à Taux Zéro (PTZ), ce qui écarte les classes moyennes* »¹.

Face à des problèmes de non-remboursement de la part des ménages les plus modestes, liés essentiellement à la réticence des banques, ce dispositif s'est fragilisé au fil des années, conséquence de la profonde diminution du nombre de bénéficiaires de cette aide.

En effet, la Cour des comptes explique cette méfiance de la part des banques dans son rapport : « *Comme les ménages les plus modestes éprouvent des difficultés croissantes à accéder à la propriété, même en étant aidés, le taux de diffusion des APL- accession chez les accédants a diminué de 17,1 % en 2000 à 10,7 % en 2010. De fait, ces aides sont moins prises en compte par les banques, à l'exception du Crédit Foncier qui les intègre dès la simulation du plan de financement.* ». Dès lors, cette information nous révèle que les catégories «accédants» ou «primo-accédants»², véritable cible de l'APL accession, font de moins en moins partie des ménages considérés comme modestes.

Ainsi, ce dispositif se veut être un exemple en faveur des populations les plus en difficultés économiquement. Cependant, face à des problèmes de solvabilité des ménages et face à la crainte grandissante des banques, cette aide a perdu de son influence quantitative et donc de sa pertinence.

1 Rapport de la Cour des comptes de 2016 «les aides de l'État à l'accèsion à la propriété»

2 «Une personne, ou un couple, est considérée comme étant primo-accédant s'il n'a pas été propriétaire d'une résidence principale durant les deux dernières années. Avec ce statut il peut prétendre à des conditions avantageuses pour son prêt immobilier.» : www.credixia.com : « Qu'est ce qu'un Primo-Accédant? »/ 2018

• Le Prêt d'Accession Sociale (PAS)

Créé en 1993 et largement contrôlé par l'Etat, Le PAS correspond à un prêt immobilier attribué par des banques conventionnées par l'Etat et la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS).

Ressemblant au «prêt conventionné»¹, le PAS se caractérise par un faible taux d'intérêt et par sa capacité à financer diverses opérations comme l'achat d'un logement neuf ou ancien, l'achat d'un logement neuf sans conditions de travaux ou encore la réalisation de travaux dans un logement déjà occupé par le demandeur².

Ses critères d'éligibilité reposent sur la composition du ménage, du revenu des futurs emprunteurs ou encore des garanties financières offertes.

Ressources maximales à ne pas dépasser afin d'être éligible au PAS

Nombre de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 et plus	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

Source : <https://cafedupret.fr> : « Les plafonds de ressources du PAS »

1 «Le prêt conventionné immobilier classique est accordé par une banque ou un établissement financier ayant passé une convention avec l'État. Il peut financer jusqu'à l'intégralité du coût de la construction ou l'achat d'un logement neuf ou ancien, mais aussi certains travaux d'amélioration du logement» <https://www.service-public.fr> : «Prêt conventionné »/2018

2 <https://www.linternaute.fr> : « Le Prêt d'Accession Sociale » /2019

La catégorisation des zones correspond aux zones où la tension du marché immobilier est plus ou moins élevée. La zone A bis correspond aux zones les plus tendues comme la région Île de France alors que la zone C correspond aux espaces les moins tendus comme la diagonale du vide.

Catégorisation des zones selon les prix du marché de l'immobilier



Source : <https://www.plan-immobilier.fr> : « Catégorisation des zones »

Le PAS ouvre l'accès à l'aide personnalisée dans certaines situations comme l'acquisition ou l'allocation d'un logement ou encore lors de travaux d'amélioration d'un bien.

La durée de ce prêt est comprise entre 5 et 30 ans avec possibilité d'allongement.

Concernant sa véritable efficacité, le rapport de la Cour des comptes de 2016 «les aides de l'Etat à l'accession à la propriété» nous révèle que « *Néanmoins, le PAS est de moins en moins attractif pour plusieurs raisons : son taux est supérieur à ceux du marché, même pour un prêt de longue durée ; il est de plus en plus difficile de le cumuler avec une APL-Accession ; son barème a été aligné sur celui du PTZ+ au 1er octobre 2014 ; il souffre d'un montage complexe et du coût de l'hypothèque qui lui est associée ; dès lors que le PTZ+ a de nouveau été ouvert à l'achat dans l'ancien en 2016, le PAS a perdu cet avantage comparatif qui a perduré jusqu'en 2015* » .¹

De ce fait, en s'appuyant sur cet exemple d'aide personnalisée qu'est le PAS, qui impose certaines contraintes comme nous venons de le constater, nous nous rendons compte à quel point il semble compliqué d'obtenir un dispositif d'aide qui vise la favorisation des plus démunis.

De plus, ce manque d'attractivité se traduit en chiffres puisque le Prêt d'Accession Sociale ne représente que 10% des accédants et 12 à 14% dans la catégorie des primo-accédants, pourtant véritable cible de ce dispositif.

À l'image du prêt à taux zéro renforcé, il semblerait que ce dispositif ne cible pas les ménages les plus modestes économiquement, mais bien les ménages intermédiaires² avec des risques de solvabilité plus limités que les ménages à revenus modestes.

¹ Rapport de la Cour des comptes de 2016 «les aides de l'état à l'accession à la propriété»

² «Revenus intermédiaires : de 2 à 3 SMIC pour les ménages de 1 ou 2 personnes; de 2,5 à 3,5 SMIC au dela» Rapport de la Cour des comptes de 2016 «les aides de l'État à l'accession à la propriété»

• Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Créé en 1995 afin de soutenir la volonté des Français de devenir propriétaire pour la première fois, le prêt à taux zéro (PTZ), comme son nom l'indique, est un prêt immobilier avec un taux d'intérêt de 0%.

Initialement, le PTZ visait principalement les primo-accédants et se caractérisait comme un véritable outil de résidentialisation des ménages, dans le sens où la plupart des ménages bénéficiaires mutaient du parc social locatif privé ou public vers l'accession à la propriété.

En 2005, le PTZ est renforcé par le Nouveau Prêt à Taux Zéro (NPTZ) qui élargit ses champs d'action, dans un but de développer l'offre d'accession sociale à la propriété sur les logements anciens en cas de travaux de rénovation, garantissant la qualité et la pérennité du bien.

Plus tard, grâce à la Loi de Finances de 2011, le PTZ est remplacé par le PTZ + (ou « PTZ renforcé ») qui est le résultat de la fusion du PTZ, du Pass Foncier et du crédit d'impôt sur le revenu. Le PTZ + tend à encourager la rénovation des logements anciens avant leur revente, tout en incitant les primo-accédants à investir.

Toutefois, il semblerait que le Prêt à Taux Zéro ne vise pas forcément à répondre aux objectifs des pouvoirs publics d'aider les populations les plus modestes à devenir propriétaire. En effet, comme nous le rapporte le rapport parlementaire de la Cour des comptes de 2016, le nombre de ménages dits « modestes » ayant bénéficié de cette aide a diminué de 26% entre 2012 et 2016, alors que le nombre de ménages dit « intermédiaires » a augmenté fortement.¹

C'est d'ailleurs ce que nous montre le tableau ci-dessous *« Contrairement à son objectif social affiché, le recentrage du PTZ+ s'est donc opéré au profit des ménages à revenus intermédiaires, qui représentent 45 % des bénéficiaires en 2015. »*²

¹ Rapport de la Cour des comptes de 2016 «les aides de l'État à l'accession à la propriété»

² Rapport de la Cour des comptes de 2016 «les aides de l'État à l'accession à la propriété»

Nombre de bénéficiaires d'un PTZ renforcé selon les catégories de revenus 2011-2015

	2011		2012				2013		2014		2015	
	en nb	en %	Toutes opérations		Neuf performant seul		en nb	en %	en nb	en %	en nb	en %
			en nb	en %	en nb	en %						
Revenus « modestes »	54 797	15,88%	11 737	14,88%	3 911	14,56%	7 811	18,13%	6 951	15,90%	8 615	15,96%
Revenus « moyens »	65 764	19,06%	16 262	20,62%	5 459	20,32%	10 284	23,87%	10 224	23,38%	12 277	22,75%
Revenus « intermédiaires »	131 280	38,05%	36 188	45,89%	10 526	39,19%	18 100	42,02%	19 144	43,79%	24 107	44,67%
Revenus « aisés »	93 173	27,01%	14 675	18,61%	6 963	25,92%	6 880	15,97%	7 402	16,93%	8 963	16,61%
Total	345 014	100,00%	78 862	100,00%	26 859	100,00%	43 075	100,00%	43 721	100,00%	53 962	100,00%

Source : SGFGAS; Rapport de la Cour des comptes de 2016 «les aides de l'État à l'accèsion à la propriété»

• Le prêt social location accession (PSLA)

Créé en 2004, le Prêt Social Location Accession (PSLA) est un prêt conventionné et une alternative à l'accèsion sociale à la propriété, reposant sur le principe de « Location/ Accession ». En effet, le ménage loue son bien jusqu'à ce qu'il puisse l'acheter sous conditions avantageuses. Ce principe s'accompagne d'une clause anti-spéculative mentionnant l'interdiction de revendre son logement dans une échéance de neuf ans.

Le PSLA permet de bénéficier d'avantages fiscaux non négligeables pour des ménages à revenus modestes puisqu'il peut se cumuler avec un taux de TVA réduit à 5,5%, d'une minoration foncière du prix de vente d'au moins 1% par année de location ou encore de l'exonération de la taxe foncière pendant une durée maximum de 15 ans ou encore du PTZ.

Cette aide ambitionne la résidentialisation des ménages les plus nécessiteux économiquement, dans des opérations de logements agréés par l'Etat et respectant des prix maximaux allant de 4754 euros du m² en zone A bis à 2202 euros en zone C¹.

¹ <https://www.service-public.fr/> : « Connaitre la zone de sa commune »/ 2019

Ainsi, le PSLA est devenu une aide prisée par les collectivités locales puisqu'il aspire à attirer des familles et des jeunes actifs sur un territoire dans un objectif de mixité sociale.¹

Malgré un important abaissement du prix global du logement, les ménages acquéreurs peuvent jouir de ce dispositif et de l'envolée du prix du foncier dans certains territoires attractifs pour revendre leur logement au bout de 9 ans et donc, réaliser des plus-values considérables.²

Certaines personnes voulant bénéficier de l'opportunité d'aubaine financière n'hésitent pas à revendre leur logement PSLA, en profitant de la flambée du prix de l'immobilier pour réaliser d'importantes plus-values. Ce phénomène s'observe notamment, à la périphérie de métropoles attractives comme Lyon, Marseille, Rennes ou encore Lille.

Ainsi, nous pouvons dire que le PSLA est un révélateur des limites de la politique publique en matière d'accession à la propriété en France.

¹ Rapport de la cour des comptes de 2016 «les aides de l'état à l'accession à la propriété»

² Mélanie Gonthier «une innovation de l'accession sociale à la propriété pérenne»/ 2018

Dès lors, nous pouvons connaître, de façon plus précise, les limites que présentent ces aides « à la personne ».

Il semblerait que les aides sociales d'accèsion à la propriété existantes focalisent leur cible principalement sur les primo-accédants, de manière à réduire les inégalités de patrimoine entre générations et dans une optique de résidentialisation.

De plus, ces dispositifs sociaux ne visent pas à régir le prix du foncier mais plutôt à assurer la capacité de remboursement des ménages.

Par ce fait, nous pouvons dire qu'aujourd'hui, les aides publiques en matière d'accèsion sociale à la propriété sont un véritable outil de solvabilité.

De plus, ces aides témoignent d'un manque d'efficacité du fait d'une absence de pérennité. C'est d'ailleurs ce qu'a pu constater Honoré Puil, vice président de Rennes Métropole en charge du logement : *« aujourd'hui, nos aides à l'acquisition de logements sociaux ne bénéficient qu'au premier acheteur. Celui-ci est ensuite libre de revendre son logement au prix du marché. Cela questionne l'efficience de nos aides publiques et remet en cause la mixité sociale que nous mettons en place, y compris dans Rennes »*.¹ Cette absence de pérennité se caractérise notamment par la levée, au bout de neuf ans, de la clause anti-spéculative des logements PSLA. De ce fait, les ménages ont la possibilité de revendre leur logement « aidé » au prix du marché.

Visiblement, depuis un certain temps, l'accèsion sociale à la propriété rencontre des difficultés à s'implanter en coeur de ville, proche des centralités, notamment à cause du prix extrêmement élevé du foncier qui, lui, dépend de sa localisation.

Néanmoins, afin de maîtriser le prix du foncier, facteur de la hausse des prix du marché de l'immobilier dans les espaces les plus attractifs et qualitatifs, l'Etat a mis en place un système de dissociation bâti/foncier visant à régir le prix du foncier pour l'accèsion sociale à la propriété.

¹ <https://metropole.rennes.fr> « Grâce à l'OFS des logements neufs à 2055 €/m² »/2018

B) La création du Pass Foncier comme première réponse innovante de dissociation

Créé par la loi du 13 juillet 2006, le Pass-Foncier est un dispositif d'« action logement »¹ visant à dissocier, temporairement, le foncier du bâti. Cette dissociation foncier/bâti est une innovation en France et une première réponse aux limites des dispositifs d'aide «à la personne»,

Le Pass Foncier peut, en effet, se contracter de deux façons différentes.

La première solution prend la forme d'un bail à construction² qui permettra de lier les futurs acquéreurs aux organismes porteurs du foncier, que sont le Comité Inter-professionnel du Logement (CIL) et la Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI). Ce portage financier durera entre 18 et 25 ans, un temps qui correspond au remboursement du prêt afin de devenir totalement propriétaire, du foncier et du bâti. De plus, cette aide pouvait bénéficier du PTZ et d'une TVA à taux réduit.

La seconde solution appelée « Prêt Pass-Foncier à amortissement différé » permet de « *différer le paiement du terrain sur lequel sera édifiée la maison, le temps d'en rembourser la construction* ». ³

C'est la Loi du 25 mars 2009 qui est venue simplifier ce dispositif puisqu'elle a permis la mise en place de ce prêt, remboursable dans un délais de 25 ans et correspondant au prix du foncier.

C'est ce qu'Hélène Morel appellera «la financiarisation du Pass Foncier»⁴, le ménage rembourse dans un premier temps les intérêts du capital puis le capital lui même. Concrètement c'est un prêt qui permet d'être directement propriétaire de l'intégralité du logement, contrairement au Pass Foncier classique.

1 «Action logement est le nom du programme anciennement connu sous celui d'1% logement, créé en 1943.» [Https://www.lebonbail.fr](https://www.lebonbail.fr) : « Action logement »

2 «Constitue un bail à construction celui par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail» : [Https://www.dictionnaire-juridique.com](https://www.dictionnaire-juridique.com) : « Définition de bail à construction »/2019

3 <https://www.cbanque.com> : « Le Pass Foncier »/2011

4 Mémoire d'Hélène Morel «Les Organismes de Foncier Solidaire : une innovation pour la création d'un parc pérenne de logements en accession abordable» 2016-2017

Celui-ci ne visait à s'appliquer, au départ, qu'aux maisons individuelles.

Destiné aux ménages modestes pour l'accession à la propriété, les bénéficiaires doivent tout de même répondre à différentes conditions de ressource, et notamment au fait que « *le demandeur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant sa demande et que ses ressources ne doivent pas dépasser les plafonds applicables à l'attribution du Prêt à Taux Zéro* »¹

Malgré un intérêt général affirmé de la part des collectivités ou des acteurs du logement social, le Pass-Foncier disparaît en 2011 pour plusieurs raisons et notamment à cause du fait que les organismes porteurs du foncier (CIL et CCI) n'ont pas disposé des moyens nécessaires afin de financer la totalité des Pass-Foncier engagés, au vu de la forte demande et d'un manque de fonds propres nécessaires.

« *Certains collecteurs ont stoppé leur offre en raison d'un manque de fonds nécessaires* »² révèle l'Union des Maisons Françaises.

De plus, les courts délais de dissociation n'ont pas garanti l'équilibre économique auprès des ménages acquéreurs.³

Par conséquent, le Pass foncier est alors remplacé par le Prêt à Taux Zéro renforcé (PTZ+).

1 <https://droit-finances.commentcamarche.com> : « Le Pass Foncier »/2011

2 <https://www.ouest-france.fr> : « Achat de logement : l'aide Pass Foncier en rade »/2013

3 Mémoire d'Hélène Morel «Les Organismes de Foncier Solidaire : une innovation pour la création d'un parc pérenne de logements en accession abordable» 2016-2017

2) Création du modèle OFS/BRS : une alternative durable à l'accession sociale à la propriété

A) La naissance d'un modèle Anglo-Saxon de dissociation

Introduit aux Etats-Unis, au début des années 1980, par le Maire de Burlington (Etat de Vermont), Bernie Sanders, le modèle des Community Land Trust (CLT) s'est développé à l'initiative des habitants.

Ce modèle vise à créer un parc social d'accession à la propriété durable afin de répondre aux besoins des populations et à leur volonté de devenir propriétaires.

Caractérisé par des organisations à but non-lucratif, le principe repose sur la dissociation de la propriété bâtie et de la propriété foncière. Plus précisément, le foncier appartient à un CLT pour une durée illimitée alors que le bâti appartient aux ménages acquéreurs. Ce démembrement se traduit par la mise en place d'un bail emphytéotique¹ tacitement renouvelable entre le CLT et les futurs ménages acquéreurs.

Du point de vue économique, cela démembrement représente une importante diminution des mensualités de remboursement pour les futurs acquéreurs, en contrepartie de clauses limitant le prix de revente.

La future vente du bien sera contrôlée par le Community Land Trust (inscrit dans le bail emphytéotique).

Concernant son fonctionnement, le CLT vise à acquérir des parcelles pour des opérations d'aménagement ou de constructions. De plus, afin de diminuer le prix des logements proposés, le CLT incorpore les subventions publiques et les donations privées dans le budget de leurs opérations. C'est ce que l'on nomme « le principe des subventions immobilisées »²

¹ « Un bail emphytéotique est un bail de longue durée, d'au moins 18 ans et d'au plus 99 ans. Il s'agit d'un droit immobilier, qui doit faire l'objet d'une publicité foncière, et qui peut être saisi ou hypothéqué. À l'issue du bail emphytéotique, les constructions ou améliorations réalisées par le locataire deviennent la propriété du bailleur, en principe sans indemnité, sauf clause contraire» <https://droit-finances.commentcamarche.com> «Bail emphytéotique définition »/2019

² «Le community land trust, un modèle pour l'accession sociale à la propriété dans les villes globales ?» Mémoire de Vincent Le Rouzic; 2013/2014

Le foncier, maîtrisé par le CLT devient alors inaliénable, c'est-à-dire qu'il ne peut être cédé, tant à titre gratuit qu'onéreux, puisque que le Community Land Trust se voit réguler les prix du marché de l'immobilier tout en sécurisant l'accès à la propriété des ménages les plus modestes.

De plus, pour le choix des futurs ménages acquéreurs, le CLT a mis en place des critères d'éligibilité qui exigent de :

- « *Percevoir un revenu inférieur à 80% du Revenu Médian de Référence (RMR)*
- *Disposer d'un historique d'endettement, compatible avec l'obtention d'un crédit immobilier*
- *Justifier que les dépenses liées au futur logement ne représenteront pas plus de 30% de son budget. »*¹

Initialement, ce modèle visait à s'appliquer aux espaces ruraux et agricoles afin de répondre à des enjeux d'agriculture urbaine et de développement commercial.

C'est seulement à partir des années 1980 que le modèle Community Land Trust a élargi son champ d'application aux milieux urbains et aux secteurs de l'habitat et coordonnées à l'échelle nationale. Ainsi, entre le moment de sa création et aujourd'hui, ce modèle a énormément évolué. C'est ce qu'en attestent les propos de Jean Philippe Attard dans « un logement foncièrement solidaire : le modèle des Community Land Trusts » : « *le changement le plus important concerne le recentrage du CLT sur la question du logement, passant ainsi d'un projet de réforme foncière à un modèle de production de logements abordables* ».

Au fil du temps, le modèle s'est peu à peu territorialisé grâce à l'intervention d'un CLT sur une zone spécifique pour le développement d'une opération de logements abordables.

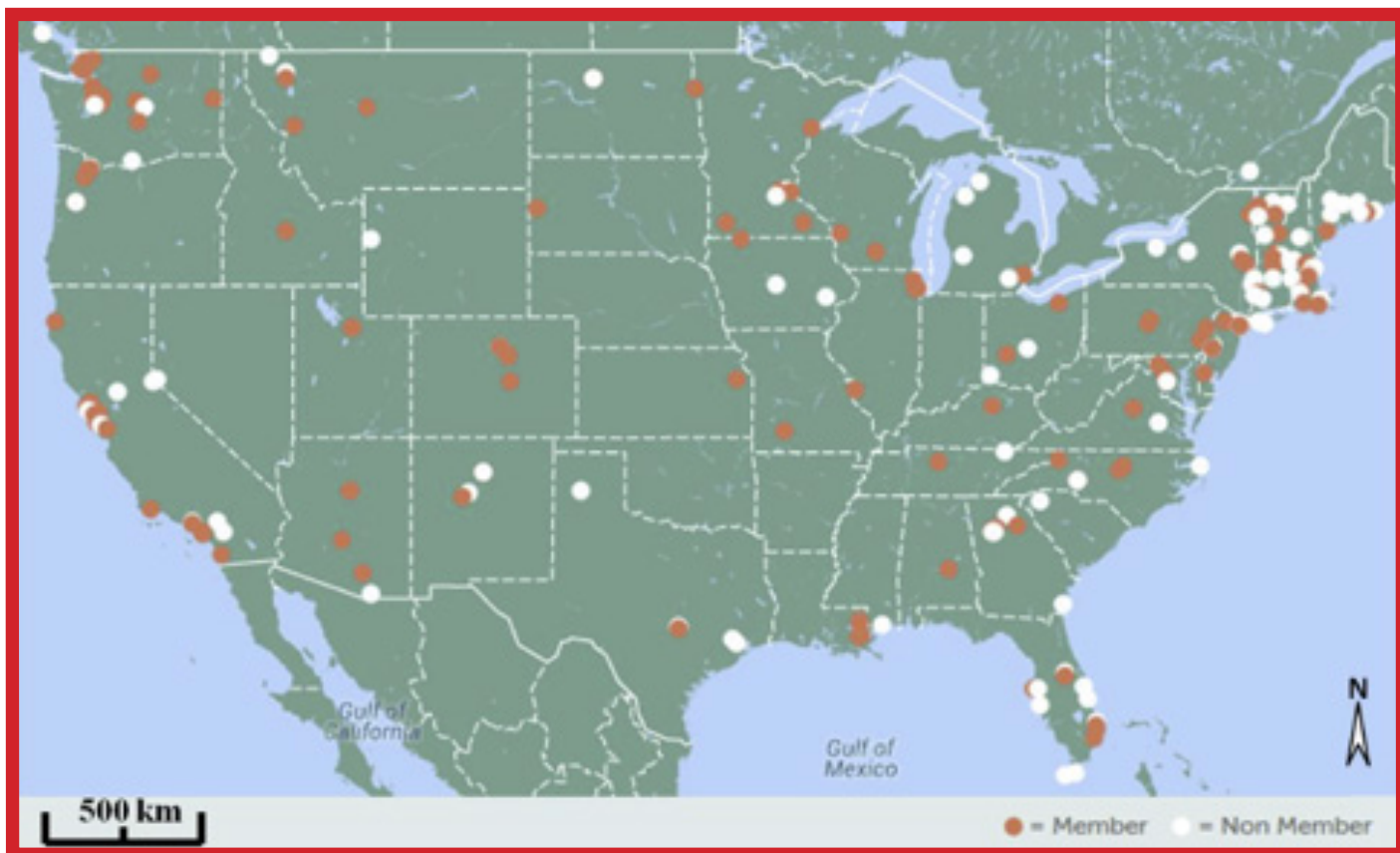
Pour ainsi dire, l'objectif fondateur d'un CLT est de garantir l'accès à la propriété des ménages les plus en difficultés financièrement. C'est ce qu'en témoigne Jean Philippe Attard : « *L'intention est désormais de mettre la propriété et les avantages qu'elle confère à la portée des ménages qui en étaient jusque-là exclus.* »²

1 Un logement foncièrement solidaire : le modèle des community land trusts Jean-Philippe Attard/ 2013

2 Un logement foncièrement solidaire : le modèle des community land trusts Jean-Philippe Attard/ 2013

Comme nous l'illustre la cartographie ci-dessous, en vue de répondre aux crises successives du logement, le modèle des Community Land Trust s'est développé progressivement jusqu'à constituer un réseau à l'échelle du pays, au début des années 2000.

Le réseau national des Community Land Trust en 2014



Source : «Le community land trust, un modèle pour l'accession sociale à la propriété dans les villes globales ?» Mémoire de Vincent Le Rouzic; 2013/2014

Le programme «Community Land Trust» a d'ailleurs été sacré en 2008 au World habitat Award (prix mondial de l'habitat) pour son caractère innovant et adapté aux enjeux du logement.

B) La création d'un modèle pérenne à la française

À l'origine, imaginé par la métropole Lilloise, le modèle OFS/BRS (Office Foncier Solidaire/ Bail Réel Solidaire) voit le jour en 2014, suite à l'amendement de la Loi ALUR du 24 mars 2014 (Pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), rapporté par la députée Audrey Linkenheld. D'après l'article L.329-1 du code de l'urbanisme, les Offices de Foncier Solidaires se définissent comme des « *organismes sans but lucratif agréés par le représentant de l'Etat dans la région, qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs* ». ¹

Sa gestion fera l'oeuvre d'une intention de la part du préfet de région, notamment, qui peut suspendre l'agrément en cas de non respect de non lucrativité. Un Organisme de Foncier Solidaire peut se constituer d'une personne morale de droit public ou privé.

Il bénéficie d'une liberté dans sa constitution tant qu'il respecte ses principaux objectifs, à savoir, garantir sa pérennité mais aussi le portage du foncier ainsi que de ses baux.

Grâce à la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, un OFS peut se créer à partir d'une personne morale déjà existante. ²

Il semblerait qu'un OFS tend à se structurer légèrement avec peu de frais de fonctionnement et où le tissu local est représenté de façon homogène. Ainsi, chaque OFS a donc la possibilité de s'organiser comme il l'entend, avec une place plus ou moins importante consacrée aux acteurs locaux privés ou publics, aux habitants ou bien même aux banques associées.

Doté d'une grande souplesse, un OFS peut s'appliquer à différents espaces, qu'ils soient urbains ou agricoles, dans la recomposition des quartiers populaires de grandes métropoles ou bien encore dans le revitalisation de centre-bourg. De plus, il peut aussi bien s'appliquer sur du bâti neuf ou ancien, sans ou avec travaux.

¹ Article L.329-1 du code de l'urbanisme

² Mémoire d'Hélène Morel «Les Organismes de Foncier Solidaire : une innovation pour la création d'un parc pérenne de logements en accession abordable» 2016-2017

Selon l'article 184 de la loi ALUR, « *L'OFS reste propriétaire des terrains et consent au preneur dans le cadre d'un bail réel de longue durée, les droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété* »¹ En fait, l'OFS fait l'acquisition d'un terrain pour une durée de 99 ans renouvelable, dans le but de développer un programme de logements abordables (Annexe 2). En plus de constituer un stock de foncier sur du long terme, un OFS contrôle l'éligibilité des futurs ménages acquéreurs tout en encadrant le prix de revente, afin d'éviter d'importantes plus-values. Ainsi, comme l'a justement révélé Hélène Morel dans «Les Organismes de Foncier Solidaire : une innovation pour la création d'un parc pérenne de logements en accession abordable» : « *Le but de ces organismes est de se concentrer sur le cœur de son action : trouver du foncier et des opérations, définir les baux, et agréer les ménages, en assurant dans le temps le suivi de la vie des constructions.* »²

Pour finir, un OFS peut avoir recours aux dispositifs de minoration foncière, c'est-à-dire qu'il peut bénéficier de la mise à disposition de foncier de la part d'une collectivité territoriale, mais aussi acquérir du foncier auprès des Établissements Publics Foncier ou via un prêt Gaia de longue durée, contracté auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations.

Afin d'asseoir ce nouveau modèle de dissociation bâti/foncier en France, Maître Roussel, notaire lillois, accompagné de la Métropole Lilloise, sont à l'origine de la création d'un nouveau type de bail qui viendra compléter le modèle déjà existant des Organismes de Foncier Solidaires.

Ainsi, la Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « Loi Macron », du 6 août 2015, a créé par son article L 255-1, le Bail Réel Solidaire (BRS) et le définit comme « *constitue un contrat dénommé «Bail Réel Solidaire» le bail par lequel un organisme de foncier solidaire consent à un preneur, dans les conditions prévues à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme et pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, avec s'il y a lieu obligation pour ce dernier de construire ou réhabiliter des constructions existantes. Ces logements sont destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés à titre de résidence principale*».

En effet, le Bail Réel Solidaire s'applique aussi bien sur du bâti existant que sur de la création de logement neuf ou bien encore la réhabilitation.

1 Article 184 de la loi ALUR

2 Mémoire d'Hélène Morel «Les Organismes de Foncier Solidaire : une innovation pour la création d'un parc pérenne de logements en accession abordable» 2016-2017

Il s'applique effectivement sur une durée de 18 à 99 ans, qui peut toutefois être rallongée et tend à répondre aux besoins des futurs ménages acquéreurs qui peuvent être la sécurisation du logement, la possibilité de faire des travaux ou encore de se constituer un patrimoine immobilier.

De plus, le BRS assure quelques obligations aux preneurs, réglementés à l'article 255-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).¹

Ainsi comme l'affirme Hélène Morel dans «Les Organismes de Foncier Solidaire : une innovation pour la création d'un parc pérenne de logements en accession abordable» « *tout l'enjeu du BRS est de donner au preneur toutes les prérogatives d'un propriétaire, en permettant à l'OFS de garder la maîtrise sur le devenir du bâti.* »²

Les ménages agréés par l'OFS (selon des critères d'éligibilité communs et potentiellement complémentaires que nous évoquerons par la suite) se portent acquéreurs du logement via le Bail Réel Solidaire qui va lier les acquéreurs à un OFS. Les documents obligatoires à l'agrément d'un éventuel acquéreur sont d'ailleurs stipulés dans ce Bail Réel Solidaire. Cet organisme contrôle l'éligibilité des futurs acquéreurs en s'assurant que ces derniers respectent bien les critères d'éligibilité communs nationaux de «résidence principale»³ et se basent sur les plafonds financiers du Prêt Social Location-Accession (PSLA)⁴.

Plafonds de ressources PSLA (2019)

Nb de personnes qui vont occuper le logement	Zone A	Zone B et C
1	32 442 €	24 592 €
2	45 418 €	32 793 €
3	51 908 €	37 932 €
4	59 046 €	42 032 €
5 et plus	67 352 €	46 121 €

1 «Le bail réel solidaire oblige, s'il y a lieu, le preneur à effectuer des travaux de construction ou de réhabilitation. Le preneur ne peut, sauf stipulations contraires ou avenant au bail, exécuter d'autres ouvrages ou travaux que ceux prévus initialement, à l'exception de tous travaux nécessaires à la conservation du bien en état d'usage, conformément aux stipulations du bail. Le preneur ne peut effectuer aucun changement qui diminue la valeur de l'immeuble et ne peut, sauf stipulation contraire du bail, démolir, même en vue de les reconstruire, les ouvrages existants ou qu'il a édifiés ou réhabilités.» <https://www.legifrance.gouv.fr/> : Article L255-7 du CCH

2 Mémoire d'Hélène Morel «Les Organismes de Foncier Solidaire : une innovation pour la création d'un parc pérenne de logements en accession abordable» 2016-2017

3 d'après L'article L255-1 du CCH «pendant toute la durée du contrat, être occupés à titre de résidence principale » / <https://www.legifrance.gouv.fr/>

4 d'après l'article R. 331-76-5-1 du CCH/ <https://www.legifrance.gouv.fr/>

De plus, la transmission du bien n'est possible que sous le respect des conditions de ressources du futur ménage tout en se fondant sur la déclaration de revenus ou bien sur l'avis d'imposition. Au niveau du montage opérationnel, le Bail Réel Solidaire peut se conclure entre l'Organisme foncier Solidaire et quatre acteurs, ce qui le rend maniable et adaptable. En effet, il peut être conclu par le biais de plusieurs moyens: soit avec un opérateur doté d'un projet de construction ou de réhabilitation, soit avec un particulier respectant les critères d'éligibilité, soit avec un bailleur HLM ou un investisseur locatif, soit avec une Société civile coopérative de construction ou une société d'habitat participatif.

Concrètement, L'OFS n'a pas vocation à réaliser lui-même les opérations de logements mais nous pouvons tout de même émettre l'hypothèse que dans un certain nombre de cas, un BRS peut être conclu entre un OFS et un opérateur qui va réaliser une opération (neuve ou de réhabilitation) puis vendre ou louer « des droits réels immobiliers » aux futurs ménages acquéreurs. L'article L 255-1 stipule effectivement qu'un « *un bail réel solidaire portant sur les droits réels immobiliers acquis par chaque preneur est signé avec l'organisme de foncier solidaire. Ces droits sont automatiquement retirés du bail réel solidaire initial conclu entre l'opérateur et l'organisme de foncier solidaire. Lorsque la totalité des droits sont retirés du bail réel solidaire initial, ce dernier s'éteint* ». ¹

S'inspirant du concept des Community Land Trust, le modèle OFS/BRS s'inscrit dans une logique de dissociation foncier/bâti. Ce modèle se différencie des autres aides sociales pour l'accès à la propriété, par son caractère anti-spéculatif. Il est effectivement impossible de revendre son bien sur le marché libre puisqu'en cas de revente, l'OFS contrôle l'éligibilité et la succession des futurs acquéreurs. Ce modèle, aussi qualifié « d'aide à la pierre » se veut plus pérenne que les dispositifs d'aide « à la personne » (comme nous avons pu le voir précédemment), dans le sens où les OFS portés par des collectivités vont profiter de son caractère anti-spéculatif pour développer une offre d'accès sociale à la propriété pérenne et dans une volonté de mixité sociale, c'est-à-dire en faveur de tous.

De plus, ce modèle se démarque par son caractère protecteur et sa valeur incitative, car, par exemple, si un ménage souhaite revendre son bien et qu'il ne trouve pas de preneur, l'OFS se doit de lui racheter son bien.

Ainsi, il semblerait que l'association OFS/BRS serait alors aujourd'hui une aide efficace pour l'accès à la propriété en France.

¹ Article L 255-1 du CCH/ <https://www.legifrance.gouv.fr/>

C) Analyse de la composition d'un OFS: étude de cas du Foncier Coopératif Malouin

Un Organisme de Foncier Solidaire nommé « Le Foncier Coopératif Malouin » a vu le jour en juillet 2017 à l'initiative de la coopérative HLM Habitation familiale, accompagnée de la ville de Saint-Malo et de nombreux acteurs locaux.

Cet Organisme Foncier Solidaire particulier est gouverné au sein de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC). Créée par la loi 2001-624 du 17 juillet 2001, une SCIC peut en effet, prendre la forme d'une Société Anonyme (SA), d'une Société par Actions Simplifiées (SAS) ou société à responsabilité limitée (SARL). Cette composition possède de nombreux avantages, notamment celui de l'égalité de(s) pouvoir(s) pour l'ensemble des acteurs mais également un niveau de responsabilité établi selon l'apport financier d'un acteur.

Dans le cas du Foncier Coopératif Malouin, celui-ci prend la forme d'une SCIC d'une Société par Actions Simplifiées (SAS). Concernant son fonctionnement, généralement l'assemblée générale d'associés prévoit une équité du pouvoir entre les acteurs, composant une SCIC. C'est à dire qu'«un associé = une voix »¹

Cependant, pour les votes en Assemblée Générale , et non en Assemblée Générale d'associés, *« les statuts peuvent prévoir le décompte des voix par collèges de vote. Si tel est le cas, 3 collèges de vote au minimum doivent être définis. Les statuts fixent les droits de vote affectés à chacun des collèges entre 10 % au minimum et 50 % au maximum. »*² C'est ainsi que l'assemblée générale du Foncier Coopératif Malouin a établi 5 collèges, reflétant alors l'homogénéité des acteurs composant cette SCIC.

Par exemple, le collège des utilisateurs (nommé Collège A) se compose essentiellement de groupes immobiliers locaux comme la SACIB (promoteur immobilier), le groupe ARC (Association de responsables de copropriétés), le groupe LAMOTTE et le groupe Bâti-ARMOR (tous deux promoteurs immobiliers).

¹ <https://bpifrance-creation.fr> : « SCIC - Société Coopérative d'Intérêt Collectif »/2018
² <https://bpifrance-creation.fr> : « SCIC - Société Coopérative d'Intérêt Collectif »/2018

En addition, le collège des fondateurs (nommé Collège B) est représenté par la ville de Saint-Malo et la coopérative HLM Habitation familiale.

Puis, le collège des acteurs privés (Collège C) se compose d'acteurs privés locaux comme BEAUMANOIR et la TIMAC AGRO (entreprises privées), les Thermes Marins (établissement privé), ainsi que les COOP'HLM (Fédération Nationale des sociétés coopératives d'HLM). En parallèle, le collège des acteurs publics (Collège D) représente les acteurs publics du territoire tels que l'Office Public de l'Habitat (OPH) EMERAUDE HABITATION, la ville de Dinard et Saint-Malo Agglomération.

Enfin, le dernier collège (Collège E) se compose de banques liées au territoire Malouin avec la présence du Crédit Agricole, le Crédit Mutuel de Bretagne et la Banque Populaire Grand-Ouest.

Il s'agit de comprendre dans un second temps quel est l'intérêt de constituer un OFS sur territoire de Saint-Malo, et comment cette forme particulière de SCIC donne la possibilité aux acteurs associés de se l'approprier.

Région touristique à part entière, le territoire de Saint-Malo souffre, depuis une quinzaine d'années, de l'augmentation du prix de l'immobilier, du fait de l'attractivité de son territoire liée à la proximité de la mer et à la qualité de son urbanisme. L'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse (LGV) en 2016, reliant Saint-Malo à Paris en 2h, n'a fait que renforcer ce constat.

Il devient alors extrêmement difficile pour les classes moyennes et modestes de s'installer sur le territoire, préférant s'éloigner de Saint-Malo. Brice Lougnon, directeur administratif et financier du groupe BEAUMA-NOIR nous affirme qu' *« aujourd'hui, nous avons un peu plus de 900 employés sur le bassin malouin, dont plus de 30% habitent à plus de 30 km de Saint-Malo et font face aux problématiques de prix de l'immobilier à Saint-Malo. Cette nouvelle offre est à la fois un élément d'attractivité pour nos futurs employés mais également un élément de rétention puisque cela permet à nos collaborateurs une perspective à moyen terme d'installation »* ¹

Il s'agit alors de montrer que différentes branches de l'économie locale sont dans la capacité de comprendre et de mettre en application un nouvel outil innovant et adaptable.

¹ Youtube « Foncier Coopératif Malouin : Brice Lougnon de Beaumanoir »/2018

C'est ce que peut prouver l'intérêt de la filiale TIMAC AGRO, filiale du groupe Roullier et spécialiste de la fertilisation et de l'agrofourriture qui vient de concevoir une opération de création de logements abordables, en collaboration avec le promoteur immobilier la SACIB et l'Entreprise Social de l'Habitat (ESH) La Rance.

Ainsi, le projet « Bienvenue à la maison » prévoit la création de 12 logements BRS afin de loger les travailleurs de la filiale TIMAC AGRO sur le territoire malouin.

Celui-ci a pour enjeu de proposer une typologie d'habitat intermédiaire novatrice et agréable à vivre, c'est à dire l'ensemble des avantages que proposent la maison individuelle. Le projet prévoit la création 12 logements BRS répartis en 4 maisons T4, 4 maisons T3, 2 intermédiaires T3 et 2 intermédiaire T2. Au niveau du bâti, les choix des matériaux et des entreprises seront décidés en privilégiant les matériaux et les entreprises locaux de manière à diminuer les trajets pénalisants en coût et en pollution.

La performance énergétique de l'ensemble du programme sera conforme à la RT 2012, quelle que soit l'énergie retenue. Les logements profitent d'espaces extérieurs généreux avec des vues dégagées au Sud ou à l'Ouest, permettant donc un ensoleillement maximal des espaces intérieurs.

Ainsi, cette prise de position des acteurs privés du territoire montre bien l'engouement du modèle et de sa capacité à répondre aux besoins locaux d'un territoire où le foncier est cher/élevé.

Par extension, nous pouvons dire que la gouvernance du Foncier coopératif Malouin est représentatif du tissu économique local du territoire Malouin et se compose d'une multiplicité d'acteurs soutenant l'économie locale.

II - Un outil territorial, vecteur de mixité sociale

Après avoir défini les limites des aides dites « à la personne » pour l'accèsion à la propriété, tout en explicitant les principes du modèle de dissociation entre le bâti/foncier Nord-américain (Community Land Trust) et Français (Organisme de Foncier Solidaire/Bail Réel Solidaire),

Nous tenterons de démontrer dans cette seconde partie que, par l'analyse des critères d'éligibilité complémentaires du Bail Réel Solidaire et par la localisation des premières opérations en BRS, le modèle OFS/BRS tend à devenir un outil souple et d'intérêt territorial à part entière ainsi qu'un diffuseur de mixité sociale.

1. Une stratégie d'éligibilité, garante d'une politique locale propre à chaque territoire

Afin d'illustrer cette stratégie, nous nous baserons sur les critères d'éligibilité complémentaires mis en place par deux Organismes de Foncier Solidaires en France.

Pour ce faire, nous nous appuierons sur les exemples du Foncier Coopératif Malouin ainsi que l'Organisme Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise.

Tout d'abord, il semble important de rappeler que pour qu'un ménage soit éligible, il faut qu'il respecte deux critères d'éligibilité communs, définis à l'échelle nationale (*Article L 255-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et de le décret numéro 2017-1038 du 10 mai 2017 relatif au Bail Réel Solidaire*), à savoir : acheter un logement comme résidence principale et avoir des revenus inférieurs aux plafonds de ressources du PSLA.¹

Ainsi, en cas de nombreuses demandes, un OFS peut prescrire des critères d'éligibilité complémentaires afin d'encadrer la délivrance de son agrément.

Par l'analyse successive des critères d'éligibilité complémentaires du Foncier Coopératif Malouin et de L'Organisme Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise, nous allons voir que ce nouveau modèle de dissociation bâti/foncier en France tend à devenir un outil territorial d'envergure.

¹ <https://www.legifrance.gouv.fr> : «Décret n° 2017-1038 du 10 mai 2017 relatif au bail réel solidaire »/2017

A) Un Foncier Coopératif Malouin pour lutter contre le vieillissement de la population

Créé en 2018 par la coopérative HLM Habitation familiale et accompagnée peu de temps après par la ville de Saint-Malo, le Foncier Coopératif Malouin a mis en place une stratégie d'éligibilité afin de réguler les demandes auprès des ménages.

En effet, l'écriture de ces critères d'éligibilité complémentaires s'est établie suite à des négociations entre la coopérative Habitation Familiale et la ville de Saint-Malo. Ils n'ont pas de valeur officielle mais ont tout de même pour but d'orienter de manière objective les décisions du comité d'engagement.

Le comité d'engagement du Foncier Coopératif Malouin réunit les membres fondateurs de l'OFS que sont la ville de Saint-Malo et la coopérative HLM Habitation Familiale. Ce comité vise à valider l'agrément des futurs propriétaires.

Habitation Familiale, représenté par le président du Foncier Coopératif Malouin, Pascal Masson, a dans un premier temps, proposé les quatre critères d'éligibilité complémentaires suivants :

- Des conditions de ressources avec justificatifs
- Travailler ou habiter sur l'agglomération
- Pour les biens T4 et T5 : favoriser les familles avec enfants
- Un dossier de candidature complet avec accord préalable de la banque

Suite à cette première proposition de critères, ces derniers n'ont pas pu être retenus au vu de la réticence de la ville de Saint-Malo, les estimant trop peu précis et trop restrictifs par rapport aux objectifs fixés par la ville malouine en terme de redressement démographique. Ainsi de nouvelles contre-propositions de la part des deux partis furent envisagées, jusqu'à ce que soient définitivement établis trois critères d'éligibilité complémentaires qui se déclinent selon un système de barème finement détaillé :

•Critère 1 : Âge moyen du ou des parent(s) composant le ménage :

- Inférieur à 30 ans (5 points)
- Entre 30 et 40 ans (3 points)
- Supérieur à 40 ans (0 point)

•**Critère 2 : Âge moyen des enfants du ménage :**

- Inférieur à 3 ans (5 points)
- Entre 3 et 6 ans (3 points)
- Entre 7 et 11 ans (1 point)
- Supérieur à 11 ans (0 point)

•**Critère 3 : Localisation de l'emploi du ou des parent(s) :**

- Communes de Saint-Malo Agglomération et commune de Dinard (5 points)
- Autres communes situées dans un rayon de 30 km à partir de Saint-Malo (3 points)
- Autres communes situées dans un rayon de 50 km à partir de Saint-Malo (1 point)
- Autres communes situées au-delà d'un rayon de 50 km depuis Saint-Malo (0 point)

Dès lors, il semblerait que les critères d'éligibilité complémentaires définis par la ville de Saint-Malo et Habitation Familiale pour le choix des futurs acquéreurs soient le reflet de la politique de la ville de Saint-Malo.

En effet, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)¹ du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours de réalisation de la ville de Saint-Malo a défini plusieurs axes qui vont orienter la politique d'urbanisme de la ville Malouine. Le premier axe du PADD, « *conforter une dynamique d'accueil de population dans un coeur d'agglomération renouvelé* », souligne la volonté de la ville d'accentuer la reprise démographique tout en poursuivant un effort d'accueil.

Depuis plusieurs années, la ville Malouine accroît sa stratégie de reconquête des familles et des jeunes actifs en proposant une gamme de logements adaptée : « Il s'agit de proposer une alternative adaptée à la production de logements réalisée à l'extérieur de la ville avec une offre à la fois urbaine, abordable et attractive »².

Ces critères d'éligibilité complémentaires ont été pensés en cohérence avec la politique menée à Saint-Malo en faveur du redressement démographique, notamment pour l'accueil de familles sur le territoire, du développement de l'économie locale ou bien encore de la limitation des besoins en déplacements, notamment pour les déplacements domicile-travail.

¹ « Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), institué par la loi SRU de décembre 2000, énonce les principales orientations des communes en matière d'aménagement. Guide stratégique et politique, le PADD est aussi la clé de voûte du PLU (plan local d'urbanisme), principal document d'urbanisme qui régit l'usage du sol urbain » Le Moniteur.fr : « PADD : un guide stratégique pour les villes »/2003

² PADD ville de Saint-Malo en cours de réalisation : Axe 1

Ainsi, les critères 1 et 2, définis en amont, montrent bien la volonté du Foncier Coopératif Malouin de proposer une offre de logements abordables pour des ménages relativement jeunes.

De plus, la ville de Saint-Malo vise à faciliter l'accès à la propriété des ménages travaillant sur le territoire. En effet, le PADD en cours de réalisation de la ville de Saint-Malo tend à limiter les déplacements domicile/travail afin de consolider le territoire malouin comme un véritable espace capable de répondre aux enjeux d'habitations de ses habitants.

De ce fait, la ville malouine tente de développer un réseau de transport en commun qui permettra une desserte optimale. L'axe 5 «Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée» du PADD en cours de réalisation de la ville de Saint-Malo nous explique que *«La ville anticipera donc les aménagements urbains nécessaires au déploiement de la politique d'amélioration du réseau de transport en commun»*.

De plus, «la ville cherchera donc à mettre en sécurité le réseau cyclable existant, en cohérence avec le schéma directeur de développement cyclable de l'agglomération et en s'appuyant sur la trame verte et bleue du territoire»

Ainsi, la comparaison "Critère/ PADD" nous montre une corrélation évidente entre la définition des critères d'éligibilité complémentaires et les enjeux urbains du territoire Malouin, transcrits via le PADD. Il semblerait que ces critères d'éligibilité complémentaires définis par le Foncier Coopératif Malouin pour le choix des futurs acquéreurs reflètent fidèlement la politique de la ville de Saint-Malo.

Cette nouvelle offre d'aide, transcrite et applicable via ces critères d'éligibilité complémentaires devient, à terme, un régulateur de la démographie à Saint-Malo. Ainsi, ces critères, voulus et pensés par le Foncier Coopératif Malouin tendent à rajeunir son taux moyen de population et à aider les travailleurs malouins à pouvoir s'implanter au sein-même d'un territoire, où le prix du foncier est relativement cher et, en premier lieu, difficilement abordable pour des ménages considérés comme modestes ou intermédiaires.

B) Un Organisme Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise pour lutter contre les ménages seuls

L'Organisme Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise a été le premier OFS créé en France le 27 Février 2017. Initié par la métropole Lilloise, il se compose donc de la ville de Lille, de la Métropole Européenne de Lille (MEL), de la fondation de Lille, ainsi que de la fédération des promoteurs immobiliers Nord-Pas-De-Calais. Ces quatre acteurs composent les « membres fondateurs » de l'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise.

L'OFS de la métropole lilloise a, dans un premier temps, choisi le statut "d'association" afin d'expérimenter le modèle OFS/BRS, régi par l'article 1 de la Loi du 1er juillet 1901

Selon l'article 1 de la Loi du 1er juillet 1901 : « *l'association est la convention par laquelle deux ou plusieurs personnes mettent en commun, d'une façon permanente, leurs connaissances ou leur activité dans un but autre que de partager des bénéfices* »¹. Puis, peu à peu, cet OFS est passé du titre "d'association", au titre de "fondation", comme nous l'atteste Audrey Linkenheld, députée (PS) du Nord et spécialiste des questions de l'habitat « *Nous voulons que l'OFS prennent dans un second temps le statut de fondation* ».²

Cette volonté du choix de la fondation peut s'expliquer par la présence de la Fondation de Lille dans les membres fondateurs et donc par la simplicité des démarches à appliquer pour la création d'un Organisme de Foncier Solidaire.

De plus, la métropole lilloise est le représentant français du projet européen SHICC³ (Sustainable Housing for Inclusive et Cohesive Cities) visant à créer un réseau mutualisable du modèle CLT en Europe, déjà expérimenté à Londres et Bruxelles. Ce projet européen tend à faire le lien entre le modèle des CLT et les spécialistes du monde de l'habitat, les collectivités ou bien encore les coopératives HLM, dans une optique d'information. Il s'agit de mettre en application ce nouveau modèle aux domaines de l'habitat et plus précisément à la production de logements abordables.

1 <https://www.associations.gouv.fr> : « La loi du 1er Juillet 1901 et la liberté d'association »

2 <https://www.lemoniteur.fr> « Naissance du premier organisme de foncier solidaire à Lille »/2017

3 The Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC) project seeks to support the establishment of more successful Community Land Trusts (CLT) in cities across the North-West European (NWE) region. Over the three-year project (Sept 2017 - Sept 2020) it will invest in four existing CLTs in Brussels, Ghent, Lille and London to 'prove the concept', create a supportive local, regional and national policy, funding and regulatory environment for CLTs and build a movement across the region : <http://www.nweurope.eu> « Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC) »/2018

Ainsi, l'OFS de la métropole Lilloise a opté pour deux critères d'éligibilité complémentaires avec un barème beaucoup moins précis que celui du Foncier Coopératif Malouin :

•**Critère 1 :**

- Acheter un logement en adéquation avec la taille du ménage

•**Critère 2 :**

- Être en capacité financière d'acheter le logement et de payer la redevance

Contextuellement, le territoire de la métropole lilloise se caractérise par une diversification d'occupation de son habitat avec 26% de logements locatifs sociaux, 50% de locatif privé et 24% de propriétaire occupants. Le parc locatif se situe essentiellement sur le territoire lillois et proche du centre-ville alors que le parc des propriétaires se localise d'avantage vers les espaces périphériques de la métropole.

La métropole Lilloise se distingue par la concentration de petits logements et du record de pourcentage de célibataires en France. Ainsi, elle tente depuis des années de limiter le phénomène d'expansion de logements à personnes seules sur un territoire où le nombre d'étudiants et le nombre de célibataires, facteurs de logements seuls, sont élevés.

Parallèlement, le nombre de familles à enfants vivant sur le territoire ne cesse de diminuer. Cela nous montre bien l'enjeu de la mise en application d'une aide à l'accession sociale à la propriété destinée aux familles. De plus, le marché immobilier de la métropole Lilloise est un marché très tendu car il se situe en Zone A. En effet, comme le souligne la directrice de l'habitat de la mairie lilloise, Caroline Lucats : « le prix du foncier y est extrêmement élevé, environ 3000 euros le m² et le revenu médian par habitant est faible pour une métropole Française.¹

C'est effectivement ce qu'en témoigne le PADD de la métropole Lilloise : « *la Métropole de Européenne de Lille se caractérise par de forts contrastes sur son territoire. Face aux inégalités territoriales, à la persistance des logiques situations de pauvreté et de précarité (20% des métropolitains vivent sous le seuil de pauvreté) et à l'accroissement des écarts sociaux, des réponses spécifiques en termes de résorption des inégalités socio-spatiales sont apportées.* »²

La réponse politique jusqu'à 2020 est d'imposer 30% de locatifs sociaux (PLUS et PLAI) et 12% d'accession à la propriété aidée.³

¹ Caroline Lucas dans une Web-Conférence « Les modes alternatifs d'accession : les organismes de foncier solidaire » 21/12/2016

² PADD de la métropole lilloise

³ PLU de la ville de Lille

À l'image des critères d'éligibilité complémentaires prescrits par le Foncier Coopératif Malouin, il semblerait que les critères d'éligibilité complémentaires définis par l'OFS de la métropole Lilloise répondent aux enjeux et besoins du territoire de la métropole Lilloise qui sont notamment de limiter les logements à personne seule dans le but d'inciter les familles à devenir propriétaire sur le territoire lillois.

De plus, il s'agit pour l'OFS de la métropole lilloise d'assurer une capacité de remboursement optimale auprès de ses usagers, vu les faibles revenus des habitants d'après les propos de la directrice de l'habitat de la mairie lilloise, Caroline Lucas : « *nous sommes une ville avec des revenus plus faibles que les autres grandes villes de France puisqu'on se situe au 18ème rang des 20 plus grandes villes de France en terme de revenus médians* ». ¹

Cependant, au premier abord, les banques associées à l'Organisme de Foncier Solidaire de la métropole lilloise ont fait part de leurs craintes quant à la capacité de remboursement des futurs ménages acquéreurs, d'où le choix du second critère ("être en capacité financière d'acheter le logement et de payer la redevance").

Ainsi, nous observons une réelle réciprocité entre les critères d'éligibilité complémentaires (critère 1 et 2) et les exigences du territoire Lillois à savoir, la limitation des ménages seuls, l'assurance d'une capacité financière de l'acquéreur, notamment vis-à-vis du problème posé par les banques, tout en restant le plus juste possible vis-à-vis de la situation globale de la population lilloise, visiblement plutôt pauvre.

¹ Caroline Lucas dans une Web-Conférence « Les modes alternatifs d'accèsion : les organismes de foncier solidaire » 21/12/2016

	Foncier Coopératif Malouin	L'Organisme Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise
Critères d'éligibilité complémentaires	<ul style="list-style-type: none"> - Âge moyen du ou des parent(s) d'un ménage - Âge moyen des enfants du ménage - Localisation de l'emploi du ou des parent(s) 	<ul style="list-style-type: none"> - Acheter un logement en adéquation avec la taille du ménage - Être en capacité financière d'acheter le logement et de payer la redevance foncière
Principaux objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Accentuer la reprise démographique Malouine en poursuivant l'effort d'accueil des jeunes familles - Favoriser l'implantation des actifs Malouins sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> - Contrer l'expansion du phénomène de logement seul - Assurer une solvabilité exemplaire de la part des futurs acquéreurs

Pour conclure, nous pouvons dire que le modèle OFS/BRS est adaptable à chaque territoire et muni d'un outil extrêmement souple qu'est le Bail Réel Solidaire.

Cette souplesse se traduit par la possibilité de rédiger des critères d'éligibilité complémentaires dans le choix des futurs ménages acquéreurs. C'est ce que témoignent les propos de Frédéric Raguenaud (Secrétaire général de la Coopérative Foncière Francilienne : l'OFS du territoire de l'île de France) : «L'OFS que nous avons créé n'a pas fixé de critères d'éligibilité complémentaires à celles fixées par la loi. Par contre, si un opérateur veut réaliser une opération avec des plafonds de ressources plus bas, l'OFS l'acceptera. La coopérative Foncière Francilienne a été créée par plusieurs opérateurs franciliens et accompagnera les opérations qu'ils monteront aux conditions qu'ils fixeront. C'est un outil aux services des autres»¹

Au vu de l'analyse des critères d'éligibilité complémentaires, pratiqués par deux OFS en France, nous pouvons affirmer que ces premiers se veulent être un marqueur du contexte territorial, répondant aux enjeux et besoins d'un territoire.

Ainsi, il semblerait que le BRS via ces critères d'éligibilité complémentaires est la représentation de la politique urbanistique d'un territoire.

¹Échange personnel sur Linked In/ 15/04/2019

2. Une stratégie foncière, porteuse de mixité sociale :

Après avoir démontré à quel point le Bail Réel Solidaire peut être un outil souple et d'intérêt territorial, applicable grâce à la prescription de critères d'éligibilité complémentaires, nous verrons à présent, comment les premières opérations en BRS, localisées proches des centralités, tentent de diffuser et d'accroître la mixité sociale.

Aujourd'hui encore, certains ménages éligibles aux aides sociales d'accèsion à la propriété n'ont pas la possibilité de devenir propriétaires dans des secteurs valorisés, et se concentrent par conséquent dans des espaces peu qualitatifs, souvent éloignés des centralités. C'est ce que précise le député Philippe Bies, PS (Partie Socialiste) et rapporteur de la loi « égalité et citoyenneté » : « *dans deux régions (Île de France et PACA), les attributions de logements sociaux participent donc bien aux mécanismes de ségrégation sociale et spatiale. Très peu de ménages modestes accèdent à un logement social en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville* ». ¹

Les tendances de la stratégie foncière du modèle OFS/BRS seront alors analysées à travers la localisation des premières opérations BRS de trois OFS en France : l'Organisme Foncier Solidaire de la Métropole Rennaise, l'Organisme Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise et le Foncier Coopératif Malouin.

De façon évidente, cette « nouvelle localisation », proche des centralités, vise à réduire les inégalités en termes d'accèsion à la propriété en France, et propose une nouvelle offre de résidentialisation aux futurs acquéreurs.

Sans la création de ce modèle de dissociation innovant, les ménages dits « modestes » n'auraient jamais eu la possibilité de devenir propriétaires dans des espaces de qualité, proches du centre-ville, où le prix du foncier est très élevé.

¹ <https://www.latribune.fr> : « Logement : vers une nouvelle façon d'envisager la mixité sociale »/2017

A) L'Organisme Foncier Solidaire Rennes Métropole comme modèle de différenciation de localisation BRS/PSLA

L'OFS de la métropole rennaise est une structure associative (selon l'article 1 de la Loi du 1er juillet 1901), regroupant les membres fondateurs que sont : Rennes Métropole, la Société d'Économie Mixte (SEM) Territoires et Développement, les sociétés coopératives et quelques organismes d'HLM.

Depuis 1997, Rennes Métropole dresse une politique en faveur de l'accession sociale à la propriété pour tous, et plus particulièrement pour des ménages à revenus modestes ou intermédiaires. Comme en témoigne le site internet de Rennes Métropole, « *cinq millions d'euros sont dédiés chaque année aux programmes immobiliers aidés. Ils permettent à des ménages modestes d'accéder à la propriété à des conditions avantageuses : de 2000 à 2215€/m² en acquisition Prêt Social Location-Accession (PSLA). Depuis 1997, environ 5500 foyers ont bénéficié de ce dispositif.* »¹ De plus, le Plan Local de l'Habitat (PLH)² vise à « maintenir une production conséquente de logements en accession sociale et élargir la gamme ».³

Plus généralement, les défis de la métropole sont principalement de contrôler l'essor démographique, de limiter le vieillissement de la population ou bien encore de gérer la précarisation d'une partie de la population du territoire.

Ainsi, les objectifs décrétés par l'OFS de la métropole Rennaise sont notamment d'assurer, dans la durée, la mixité sociale des opérations d'aménagement ; maintenir les proportions entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs ; assurer la pérennité des aides publiques ; maintenir l'attractivité de tout le territoire de la métropole rennaise et disposer d'un parc de logement social immédiatement disponible pour les ménages devant se loger rapidement.⁴

Par ce fait, ceci prouve à nouveau que le modèle OFS/BRS tend à se localiser proche du centre-ville de la métropole, avoisinant les centralités dans une optique de mixité sociale.

Dès lors, nous allons voir que l'Organisme Foncier Solidaire de Rennes Métropole a poussé son intervention de localisation à un stade très avancé.

1 <https://metropole.rennes.fr> « Grâce à l'OFS des logements neufs à 2055 €/m² »/2018

2 Selon les articles du Code de la Construction et de l'habitation – CCH « Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. » : Source : <https://www.collectivites-locales.gouv.fr>

3 <https://www.collectivites-locales.gouv.fr> : « Le Programme Local de l'Habitat »/2018

4 Séminaire Service Habitat de Rennes Métropole

Comme nous le révèle la cartographie ci-dessus, l'OFS de la métropole rennais a ordonné la différenciation en terme de localisation des opérations, qu'elles soient de type PSLA (Prêt Social Location-Accession) ou de type BRS.

En effet, l'OFS de la métropole rennais tend à développer essentiellement des opérations en BRS sur le territoire rennais, ainsi que sur sa première couronne péri-urbaine. Cette dernière rassemble des communes de la métropole comme Pacé, Saint-Grégoire ou Cesson Sevigné, où le prix du foncier est relativement élevé. Au contraire, le régime PSLA a été opté pour la seconde couronne péri-urbaine de la métropole rennais, plus éloignée de la ville-centre, là où le prix du foncier est moins élevé. Cette seconde couronne rassemble des villes comme Thorigné-Fouillard, Noyal-Châtillon-sur-Seiche ou bien encore Vern-sur-Sèche.

Nous pouvons donc remarquer l'intention de l'OFS Rennes Métropole d'implanter ses opérations en BRS le plus proche possible du centre-ville et des centralités.

L'intérêt de la localisation de ces logements dits « sociaux » illustre une fois encore la volonté de l'OFS de la métropole Rennais de s'inscrire dans une démarche de mixité sociale où des ménages considérés comme modestes ou intermédiaires ont la possibilité de devenir propriétaires d'un bien, à proximité du centre-ville de la métropole Rennais, un espace pourtant généralement réservé aux "classes aisées", financièrement parlant.

La volonté d'implanter ce modèle OFS/BRS à proximité des centralités illustre un « ras-le-bol général » exprimé de la part de les collectivités territoriales ou métropoles, dans le sens où les ménages bénéficiaires du PSLA profitent sans problème de la proximité du centre-ville et de l'attractivité du prix de son foncier pour réaliser des plus-values considérables sur leur logement.

Cela traduit des injustices contre lesquelles l'OFS souhaite lutter. L'intervention de Nathalie Gernugnon-Beaudoin, travaillant au service-habitat de la métropole rennais, confirme cette tendance : *« la volonté de la métropole rennais est de développer le modèle OFS/BRS proche du centre-ville et d'éviter la création de logements en accession sociale à la propriété de type PSLA proche du centre-ville, proche des espaces attractifs vu les effets d'aubaine en cas de revente. »*¹

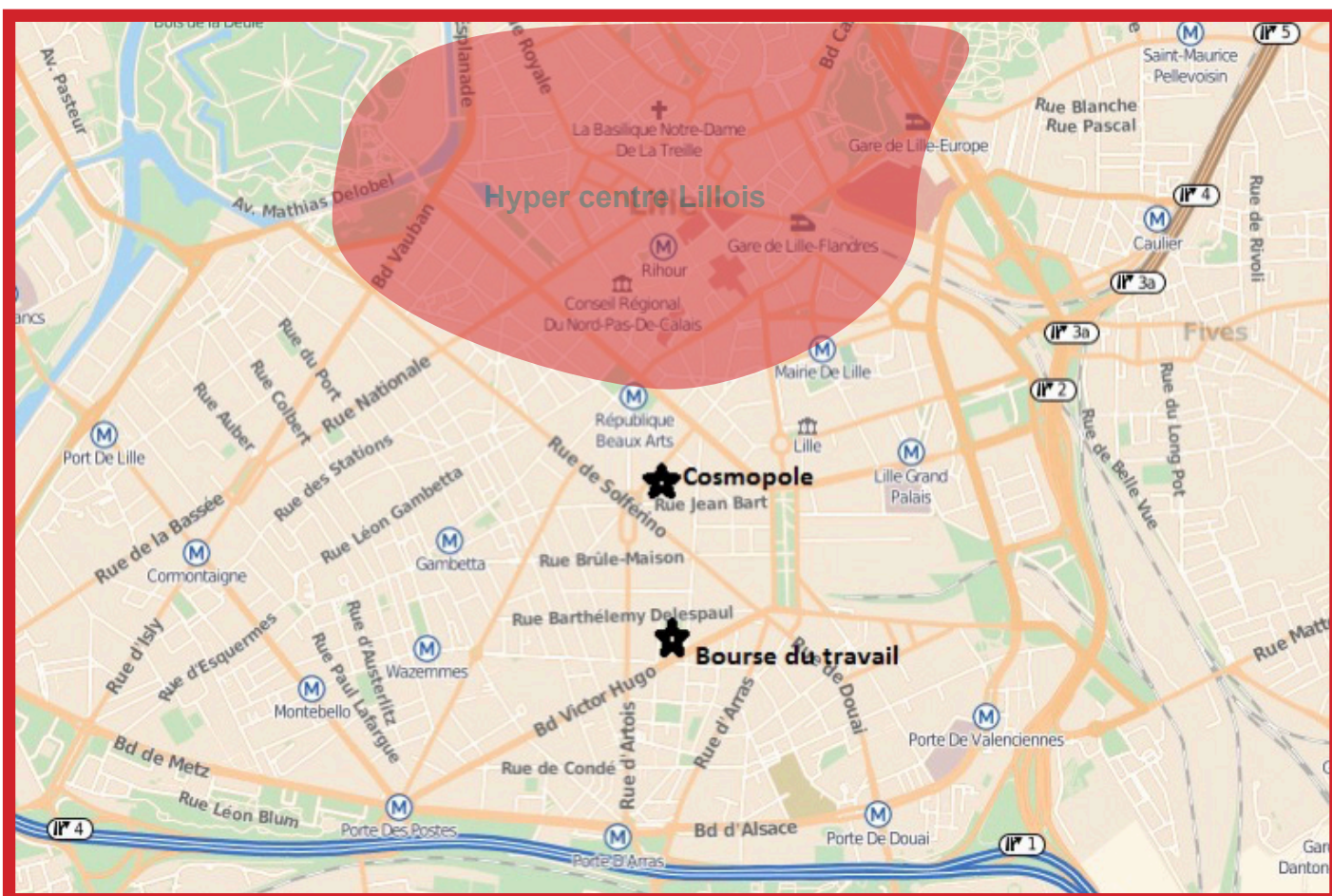
¹ Échange téléphonique du 13/04/2019

Il semblerait alors que l'OFS de la métropole rennaise ait bien saisi la pertinence de pratiquer le modèle OFS/BRS proche du centre-ville avec la mise en place d'une différenciation de localisation, qu'elles soient de type BRS ou PSLA.

Nous pouvons donc présumer qu'à terme, il reste aux différents Organismes Foncier Solidaires français de prendre exemple sur ce dispositif de différenciation PSLA/BRS afin de répondre aux besoins de résidentialisation des ménages modestes et de limiter les effets d'aubaine de la plus-value, notamment pour les logements aidés de type PSLA.

B) L'Organisme Foncier Solidaire de Lille Métropole comme précurseur des « nouvelles localisations »

L'OFS de la métropole lilloise est connu pour avoir développé les deux premières opérations en BRS en France. Comme nous le montre la cartographie ci-dessous, ces dernières sont situées non loin du centre-ville, sur du foncier cher de la métropole et sur des espaces dits qualitatifs.



Source : <http://outil2amenagement.cerema.fr> : « Projet de l'organisme foncier solidaire de la métropole lilloise »

À l'image des choix de localisation de l'OFS dans la métropole rennaise, nous étudierons l'enjeu de localisation des opérations BRS, développées en premier lieu par l'OFS de Lille métropole, qui vise à répondre aux besoins des familles et des jeunes ménages.

Il s'agira de montrer dans quelles mesures ces « nouvelles localisations » peuvent être diffuseuses de mixité sociale et comment offrent-elles aux ménages une qualité de résidentialisation sans précédent.

Aujourd'hui, la volonté de devenir propriétaire ne résulte pas de la possibilité de transmettre son bien, mais plutôt d'être propriétaire dans un espace central, où la qualité urbaine prime. C'est ce que Carole Camus appelle « l'Ubérisation de la propriété ».¹

Ainsi, la première opération « Cosmopole » se localise en plein centre-ville sur un secteur où le prix du foncier est très élevé (environ 5000 euros/m² pour l'accession libre).



Source : <https://www.peterson.fr> : « Programme neuf »

¹ Entretien professionnel du 19/03/2019

Située entre les rues Jean-Bart et Jeanne d'Arc, dans le quartier Latin, "l'opération mixte", en cours de réalisation, se caractérise par la réhabilitation de la faculté de pharmacie, comprenant une galerie d'art, un centre culturel Britannique, un hôtel et donc une opération immobilière. L'hôtel aura la particularité d'être un « Moxy Hotels » faisant référence à la culture des jeunes voyageurs "geeks".¹

Sur les 210 logements prévus, 15 le seront pour des logements via le BRS.

Cette localisation, au coeur du quartier Saint-Michel, se caractérise par la qualité et l'aspect mémoriel de ces lieux. En effet, l'endroit est situé à proximité de monuments culturels et historiques de la ville, comme la gare de Saint-Sauveur, le Palais des Beaux-Arts ou bien encore le musée d'Histoire Naturelle.

De plus, le quartier, considéré comme dynamique, affiche une qualité urbaine extrêmement satisfaisante avec la proximité d'espaces verts comme le parc Jean-Baptiste Lebas, mais aussi avec la station de métro République ou encore des écoles de renommées comme l'école de journalisme (ESJ Lille) ou de sciences politique (IEP Lille).

L'opération « Cosmopole » témoignera de sa qualité puisqu'elle offrira à ses usagers un parking souterrain à accès sécurisé, des logements spacieux ou encore 3465m² d'espaces verts privés. Par exemple, la réhabilitation d'un monument historique de la ville, dont bénéficie la faculté de pharmacie, est un alliage de style, entre restauration de l'histoire et modernité. Ainsi, les façades historiques seront restaurées afin de les mettre en valeur et de faire ressortir le passé architectural de la ville lilloise.

De plus, le projet se caractérise par son intégration paysagère et la qualité de ses bâtiments. La résidence Cosmopole offre à ses résidents des appartements haut de gamme avec des dimensions appréciables et de belles finitions.

¹ <https://www.tendancehotellerie.fr> « La marque hôtelière fait ses débuts au Royaume-Unis »/2017

La seconde opération de type BRS développée par l'Organisme Foncier Solidaire de Lille Métropole prévoit la création de 91 logements neufs dont 20% en Bail Réel Solidaire et 50% de locatif social (PLUS et PLAI), soit : 45 LLS, 17 BRS et 20 logements libres.



Source : <https://e-immobilier.credit-agricole.fr> : « Lille inaugure sa première opération de foncier solidaire »

Située sur l'ancienne bourse de Lille, l'opération se démarque par sa proximité au centre-ville dans un quartier plutôt attractif. Sa livraison est d'ailleurs prévue pour le second semestre 2020. Il s'agira de la réhabilitation de l'ancienne bourse du travail de la ville lilloise.

Elle aussi en cours de réalisation, le permis de construire de l'opération a été livré au second semestre de l'année 2017. ¹

Ces deux premières opérations en BRS développées par l'Organisme Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise, se localisent en hyper centre-ville, dans des secteurs dits « tendus », où le prix du foncier est très élevé.

¹ <https://www.banquedesterritoires.fr> « des collectivités expérimentent le BRS et le détournent habilement »/2017

Cette « nouvelle localisation des logements » sociaux vise donc la répartition plus juste et équilibrée des logements sociaux qui permettent l'accès à la propriété à l'ensemble du territoire, afin de proposer une offre qualitative de résidentialisation pour des ménages modestes ou intermédiaires. Ainsi, elle peut prétendre être bel et bien en faveur du développement de la mixité sociale, et ce, particulièrement dans des espaces où le prix du foncier est très cher et habituellement inaccessible pour des ménages à revenus modestes.

Ainsi, ces deux fonciers municipaux, situés en hyper-centre sont une opportunité unique à ce sujet, surtout dans des espaces centraux où le taux de locatifs sociaux est d'environ 13% et le coût moyen d'acquisition au m² est d'environ 3500 euros ¹.

C) Un Foncier Coopératif Malouin pour renforcer ces nouvelles centralités

Tout comme l'OFS de Lille Métropole, le Foncier Coopératif Malouin est à l'initiative du développement de deux opérations en Bail Réel Solidaire sur le territoire malouin.

Nous allons effectivement voir que les deux premières opérations nommées « Rothéneuf » et « Les Cottages » se localisent proches des centralités comme les deux exemples cités précédemment avec cependant ici quelques nuances.

Il serait tout d'abord juste de rappeler que Saint-Malo est formé de trois centralités historiques depuis 1968 : Intra-Muros, Saint-Servan et Paramé.

Dès lors, nous verrons que les deux premières opérations BRS, développées par le Foncier Coopératif Malouin se situent sur des secteurs où le prix du foncier est extrêmement élevé, et par conséquent, très difficilement abordables pour la majorité de la population aujourd'hui. Elles se situent également sur des espaces en voie de développement.

Ainsi, depuis quelques années, la volonté politique de la ville est de créer une nouvelle centralité sur le quartier de la gare, qui fût tout de même un "pari" risqué quant à son emplacement et sa renommée. C'est ce que rappelle le maire de la ville, Claude Renoult : « *la gare n'avait jamais été un quartier vraiment central, on est toujours confronté au « tripode » malouin – Saint-Servan, Paramé, Intra-muros – qui reste très ancré dans les têtes. Il faut donner une âme à ce quartier* », ²

¹ <http://www.epflo.fr> : « Actions de la ville de Lille pour la production de logement abordable »/2018

² <http://www.placepublique-rennes.com> « À Saint-Malo, le quartier de la gare n'a pas fini sa mutation »/2018

Afin d'établir sa mutation, la gare a été restructurée en décembre 2014 avec l'arrivée de la LGV (Ligne à Grande Vitesse), faisant passer la ville malouine dans une nouvelle ère de flux touristiques.

En complément, de nombreux équipements sont venus s'implanter dans ce quartier : la « Grande passerelle », nouvelle médiathèque de la ville malouine, a été créée en 2014.



Source : <http://www.architecture-studio.fr> : « Pôle culturel de Saint-Malo : La grande Passerelle »

Aujourd'hui, celle-ci compte environ 12 000 abonnés ainsi que trois salles de cinéma. Cela montre l'engouement de ce nouvel équipement culturel dans une volonté de renforcer le rayonnement du secteur.

De plus, la ville de Saint-Malo s'apprête à aménager très prochainement un vaste parc linéaire paysager, « le Plateau des Anglais » sur une friche SNCF, à proximité de la nouvelle gare. Cet espace nature sera accompagné d'une opération immobilière qualitative dans son architecture et dans son intégration paysagère.

À ce premier projet s'ajoute un second. Il s'agit d'un projet mixte à dominante immobilière nommé « le Sémaphore ». Il s'agit d'une tour de 17 étages, comprenant des logements, une crèche ou encore des bureaux au rez-de-chaussée.



Source : <https://www.ouest-france.fr> : « Saint-Malo. Le projet Sémaphore sera revu et corrigé à la baisse »

Potentiel emblème architectural de la ville, le projet a bien failli voir le jour dans le quartier de la gare. Le constat dressé par le Maire de la ville va dans ce sens : « *ce sera un élément fort du quartier de la gare, qui est en pleine mutation mais auquel il manquait une âme. C'est un quartier qui va monter en puissance.* »¹

L'avis défavorable de la part de la commissaire enquêtrice dans son rapport de l'enquête publique sera une défaite amère aux yeux du Maire : « *On va perdre une occasion historique de réaliser un ouvrage qui aurait marqué la physionomie de la ville* »,²

Ceci expose l'intention claire de la ville de Saint-Malo, de consolider ce quartier de la gare pour en faire le nouveau centre-ville de la ville malouine, malgré ce projet finalement annulé.

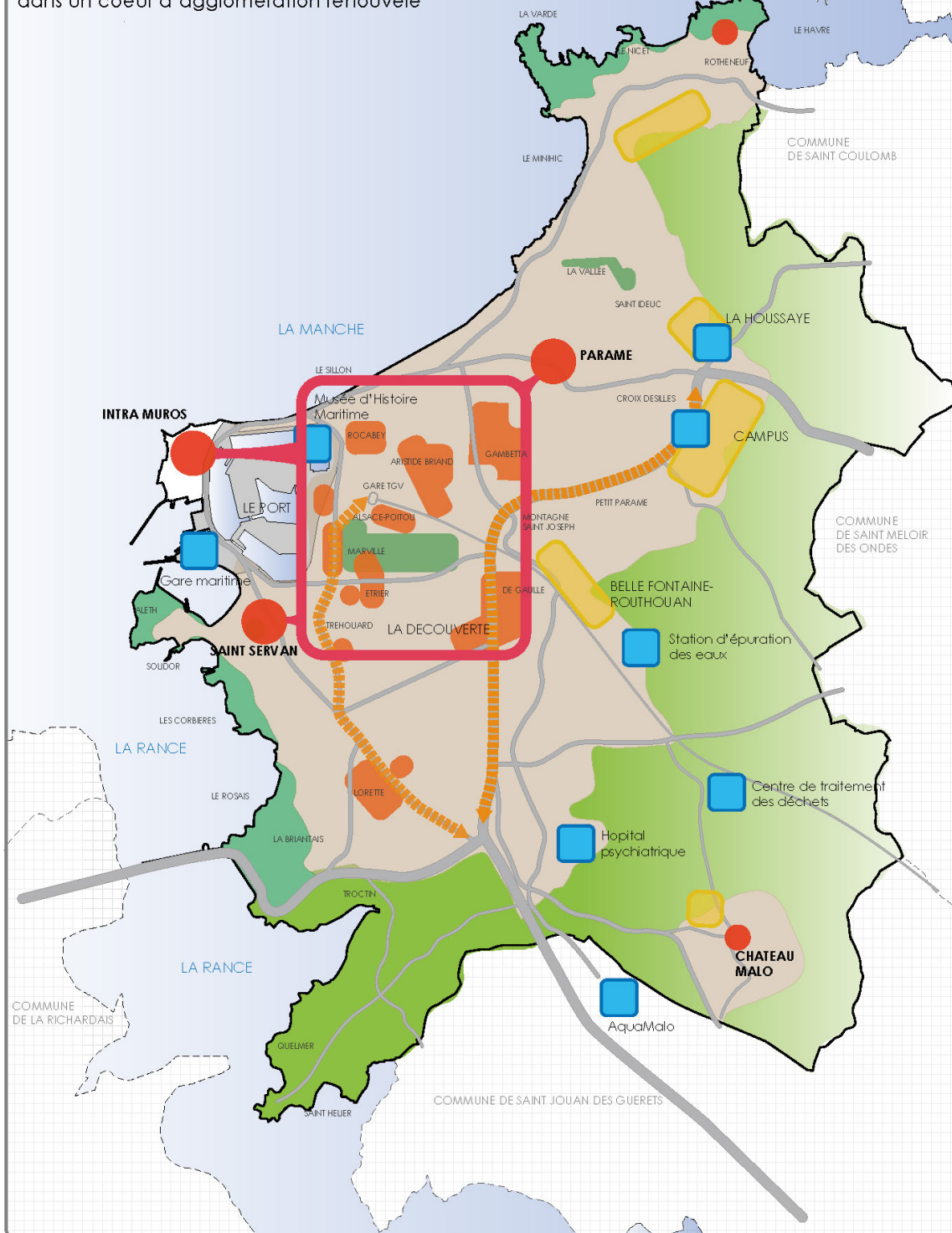
Ce constat s'exprime sur la cartographie de l'axe 1 du PADD en cours de réalisation, ci-dessous, qui établit le renforcement de la nouvelle centralité gare.

¹ <https://www.ouest-france.fr> « La LGV, un double intérêt pour Saint-Malo »/2017
² <https://www.ouest-france.fr> « Le projet de tour le Sémaphore abandonné »/2018/

Axe numéro 1 du PADD «conforter une dynamique d'accueil de population dans un coeur d'agglomération renouvelé»

AXE N°1

Conforter une dynamique d'accueil de population dans un coeur d'agglomération renouvelé

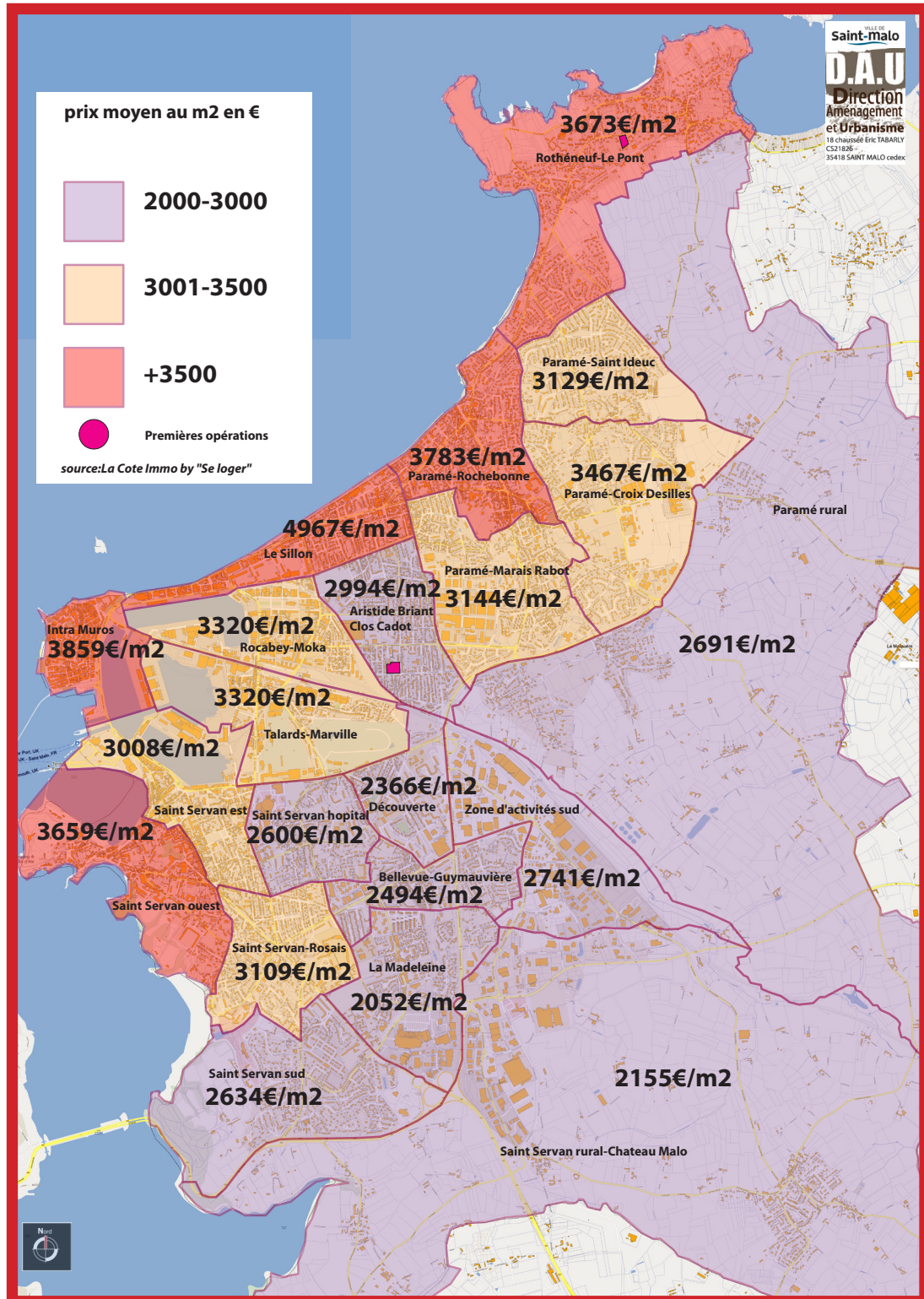


Source : DAU - Ville de Saint-Malo



Textuellement, cela se traduit dans le PADD : « La majorité des logements seront produits autour de la gare et du port, et dans une plus faible mesure, dans les centralités historiques existantes à Saint-Servan et Paramé. Ces projets prendront majoritairement appui sur des fonciers mutables ».¹

Prix moyen au m² en € selon les quartiers de la ville malouine



Source : Réalisation personnelle

¹ PADD ville de Saint-Malo

Comme nous le montre la cartographie ci-dessus, le choix de localisation de la première opération qui sera située sur du foncier moins cher que la seconde (2994 euros le m²) peut donc s'expliquer par la volonté politique de développer le secteur de la gare, où l'opération s'implante.

Ainsi, l'opération « Les cottages » est un programme de 41 logements déclinés sous la forme de 8 logements intermédiaires (Logements Locatifs Sociaux), 23 logements intermédiaires ou collectifs et 10 maisons individuelles groupées en BRS.

Cette opération que nous développerons plus largement dans la troisième partie se situe sur l'emprise foncière d'une ancienne école et prévoit l'aménagement d'un quartier durable où la place de la voiture serait extrêmement limitée.

De plus, des espaces publics végétalisés viendront rythmer le cœur du projet dans une optique de créer un quartier où les modes doux primeraient sur les modes classiques. Des jardins partagés seront aménagés afin que les habitants échangent entre eux dans une volonté de renforcement du lien social.

La livraison de ces premiers logements est prévue pour 1er semestre 2021.

La seconde opération « Rothéneuf », située au Nord de la commune, prévoit la création de 30 logements dont la majeure partie est destinée à l'accueil de familles sur le territoire.

De par sa position géographique, à savoir au niveau de l'intersection entre la rue Jules Fouere et le Boulevard de Rothéneuf, le projet s'organise en trois bâtiments implantés au cœur d'un îlot paysager. Il semble important de préciser que Rothéneuf offre un cadre de vie de qualité avec la proximité de la mer et la présence d'un patrimoine balnéaire très riche.

C'est ce que prouve la beauté de la pointe de la Varde et de ses plages, jouxtant le quartier de Rothéneuf :



Source : <https://actu.fr> : « La Varde : une pointe chargée d'histoire »

Ainsi, ce projet situé au Nord de la commune nous montre la volonté du Foncier Coopératif Malouin de développer des projets de logements BRS sur des espaces attractifs et touristiques, et donc sur du foncier énormément coûteux (environ 3673 euros le m²).

La localisation des opérations en BRS du Foncier Coopératif Malouin nous offre quelques nuances par rapport aux deux premiers exemples puisque le territoire de Saint-Malo ne possède pas un seul centre-ville comme la plupart des villes Françaises, mais est composé de trois centralités historiques (Intra-Muros, Saint-Servan et Paramé).

Cette volonté d'implanter ces deux premières opérations sur du foncier très cher (Opération de « Rothéneuf ») et sur des secteurs en voie de développement (Opération des « Cottages ») nous révèle quelque peu la stratégie de localisation, organisée par le Foncier Coopératif Malouin.

Il semblerait que la stratégie foncière développée par le Foncier Coopératif Malouin soit d'aménager ces opérations BRS sur des espaces qualitatifs, où le prix du foncier est cher ou tend à augmenter.

Pour conclure sur cette seconde partie, nous pouvons alors affirmer de façon certaine que le principe du Bail Réel Solidaire règne en faveur de tous les types possibles de population, tout en garantissant une offre de biens convenables et correctement situés géographiquement, mais aussi en floutant les inégalités sociales, toujours bien présentes dans les villes de grande envergure comme Rennes ou Lille.

En effet, les critères d'éligibilité complémentaires pratiqués par le Foncier Coopératif Malouin et l'OFS de la métropole lilloise répondent aux enjeux et besoins de leur territoire.

Ainsi, le modèle OFS/BRS tend à devenir un exemple d'aide sociale à l'accession à la propriété en termes de diffusion de mixité sociale, par la localisation de ces logements sociaux. Ces « nouvelles localisations » proposent effectivement une offre de résidentialisation qualitative pour des ménages, éligibles aux baux (BRS).

Ces premières opérations se localisent essentiellement proches des centres-villes, sur des espaces où le foncier est très cher ou en voie de développement (exemple de l'opération des Cottages développée par le Foncier Coopératif Malouin).

Cela montre bien la volonté des OFS français de mettre à disposition des logements sociaux proche des centralités, dans un but aussi de faire revenir les familles modestes dans les centres-villes.

III Un modèle garantissant le développement local, quantifiable et vecteur de qualité urbaine

À présent, nous analyserons la façon dont les différentes stratégies de développement des OFS Français sont rythmées par le biais de trois facteurs, à savoir le Programme Local de l'habitat, la fixation du prix de la redevance foncière, ainsi que la valeur incitative des opérations de par leur qualités architecturales et d'intégration paysagère.

Il s'agira d'expliquer, dans un premier temps, qu'un Organisme de Foncier Solidaire peut permettre le développement d'une politique locale via un Programme Local de l'Habitat (PLH). En effet, ce document stratégique de programmation pourra faire office de régulateur quantifiable de la production de logements BRS sur un territoire où un OFS développe des opérations de logements.

Puis, dans un second temps, nous verrons comment et sous quelles conditions se calcule la redevance foncière et jusqu'à quels prix s'élèvent les pratiques de la part des OFS en France.

Nous verrons dès lors que la différence de fixation du prix de cette redevance foncière, pratiquée par quatre OFS français, résulte de plusieurs facteurs mais notamment du statut du porteur d'un Organisme de Foncier Solidaire.

En dernier lieu, nous effectuerons l'analyse des deux premiers projets conçus par le Foncier Coopératif Malouin, en tant que vecteurs de qualité architecturale et d'intégration paysagère, sources incitatives auprès des futurs ménages propriétaires.

1. Le Plan Local d'Habitat (PLH) comme un outil quantifiable de la production de logements en BRS

Tout d'abord, notons que, pour définir la quantité de logements BRS à produire afin de répondre aux enjeux de mixité sociale et aux besoins de résidentialisation des ménages, un OFS tend à répondre aux objectifs et enjeux d'un PLH, propres à chaque territoire.

D'après les articles L 302-1 à L 302-4-1 du CCH, un PLH peut se définir comme « *un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, et des populations spécifiques. Le PLH doit répondre aux besoins en hébergement, favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en oeuvre. Il précise notamment le nombre et les types de logements à réaliser* »¹.

L'article L 302-1 du CCH nous précise par ailleurs qu'un PLH se fonde sur un diagnostic complet et tend à assurer une offre nouvelle de logement tout en garantissant une répartition équilibrée des logements sur le territoire.²

Ainsi, nous allons découvrir, à travers les exemples du PLH de Rennes et Saint-Malo, les différentes dispositions quantitatives mises en place pour la création de logements en accession sociale à la propriété.

Ces objectifs vont venir quantifier la stratégie de développement d'un OFS. Il s'agit de montrer que le PLH va être un outil pertinent afin de diffuser le modèle OFS/BRS durablement et de façon maîtrisée.

A) Le PLH de Rennes métropole, fondateur pour les OFS français

La métropole rennaise est l'une des rares métropoles qui dispose d'une forte maîtrise de son foncier, tout en adoptant une politique volontariste en terme de création de logements sociaux et d'accession à la propriété.

Pour ce faire, la métropole a sanctuarisé l'accession sociale à la propriété à 15% de la production annuelle, soit environ 500 logements sociaux créés chaque année pour l'accession à la propriété, un projet s'inscrivant dans son Programme Local de l'Habitat (2015-2020).³

1 <https://www.collectivites-locales.gouv.fr> : « Le Programme Local de l'Habitat »/2018

2 <https://www.collectivites-locales.gouv.fr> : « Le Programme Local de l'Habitat »/2018

3 PLH de Rennes Métropole

A titre d'exemple, « pour sa première année d'exercice du 1er octobre au 31 décembre 2018, 140 logements ont été commercialisés en BRS »¹. Ainsi, à compter de 2019, « 300 logements seront annuellement commercialisés via ce montage sur les 500 à 600 logements livrés annuellement sur l'ensemble du territoire de la métropole »².

Cette volonté historique d'ancrer profondément l'accession sociale à la propriété dans les documents stratégiques de programmation de logements se caractérise par le pourcentage plutôt élevé de ménages modestes, bénéficiaires de ces aides à l'accession sociale à la propriété.

Plus précisément, sur les 5000 ménages bénéficiaires depuis 1997, 70% sont des ouvriers.

Au vu de ces données, il semblerait que la politique de l'habitat pratiquée par la métropole rennaise souhaite mettre en avant cette nouvelle aide du BRS pour en faire, à terme, l'aide "numéro 1" du territoire de la métropole rennaise pour l'accession sociale à la propriété.

Nous pouvons par conséquent affirmer que le PLH de la métropole rennaise fait office de cadre quant à l'OFS de la métropole rennaise, puisqu'il énonce des objectifs quantifiables pour la production de logements BRS sur le territoire tout en participant au développement de l'Organisme de Foncier Solidaire de Rennes Métropole.

B) Le PLH de Saint-Malo Agglomération (SMA) en cours de réalisation

Le Programme Local d'Habitat de Saint-Malo Agglomération (SMA), qui s'étend sur la période de 2014 à 2019, oriente ses actions autour des trois grands objectifs suivants :

3

- “- Faciliter l'accès au logement pour la majorité des personnes aux revenus moyens ou modestes
- Anticiper les besoins en matière d'adaptation du logement face au vieillissement de la population
- Améliorer la qualité du parc de logements existants, notamment sur le plan énergétique ”.

1 PLH de Rennes Métropole

2 séminaire Rennes métropole service habitat

3 PLH de Saint-Malo Agglomération (SMA)

En quelques chiffres, le PLH de Saint Malo vise la production de 750 logements par an, dont 34% de logements en accession aidée, soit 255 logements prévus en accession sociale à la propriété. Néanmoins, le bilan du PLH 2008-2014 quant à la production de logements en accession aidée donne un résultat relativement faible puisque, comme nous révèle le PLH de Saint-Malo Agglomération (SMA), « *l'accession aidée a représenté 20% de logements construits depuis 2008 (ménages ayant bénéficié du PTZ neuf), mais l'accession sociale (PSLA) est restée très marginale puisqu'elle n'a représenté que 1,2% de la production neuve* ». ¹

Actuellement en révision, le prochain PLH de Saint-Malo Agglomération vise à pouvoir être appliqué à partir de 2021 grâce à la création d'une fiche-type liée au modèle OFS/BRS. Cette fiche type précisera notamment les objectifs quantitatifs de la création de logements BRS à l'ensemble du territoire.

D'après le responsable du PLH chez SMA, Erwan Guillaumard, « *il est aujourd'hui impossible de communiquer les objectifs quantitatifs liés à la production de logements BRS sur le territoire Malouin sur la période 2021-2027, pour ne pas dévoiler les stratégies en matière d'habitat des communes de SMA* » ². Pour des raisons de confidentialité, il est donc impossible de répertorier des objectifs quantitatifs en terme de création de logements BRS sur le territoire de Saint-Malo Agglomération.

Malgré ces limites de ressources quant aux objectifs de production quantitative de logements BRS pour le prochain PLH de SMA, c'est en interrogeant la ville de Saint-Malo et en rencontrant différents représentants des acteurs du monde de l'habitat sur le territoire de Saint-Malo et plus particulièrement l'Entreprise Sociale de l'Habitat (ESH), La Rance, la coopérative HLM Habitation Familiale ou encore le promoteur SECIB immobilier, que nous pouvons par conséquent estimer subjectivement une programmation prévisionnelle pour la période 2018/2020.

Ainsi, Comme nous révèle le tableau ci-dessous « Programmation prévisionnelle de logements OFS/BRS, ceux sont environ 134 logements BRS qui tendent à être créer sur la période 2018-2020.

1 PLH SMA

2 Entretien téléphonique du 22/04/2019

Programmation prévisionnelle de logements OFS/BRS (2018-2020)

Opération	Nombre de logements prévu
Rothéneuf	30 (La coopérative HLM Habitation Familiale)
Les Cottages	10 (Promoteur immobilier : SECIB)
Bienvenue à la maison	12
Boulevard de la Rance	6
Serre de Lorette	20
Caserne de Lorette	56
Total sur la période 2018-2020	134 logements

D'un point de vue global, nous avons démontré dans quelles mesures les outils stratégiques urbanistiques tels qu'un Programme Local de l'Habitat peuvent être un marqueur quantitatif de la production de logements, dans le cadre d'un Bail Réel Solidaire sur un territoire. Effectivement, ces objectifs quantitatifs, diffusés via un PLH, viennent paramétrer le développement d'un Organisme de Foncier Solidaire. La volonté d'établir une « fiche type » pour le prochain PLH de Saint-Malo Agglomération ayant pour but d'informer du modèle OFS/BRS illustre bel et bien une forme de détermination de la part du territoire malouin pour la mise en place de cette nouvelle aide d'accèsion à la propriété.

D'un autre côté, certains OFS se situent déjà à un stade plus avancé. En effet, le PLH actuel de Rennes Métropole permet, d'ores-et-déjà, de quantifier la production de logements favorables à l'accèsion à la propriété pour l'ensemble du territoire de la métropole. Pour ainsi dire, l'Organisme de Foncier Solidaire de Rennes Métropole vise à commercialiser environ 300 logements BRS par an, sur un total d'une production de 600 logements par an, toujours dans le cadre d'une aide sociale d'accès à la propriété.

C'est de cette façon que s'illustre la volonté de la métropole rennaise d'inscrire ce nouveau modèle dans ces documents stratégiques d'habitat afin de le développer sur de nombreuses années.

Dès lors, nous pouvons dire qu'un Organisme de Foncier Solidaire peut permettre son développement, grâce à la pertinence et la mise en pratique des objectifs quantitatifs liés à un PLH.

2. La redevance foncière comme reflêt de la politique de développement d'un OFS

Nous allons voir que la redevance foncière pratiquée par un Organisme de Foncier Solidaire peut être un marqueur du développement d'un OFS.

Il s'agit de comprendre les facteurs expliquants les écarts de redevance foncière, pratiqués par quatre OFS en France.

Voici comment se définit précisément un Organisme Foncier Solidaire : « *L'OFS est un organisme à but non lucratif, agréé par le préfet de région, qui consent des droits réels à des ménages (en cas de logements déjà construits), et à des opérateurs constructeurs (en cas de terrain à bâtir). En contre-partie, l'acquéreur, titulaire des droits réels, s'engage au paiement d'une redevance à l'OFS, qui s'ajoute au coût de l'acquisition* »¹.

Le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) précise également que « *le preneur s'acquitte du paiement d'une redevance dont le montant tient compte des conditions d'acquisition du patrimoine par l'OFS et, le cas échéant, des conditions financières et techniques de l'opération de construction ou de réhabilitation des logements et des conditions d'occupation des logements, objet du BRS. Le preneur ne peut ni se libérer de la redevance, ni, s'il est opérateur, se soustraire à l'exécution des conditions du BRS en délaissant l'immeuble* »². (Note en bas de page : CCH)

Plus précisément, la redevance foncière se doit d'être payée par les acquéreurs, bénéficiaires d'un Bail Réel Solidaire, auprès d'un Organisme de Foncier Solidaire. En quelques sortes, il s'agit d'un « loyer » qui correspond au prix du foncier.

Afin de comprendre leur logique de développement par l'analyse de leur redevance foncière, nous comparerons deux OFS portés par des collectivités territoriales/métropoles et deux OFS portés par des groupements/coopérative HLM.

1 CCH : cohesion-territoires.gouv.fr

2 CCH : cohesion-territoires.gouv.fr

Tableau de synthèse de la redevance foncière pratiquée par 4 OFS en France

Organisme de Foncier Solidaire	Prix de la redevance foncière
Organisme de Foncier Solidaire Rennes Métropole	0,15 € / m ² / mois / Surface Habitable (SH)
Organisme de Foncier Solidaire Lille Métropole	1 € / m ² / mois / SH
Foncier Coopératif Malouin	1€ / m ² / mois / SH
Coopérative Foncière Francilienne	Entre 1,78 et 3,33 € / m ² / mois / SH

Source : <http://outil2amenagement.cerema.fr>

Ce tableau de synthèse nous illustre les prix de la redevance foncière pratiqués par quatre OFS en France : OFS de Rennes Métropole, OFS de Lille Métropole, Foncier Coopératif Malouin et Coopérative Foncière Francilienne.

Nous pouvons remarquer des disparités importantes de fixation du prix de la redevance foncière. En effet, comment expliquer un tel écart entre les prix pratiqués par la Coopérative Foncière Francilienne et l'Organisme de Foncier Solidaire de la métropole rennaise?

Nous allons voir que la différence de la fixation du prix de la redevance peut résulter de plusieurs facteurs.

A) Une différence de redevance foncière importante entre deux OFS portés par des collectivités territoriales : les OFS de la métropole rennaise et lilloise

L'Organisme Foncier Solidaire de Rennes Métropole a décidé d'imposer une redevance foncière de 0,15 € / m² / Mois / Surface Habitable (SH). Ce prix extrêmement faible résulte d'importantes subventions de la part de la Métropole Rennaise. Honoré Puil, président de L'OFS Rennes Métropole et vice-président de Rennes Métropole, nous l'explique : « *La redevance foncière est faible, car l'OFS de Rennes Métropole n'emprunte pas pour exercer sa mission, mais il reçoit une subvention de la métropole, gratuite et non remboursable. Cette manière de faire permet d'avoir une redevance foncière peu coûteuse* ». ¹

¹ Site internet de Rennes métropole

De plus, un prix de la redevance foncière aussi faible est le résultat de la politique de la Métropole Rennaise depuis de nombreuses années. En matière d'habitat, elle se démarque par son caractère social et volontariste.

En effet, depuis des années, la métropole de Rennes tend à encadrer les acteurs de l'habitat du territoire, qu'ils soient privés ou publics, dans une volonté de contrôler l'urbanisation de ses espaces urbains.

Nathalie Gernugnon-Beaudoin, travaillant au service habitat de la métropole rennaise, nous révèle qu'il s'agit d'une « *volonté forte de la part de métropole rennaise de prescrire une redevance aussi faible afin de faciliter la solvabilité des futurs ménages acquéreurs dans une démarche sociale* ». ¹

Ainsi pouvons-nous constater que le faible prix de la redevance foncière pratiqué par l'OFS de Rennes Métropole résulte des deux facteurs essentiels suivants :

- D'importantes subventions de la part de Rennes Métropole ;
- Le caractère social de la métropole rennaise.

Parallèlement, l'Organisme Foncier Solidaire de Lille métropole a décidé d'imposer une redevance foncière de 1 € / m² / Mois / Surface Habitable (SH). À l'image de l'OFS Rennes métropole, l'OFS Lille métropole est l'oeuvre, elle aussi, d'une collectivité territoriale.

Survient alors un questionnement sur les causes expliquant un écart de 0,85 € / m² / Mois / SH entre deux OFS portés par des métropoles.

Carole Camu, juriste chez Habitation Familiale et très impliquée dans la mise en place du modèle OFS/BRS à l'échelle nationale, nous explique que « *L'Organisme Foncier Solidaire de Lille métropole a décidé d'émettre une redevance foncière de 1 € / m² / Mois / SH dans une volonté « d'engagement » des futurs ménages éligibles au baux (BRS) »* ». ²

Ainsi, la seule explication justifiant cet écart est le facteur de « l'engagement », à savoir, où payer 1euro/mois/m² symbolise la garantie d'un engagement de la part des acquéreurs dans la mise en application d'un modèle avant-gardiste.

¹ Entretien téléphonique du 22/04/2019

² Entretien Physique avec Carole Camus du 19/03/2019

Par l'analyse des causes expliquant cet écart de prix de 0,85 / m² / Mois / SH entre deux OFS portés par une métropole "similaire", il semblerait que l'OFS de la métropole rennaise, où le prix de la redevance foncière est faible, soit bien plus impliqué socialement dans sa politique de développement, que peut l'être l'OFS de la métropole lilloise.

L'OFS de la métropole rennaise n'impose pas un surplus conséquent, en plus des mensualités correspondant à l'achat du bâti afin de faciliter le remboursement des ménages acquéreurs et dans une volonté de mixité sociale. Pour ainsi dire, la comparaison entre deux OFS portés par des métropoles nous illustre tout de même certaines disparités de leur politique de développement, caractérisées notamment par les différences de prix de leur redevance foncière, comme nous venons de le remarquer.

Nota Bene : Afin de compléter cette analyse comparative entre deux OFS portés par des collectivités territoriales, il est important de signaler l'impossibilité de contacter l'OFS de la métropole Lilloise pour l'obtention d'informations plus concrètes, lors de la rédaction de ce mémoire. Cette information est alors à prendre en considération lors de la lecture de ce constat.

B) Une redevance foncière relevant du remboursement du prêt Gaia pour l'acquisition d'un foncier

Dans un second temps, nous tenterons d'expliquer les facteurs en relation avec la fixation du prix de la redevance foncière, pratiquée par deux OFS, eux-mêmes portés par des coopératives HLM :

- La Coopérative Foncière Francilienne
- Le Foncier Coopératif Malouin

D'un côté, la Coopérative Foncière Francilienne est constituée d'un groupement d'HLM et a pris le statut, au même titre que le Foncier Coopératif Malouin, de "Société Coopérative d'intérêt Collectif" (SCIC) par actions simplifiées à capital variable. Ayant obtenu son agrément en novembre 2017, celle-ci rassemble les membres fondateurs de l'OFS que sont la Coop-Access, Coop HLM Habitat Réuni, Domaxia, ou bien encore Habitation Transports.

Ainsi, la Coopérative Foncière Francilienne émet une redevance foncière allant de 1,78 à 3,33 € / m² / Mois / SH, selon la localisation des différentes opérations et donc selon le prix du foncier puisque concrètement, la Coopérative Foncière Francilienne a contracté un prêt Gaia sur un long terme, auprès de la Caisse des dépôts et des consignations, pour l'acquisition du foncier.

Selon l'article L.518 du Code monétaire et financier : « *La Caisse des dépôts et consignations et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays. Le Groupe remplit des missions d'intérêt général en appui des politiques publiques conduites par l'Etat et les collectivités locales et peut exercer des activités concurrentielles. [...] La Caisse des dépôts et consignations est un investisseur de long terme et contribue, dans le respect de ses intérêts patrimoniaux, au développement des entreprises.* »¹

Le prêt « Gaia long terme » dont la Coopérative Foncière Francilienne est concernée, peut se caractériser comme « *une offre de prêt de très long terme dédiée à l'acquisition du foncier pour développer une offre de logement social.* »². Il peut notamment se contracter pour différents acteurs du domaine de l'habitat tels que : les entreprises publiques de type Société d'Économie Mixte (SEM) ; les organismes de logement social de type Office Public de l'Habitat (OPH) ou bien encore les acteurs du monde de l'HLM, les groupements et les coopératives HLM.

Ainsi, la fixation du prix de la redevance foncière pratiquée par la Coopérative Foncière Francilienne est essentiellement le résultat du remboursement du prêt Gaia pour l'acquisition du foncier. Cette fixation de prix de la redevance foncière peut aussi s'expliquer par la recherche d'équilibre budgétaire voulu par la Coopérative Foncière Francilienne.

De plus, à l'image de la redevance foncière pratiquée par la Coopérative Foncière Francilienne, la redevance foncière de 1 € / m² / Mois / SH prescrite par le Foncier Coopératif Malouin est aussi le résultat du remboursement du prêt Gaia à long terme, obtenu auprès de la Caisse des Dépôts et de Consignations.

¹ <https://www.caissedesdepots.fr> : « Notre Modèle »/2008

² Banque des territoires : « Prêt Gaia long terme »

C) Bilan des nuances de redevances foncières selon les territoires

À terme, il s'agit de trouver des solutions pérennes pour réduire la fixation du prix de la redevance foncière pratiquée par des Organismes Foncier Solidaire. Cela passe notamment par le fait de devoir trouver des subventions nécessaires permettant cette réduction de prix de redevance.

De plus, comme nous l'indique le président du Foncier Coopératif Malouin, Pascal Masson, « *en plus des prêts de la Caisse des dépôts et des consignations, tout apport financier permettra l'allègement de nos redevances* ». ¹

Aussi, nous pouvons dire que la fixation du prix de la redevance foncière résulte d'un facteur essentiel : le statut de l'acteur, porteur d'un Organisme Foncier Solidaire. Qu'il s'agisse d'une collectivité territoriale/métropole ou bien un autre acteur de l'habitat, du type groupement HLM, il semblerait que le statut de l'acteur porteur d'un OFS soit à l'origine des disparités de redevance foncière entre différents OFS en France.

Généralement, une collectivité ou une métropole tend à posséder plus de foncier que les acteurs du monde de l'HLM et donc peut plus facilement prescrire une faible redevance foncière au vu du faible coût du terrain.

De plus, à l'image de l'OFS de la métropole rennaise, ce dernier peut bénéficier d'importantes subventions qui vont potentiellement abaisser le prix de la redevance foncière.

En effet, nous avons pu remarquer que la fixation du prix de la redevance foncière d'un OFS porté par une coopérative HLM ou bien un groupement HLM résulte essentiellement du remboursement du "prêt Gaia" long terme pour l'acquisition du foncier des opérations en Bail Réel Solidaire.

Il s'agit par ailleurs de comprendre que ce remboursement plus ou moins important, dépend ainsi de la valeur du foncier et donc de la localisation du bien sur le territoire.

Néanmoins, il existe quelques subtilités qui se dévoilent dans la différence de prix de la redevance foncière entre deux OFS portés par une métropole, à Rennes et Lille. Cette différence de prix peut être considérée comme un reflet de la politique de développement d'un Organisme Foncier Solidaire en France, pouvant visiblement varier.

¹ Ouest-France.fr : « Un immeuble d'un nouveau genre à Rothéneuf »/2019

3. Une qualité opérationnelle vecteur d'incitation pour les ménages

Tout d'abord, nous présenterons de façon très détaillée les deux premières opérations (nommées Cottages et Rothéneuf) développées par le foncier coopératif Malouin.

De par l'analyse et la compréhension des deux premiers projets, nous tenterons de démontrer dans quelles mesures la qualité des premières opérations est le reflet d'une stratégie incitative, pratiquée par le Foncier Coopératif Malouin.

Nous analyserons plus précisément la façon d'inciter les ménages primo-accédants à devenir propriétaires au vu de la qualité et de l'intégration des projets dans leur environnement. Ces deux opérations, situées sur du foncier cher ou en voie de développement du territoire Malouin se démarquent par leurs vertus écologiques et sociales.

A) L'opération "Cottages" :

Le projet en question prévoit la construction d'un ensemble de 41 logements dont 23 logements BRS et tend à répondre à plusieurs objectifs :

- Proposer une architecture qualitative et durable, respectueuse en terme de développement durable ;
- Structurer l'espace public à l'intérieur du site, en lien avec son environnement propre ;
- S'intégrer dans le contexte bâti environnant avec une attention particulière portée sur les ombres portées des bâtiments, les uns avec les autres ;

Le projet propose un aménagement qualitatif du site, avec un traitement paysager permettant d'offrir un cadre agréable et convivial aux futurs habitants. Dans son ensemble, il vise à limiter la place de la voiture au coeur d'îlot grâce à la piétonnisation des cheminements, traversant le site. En fait, il s'agit d'interdire la présence de la voiture à l'intérieur du site, en organisant des stationnements souterrains.

Ce projet se structure autour d'une trame verte Nord-Sud traversant le site et débouchant sur une place traitée qualitativement, afin de favoriser les rencontres et de socialiser l'emplacement. De plus, une seconde placette végétalisée sera aménagée en coeur d'îlot et aura pour vocation de constituer un second lieu de convivialité pour les habitants. Une continuité piétonne Est-Ouest verra alors le jour. Elle sera accompagnée de jardins partagés, vecteurs de lien social.



Source : DAU ville de Saint-Malo

Typologiquement, les gabarits des habitations (maisons individuelles, habitat intermédiaire et petit collectif) ont été pensés dans un objectif de cohérence globale à l'échelle du quartier ce qui montre l'intégration de l'opération dans son environnement.

De plus, les habitations visent à être homogènes grâce à un traitement qualitatif dans le choix des matériaux, dans la ligne de faîtage ou encore dans leurs formes.

B) L'opération "Rothéneuf" :

La seconde opération, aménagée sur le site de l'ancienne école de Rothéneuf, prévoit un programme de 30 logements dont 22 en BRS. Les bâtiments longeant deux axes de circulation structurants permettent ainsi de garder l'homogénéité dans le tissu urbain, tout en aménageant un espace partagé en coeur d'îlot.

Afin de renforcer cette centralité, deux cheminements piétons seront aménagés à l'intérieur du site, dans une démarche d'éco-urbanisme et de projet intégré.

Ces habitations sont caractéristiques de l'habitat individuel, notamment grâce à la présence d'entrées individualisées, des jardins privatifs ou encore des terrasses.



Dans sa conception architecturale, le projet privilégiera une écriture contemporaine avec des matériaux pérennes, respectant les codes de l'architecture locale :

- Toiture en ardoise avec un jeu de symétrie et d'asymétrie
- Eléments architecturaux en bois
- Parement pierre
- Enduit ton brun gris
- Enduit ton clair

Les interstices seront donc traités, avec la présence de tasseaux de bois verticaux, dans un but de créer une continuité architecturale des façades, tout en laissant progressivement transparaître l'intérieur de l'îlot.

Ce projet vise à devenir un exemple environnemental, aussi bien dans l'utilisation des matériaux, que dans sa performance énergétique.

L'architecte du projet précise d'ailleurs que *« ce projet de 30 logements s'insère dans son environnement, en proposant des morphologies traditionnelles, traitées de façon contemporaine, notamment par le choix de matériaux pérennes, qui reprennent les codes de l'architecture locale. Chaque logement reprend les qualités de l'habitat individuel et présente, dans l'ensemble, une double ou une triple orientation, en privilégiant le Sud et l'Ouest pour les pièces de vie »*.¹

¹ Direction d'Architecture et d'Urbanisme (DAU) de la ville de Saint-Malo

C) Bilan de l'analyse de ces deux opérations malouines :

L'analyse portée à l'égard de deux exemples de projets sur le territoire malouin illustre la qualité de ces opérations, qui, rappelons-le, participent au développement d'un Organisme de Foncier Solidaire.

La qualité des opérations tend à devenir un facteur d'incitation pour les futurs ménages dans un but d'accéder à la propriété.

En effet, nous remarquons la volonté de l'OFS de créer des habitations possédant les avantages d'une maison individuelle avec une architecture extrêmement soignée. Les matériaux locaux seront privilégiés afin de mettre en valeur les éléments architecturaux aux caractéristiques de la région malouine, c'est à dire principalement le traitement du bois et de la pierre.

De plus, le Foncier Coopératif Malouin tend à aménager ces opérations OFS/BRS en corrélation avec les enjeux du développement durable qui sont principalement de limiter l'impact de la voiture ou bien encore d'aménager des espaces publics végétalisées, vecteurs de sociabilité.

Ainsi, il s'agit de révéler le caractère qualitatif du Foncier Coopératif Malouin, au regard de la qualité des opérations qu'il propose.

Il s'agit également de deux opérations qui portent une image positive pour le Foncier Coopératif Malouin et pour la ville de Saint-Malo.

Enfin, cette analyse porte à croire que l'objectif d'un OFS est d'aménager des opérations extrêmement qualitatives au vu du statut du ménages, non propriétaires de leur bien dans son intégralité.

Conclusion :

Ainsi, nous pouvons affirmer que la création du modèle OFS/BRS en France est en quelque sorte une réponse aux limites d'aide « à la personne » et donc une alternative crédible aux aides sociales d'accession à la propriété en France.

Les principes fondamentaux de ce modèle reposent sur une dissociation bâti/foncier et sur son caractère anti-spéculatif puisqu'il n'est pas envisageable de revendre son logement sur le marché libre car il sera contrôlé par un Organisme de Foncier Solidaire. Nous avons pu remarquer que le modèle OFS/BRS découle d'un modèle anglo-saxon existant depuis les années 1970, le modèle des Community Land Trust (CLT).

De cette présentation du modèle à la française, il s'agit de montrer que le dispositif OFS/BRS tend à devenir un outil territorial et diffuseur de mixité sociale.

Pour cela, nous avons pu remarquer que les critères d'éligibilité complémentaires, pratiqués par des OFS en France sont le reflêt de la politique d'un territoire où un Organisme de Foncier Solidaire exerce.

De plus, les localisations des premières opérations BRS en France révèlent que celles-ci se situent extrêmement proches des centralités, où généralement, les logements sociaux sont éloignés du centre-ville.

Nous avons pu remarquer que différents modes de localisations ont été mis en place et notamment la différence de localisation des opérations BRS et PSLA, opérée par l'Organisme de Foncier Solidaire de Rennes Métropole. Cette mise en place d'une différenciation de localisation tend à rééquilibrer la localisation des logements sociaux sur un territoire afin de diffuser de la mixité sociale et d'éviter le sentiment d'entre-soi, particulièrement dans les espaces les plus valorisés d'un territoire.

La troisième et dernière partie tente de démontrer que le modèle OFS/BRS garantit un développement local, notamment par l'analyse des objectifs quantitatifs de création de logement BRS via un outil stratégique de programmation de logements, le Programme Local de l'Habitat (PLH).

De plus, nous avons pu constater comment est calculé la redevance foncière, émise par un OFS et nous allons avoir que les disparités de prix de la redevance foncière pratiqués par quatre OFS en France peuvent être un marqueur de développement d'un Organisme de Foncier Solidaire en France.

Enfin, il semblerait que la qualité des premières opérations BRS développées par le Foncier Coopératif Malouin peuvent être gage d'incitation auprès des futurs ménages et peut donc participer au développement d'un Organisme de Foncier Solidaire.

BIBLIOGRAPHIE

Rapports :

- Rapport de la Cour des Comptes « Les aides de l'Etat à l'accession à la propriété » / Novembre 2016
- Rapport d'information de Daniel Goldberg « la mobilisation du foncier privé en faveur du logement » / Année 2016

Mémoires :

- Mémoire d'Hélène Morel « Les Organismes de foncier solidaire » / Année 2016/2017
- Mémoire de Mélanie Gonthier « Une innovation de l'accession sociale à la propriété pérenne : l'OFS Métropolitain Grenoblois » / Année 2017/2018
- Mémoire de Vincent Le Rouzic « Le community land trust, un modèle pour l'accession sociale à la propriété dans les villes globales ? Etude de cas du Cooper Square à New York » / Année 2013/2014

Ouvrages :

- Un logement foncièrement solidaire : le modèle des community land trusts Jean-Philippe Attard/ 2013
- Revue : « Mixité sociale, une imposture : Retour sur un Mythe français » d'Hacène Belmessous/ 2006
- Revue « une nouvelle forme de propriété » de Thomas Morel et Hélène Morel dans Alternatives Économiques/2018
- Revue « la politique urbaine du logement : l'objectif de mixité sociale » d'Emmanuelle Deschamps dans Revue française des affaires sociales/2001

Documents d'urbanisme ou de programmation :

- Code de l'urbanisme
- PADD de Saint-Malo Agglomération
- PLH de Saint-Malo Agglomération
- PLH de Rennes Métropole
- PADD de Rennes Métropole
- Séminaire Rennes métropole/Service habitat
- PADD de Lille Métropole
- PLH Lille Métropole
- Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)
- Article(s) de la Loi ALUR (2014)
- <https://www.legifrance.gouv.fr> : « Décret n° 2017-1038 du 10 mai 2017 relatif au bail réel solidaire »/2017

Articles journaux :

- Ouest-France « Renforcer l'accession sociale à la propriété »/ 04/07/2018
- <https://www.ouest-france.fr> : « Achat de logement : l'aide Pass Foncier en rade »/2013
- <https://www.lemoniteur.fr> « Naissance du premier-organisme foncier solidaire à Lille »/2016
- <https://www.ouest-france.fr> « La LGV, un double intérêt pour Saint-Malo »/2017
- <https://www.ouest-france.fr> « Le projet de tour le Sémaphore abandonné »/2018/

Sites Internet :

- <http://www.melchior.fr> «La politique du logement sociale en France : une longue histoire»
- <https://www.immobilier-danger.com> «Augmentation des prix du foncier d'après les notaires»2013
- <https://www.lemonde.fr> «Pourquoi la France de propriétaires de Nicolas Sarkozy n'a pas vu le jour»/2011
- Vie-publique : « le financement du logement social : les aides aux producteurs »/2018
- <https://www.linternaute.fr> : « Le Prêt d'Accession Sociale » /2019
- <https://www.service-public.fr> : «Prêt conventionné »/2018
- www.pret-accession-sociale.com : « La maison à 15 euros par jour »/2019
- immobilier-finance-gestiver.iover-blog.com : « Le taux de propriétaires en France parmi les plus bas en Europe »/2017
- www.credixia.com : « Qu'est ce qu'un Primo-Accédant? »/ 2018
- <https://www.service-public.fr/> : « Connaitre la zone de sa commune »/ 2019
- <https://metropole.rennes.fr> « Grâce à l'OFS des logements neufs à 2055 €/m² »/2018
- www.lebonbail.fr : « Action logement »
- <https://www.dictionnaire-juridique.com> : « Définition de bail à construction »/2019
- <https://www.cbanque.com> : « Le Pass Foncier »/2011
- <https://droit-finances.commentcamarche.com> : « Le Pass Foncier »/2011
- <https://droit-finances.commentcamarche.com> «Bail emphytéotique définition »/2019
- <https://bpifrance-creation.fr> : « SCIC - Société Coopérative d'Interet Collectif »/2018
- Youtube « Foncier Coopératif Malouin : Brice Lougnon de Beaumanoir »/2018
- Le Moniteur.fr : « PADD : un guide stratégique pour les villes »/2003
- <https://www.associations.gouv.fr> : «La loi du 1er Juillet 1901 et la liberté d'association »
- <https://www.lemoniteur.fr> « Naissance du premier organisme de foncier solidaire à Lille »/2017
- The Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC) project seeks to support the establishment of more successful Community Land Trusts (CLT) in cities across the North-West European (NWE) region. Over the three-year project (Sept 2017 - Sept 2020) it will invest in four existing CLTs in Brussels, Ghent, Lille and London to 'prove the concept', create a supportive local, regional and national policy, funding and regulatory environment for CLTs and build a movement across the region : <http://www.nweurope.eu> « Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC) »/2018
- <https://www.latribune.fr> : « Logement : vers une nouvelle façon d'envisager la mixité sociale »/2017
- <https://www.collectivites-locales.gouv.fr> : « Le Programme Local de l'Habitat »/2018
- <https://www.banquedesterritoires.fr> « des collectivités expérimentent le BRS et le détournent habilement »/2017
- <http://www.epflo.fr> : « Actions de la ville de Lille pour la production de logement abordable »/2018
- <http://www.placepublique-rennes.com> « À Saint-Malo, le quartier de la gare n'a pas fini sa mutation »/2018
- <https://www.tendancehotellerie.fr> « La marque hôtelière fait ses débuts au Royaume-Unis »/2017
- <https://www.caissedesdepots.fr> : « Notre Modèle »/2008
- Banque des territoires : « Prêt Gaia long terme »

Annexes

Annexe 1 : Tableau récapitulatif des entretiens

Nom	Rôle ou fonction	Temps
Hélène Morel	Indépendant	2h
Charles Pottier	Directeur DAU de la ville de Saint-Malo	2h
Carole Camus	Juriste chez Habitation Familiale (Foncier Coopératif Malouin)	2h
Erwan Guillaumard	Responsable PLH SMA	1h
Nathalie Gernugnon-Beaudoin	Service Habitat Rennes Métropole	1h
Honoré Puil	Président de l'OFS Rennes Métropole	30 min
Frédéric Ragueneau	Président de la Coopérative foncière Francilienne	30 min
Romain Bion	DAU de la ville de Saint-Malo	1h

Principe d'une opération en dissociation

